

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Iwona Biedroń (spr.)
Sędziowie:	SSA Jan Surma SSA Grażyna Matuszek
Protokolant:	Justyna Łupkowska

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **J. F. i Z. F.**

przeciwko **J. B.**

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze

z dnia 20 lutego 2012 r. sygn. akt I C 930/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 17.05.2005 r. sporządzonego przed notariuszem P. S. prowadzącym Kancelarię Notarialną w J. rep. A za numerem (...) w zakresie

§ 7 w części dotyczącej zobowiązania powodów J. F. i Z. F. do wydania pozwanemu J. B. (1) lokalu numer (...) położonego

w J. przy ul. (...), któremu to aktowi notarialnemu

Sąd Rejonowy w Pruszkowie nadał klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 31.03.2011 r. w sprawie I Co 1286/11 (pkt I), zasądził od pozwanego

J. B. na rzecz powodów J. F. i Z. F. kwotę 10.378,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt II).

Istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne, poczynione przez

Sąd Okręgowy, przedstawiały się następująco.

W kwietniu 2007 r. (omyłkowo wskazana data przez Sąd I instancji, prawidłowa data to kwiecień 2005 r.) J. B. zawarł z T. M., pełnomocnikiem Z. i J. F., w zwykłej formie pisemnej umowę przedwstępną sprzedaży lokalu użytkowego nr (...) w budynku przy

ul. (...). Lokal ten, po przeprowadzeniu niezbędnych prac budowlanych, miał być zaadaptowany na lokal mieszkalny. Klucze do budynku i do lokalu nr (...) wydane zostały pozwanemu (podobnie jak i innym nabywcom) jeszcze przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży. Umową sprzedaży z dnia 17.05.2005 r. zawartą w formie aktu notarialnego w Kancelarii Notarialnej

w J. przed notariuszem P. S.

(Ref A nr (...)) J. B. nabył od Z. i J. F., reprezentowanych przy zawarciu umowy przez pełnomocnika T. M., lokal użytkowy numer (...) położony na pierwszym piętrze budynku nr (...) przy

ul. (...) w J., o pow. 72,9 m² wraz z udziałem wynoszącym (...) części w elementach wspólnych budynku urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali i takim samym udziałem

w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), za cenę 134.800 zł.

W § 6 aktu notarialnego strony oświadczyły, że wydanie przedmiotu umowy nastąpi najpóźniej do dnia 30.09.2005 r. Pełnomocnik zbywców zobowiązał się wydać lokal w stanie: z doprowadzoną instalacją wodną, elektryczną i gazową, drzwiami wejściowymi, tynkami wewnętrznymi, nowymi oknami PCV, wymaganą ilością kanałów wentylacyjnych. Zastrzeżona została także kara umowna na wypadek opóźnienia terminu wydania lokalu.

W § 7 T. M. jako pełnomocnik zbywców, w ich imieniu zobowiązał się wydać nabywcy przedmiot umowy w ustalonym terminie, tj. najpóźniej do dnia 30.09.2005 r. w zakresie tego obowiązku poddał mocodawców solidarnie egzekucji z tego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego. Decyzją Prezydenta Miasta J. nr (...) z dnia 01.06.2006 r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono Z. i J. F. pozwolenia na wykonanie robót budowlanych doprowadzających do zmiany sposobu użytkowania, pomieszczeń usługowych na mieszkalno - usługowe w budynku położonym w J. przy ul. (...).

W okresie od lipca 2006 r. do kwietnia 2007 r. trwały w budynku prace remontowo - budowlane. Wykonywała je między innymi firma budowlana (...). Decyzją nr 136/07 z dnia 15.05.2007 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego Powiatu (...)J. udzielił

Z. i J. F. pozwolenia na użytkowanie budynku ze wskazaniem terminu robót wykończeniowych do dnia 31.07.2007 r.

W dniu 17.11.2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego

Powiatu (...) w J. wszczął z urzędu postępowanie administracyjne w sprawie uchylenia pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalno - usługowego przy ul. (...) w J., wobec nie zakończenia w wyznaczonym terminie robót budowlanych, w tym w postaci obróbek blacharskich na połaci dachu, docieplenia ściany elewacji zachodniej i północnej, zadaszenia nad wejściami do budynku od strony południowej.

Po zakupie mieszkania pozwany kilka razy w miesiącu kontaktował się

z T. M., spotykał się z nim w jego biurze gdzie pili kawę, pozostawali

w stosunkach koleżeńskich, przeszli na „ty”. Pozwany był informowany na bieżąco

o postępie prac w budynku i mieszkaniu, które kupił. Nie był zainteresowany natychmiastowym wprowadzeniem się do mieszkania, mieszkał wówczas w Ż., zakup traktował jak inwestycję.

W latach 2005 - 2007 remont w lokalu pozwanego (prace adaptacyjne), na zlecenie T. M., przeprowadzała firma (...). W 2006 r. w lokalu pozwanego wymieniono drzwi wejściowe, wówczas pozwany otrzymał od T. M. nowy komplet kluczy.

Były to klucze użytkowe. Pozwany miał swobodny dostęp do mieszkania, przychodził tam, sprawdzał zakres wykonanych prac, nie zgłaszał uwag co do jakości i tempa robót. W początkowej fazie remontu lokal pozwanego wykorzystywany był na pomieszczenie służbowe robotników i magazyn. Pozwany nie zgłaszał zastrzeżeń do takiego wykorzystania pomieszczeń. W latach 2007 - 2008 pozwany przychodził do mieszkania około 2 razy w miesiącu.

Pozwany odwiedzał T. M. w jego biurze do stycznia 2009 r., po tej dacie zerwał kontakty. J. B. wraz z innymi właścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) zawarł w dniu 29.06.2007 r. umowę o nabycie prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) (bezpośrednio sąsiadującej z działką, na której położony jest budynek, w którym znajduje się lokal pozwanego). W akcie notarialnym obejmującym umowę sprzedaży zawarte jest oświadczenie pozwanego, iż jest współużytkownikiem wieczystym działki gruntu nr (...) oraz współwłaścicielem posadowionego na niej budynku.

W dniach 8 i 9 lipca 2009 r. J. S., na polecenie swojego ojca W. S., wykonywał prace porządkowe w mieszkaniu pozwanego przy ul. (...). W tym czasie, na skutek zawiadomienia pozwanego, miała tam miejsce interwencja policji. Funkcjonariusze zastali w mieszkaniu

J. S., który sprzątał lokal. Po wyjaśnieniu sytuacji policja opuściła mieszkanie.

W 2009 r. pozwany uczestniczył w spotkaniu mieszkańców budynku położonego przy ul. (...) w J. w trakcie, którego dokonano podziału między właścicieli miejsc parkingowych.

Pismami z dnia 26.03.2009 r. pozwany wezwał powodów oraz

T. M. do wydania mu nieruchomości położonej przy ul. (...) w J.. Termin wydania wyznaczył na dzień 10.04.2009 r., godz. 10.30. W wezwaniu wskazał, że lokal ma się znajdować w stanie następującym: z doprowadzeniem instalacji wodnej, elektrycznej, gazowej, drzwiami, tynkami wewnętrznymi, oknami PCV - zgodnie z przyjętymi normami budowlanymi. Ponawiał swoje wezwania do wydania nieruchomości pismami z dnia 08.07.2009 r. oraz 20.07.2009 r.

Pozwany pismem z dnia 04.08.2011 r. wezwał powodów do zapłaty kwoty 269.734,80 zł z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności z tytułu opóźnienia w wydaniu lokalu położonego w J. przy ul. (...).

W odpowiedzi na wezwania powodowie wskazali, iż przedmiotowy lokal został już powodowi wydany w stanie określonym w akcie notarialnym z dnia 17.05.2005 r.

Postanowieniem z dnia 31.03.2011 r. Sąd Rejonowy w Pruszkowie w sprawie o sygn. akt I Co 1186/11 nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 17.05.2005 r. na rzecz wierzyciela J. B. (2) przeciwko dłużnikom Z. i J. F. w zakresie § 7 w części dotyczącej zobowiązania do wydania J. B. (1) lokalu użytkowego nr (...) położonego w J. przy ul. (...) najpóźniej do dnia 30.09.2005 r. i zasądził od dłużników na rzecz wierzyciela kwotę 67 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie.

Na skutek wniosku pozwanego z dnia 27.04.2011 r., Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym (...) D. B. wszczął pod sygnaturą

Km 951/11 postępowanie egzekucyjne na podstawie tytułu wykonawczego

- aktu notarialnego z dnia 17.05.2005 r. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego(...), sygn. akt I Co 1186/11 z dnia 31.03.2011 r.

Pozwany do chwili obecnej nie zamieszkał w lokalu nr (...) przy

ul. (...) w J., mieszka w miejscowości B.

u swojego ojca (wcześniej mieszkał w Ż.). Do 2011 r. nie ponosił kosztów związanych z lokalem.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że powództwo podlegało uwzględnieniu w oparciu o przepis art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c.

W ocenie Sąd I instancji, powodowie wykazali, że wydali pozwanemu przedmiotowy lokal i tym samym zwolnili się z zobowiązania określonego

§ 7 aktu notarialnego z dnia 17.05.2005 r. Sąd Okręgowy wskazał, że pozwany objął rzecz we władanie, otrzymał bowiem klucze do budynku i lokalu, niemniej nie był zainteresowany niezwłocznym przeprowadzeniem remontu, wyposażeniem lokalu

i zamieszkaniem w nim, o czym świadczy jego postawa po nabyciu lokalu.

Sąd Okręgowy miał na uwadze, że strony nie zastrzegły w umowie, iż przy przekazaniu lokalu sporządzony zostanie protokół zdawczo - odbiorczy.

W ocenie Sądu rzeczą irrelevantną z punktu widzenia niniejszego procesu był obecny stan mieszkania oraz czynienie ustaleń, czy powodowie wykonali prace remontowe, do których zobowiązali się w umowie sprzedaży. Tym samym oddaleniu podlegały, jako pozostające bez istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, wnioski dowodowe pozwanego w tym zakresie. Wobec powyższego, Sąd I instancji pozbawił tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 17.05.2005 r. wykonalności w zakresie § 7 w części dotyczącej zobowiązania powodów

J. F. i Z. F. do wydania pozwanemu J. B. (1) spornego lokalu

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu był art. 98 k.p.c.
(punk II wyroku).

Od powyższego wyroku apelację wywiódł pozwany, zaskarżając wyrok w całości podnosząc następujące zarzuty:

1. sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegająca na bezzasadnym i dowolnym przyjęciu, że:

- powodowie wydali pozwanemu sporny lokal w terminie ustalonym w akcie notarialnym z dnia 17.05.2005 r. rep. A nr 3241/2005, a nawet jeszcze wcześniej, tj. przed zawarciem umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 15.04.2005 r., w sytuacji, gdy z samej treści umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 15.04.2005 r. wynika, że przekazanie lokalu miało nastąpić po zapłaceniu przez pozwanego całej ceny, najpóźniej w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży (vide § 4 umowy), z kolei z aktu notarialnego rep. A nr 3241/2005 wynika, że wydanie przedmiotu umowy nastąpi najpóźniej do dnia 30.09.2005 r. (vide § 6 umowy) - brak więc zapisu w tych umowach, że wydanie lokalu nastąpiło, brak również jakichkolwiek dokumentów w szczególności protokołu zdawczo - odbiorczego, potwierdzającego wydanie lokalu,

2. obrazę przepisów postępowania, która miała wpływ na treść rozstrzygnięcia:

a) art. 233 kpc, poprzez wybiórcze, a nie wszechstronne rozważenie materiału dowodowego, a w konsekwencji przyjęcie, że:

- powodowie poddali się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt.4 kpc, jedynie, co do samego wydania lokalu, w sytuacji, gdy z treści aktu notarialnego

rep. A nr 3241/2005 z dnia 17.05.2005 r. wynika, że poddali się egzekucji co do wydania lokalu w stanie z doprowadzoną instalacją wodną, elektryczną

i gazową, drzwiami wejściowymi, tynkami wewnętrznymi, nowymi oknami PCV, wymaganą ilością kanałów wentylacyjnych, które to prace nie zostały nawet rozpoczęte przed datą 30.09.2005 r.,

- zeznania świadka T. M. (wcześniej współnika M. F.) profesjonalnie trudniącego się min. obrotem nieruchomości, ewidentnie zainteresowanego wydaniem rozstrzygnięcia korzystnego na rzecz powodów w powiązaniu z zeznaniami świadka W. S. - wykonującego remonty na zlecenie T. M., jednoznacznie wskazują, czemu pozwany konsekwentnie zaprzecza, że wydanie przedmiotowego lokalu nastąpiło w terminie, pomimo braku w tym zakresie jakichkolwiek innych dowodów, a w szczególności dokumentów,

b) art. 227 kpc, poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego

o przeprowadzenie oględzin spornego lokalu na okoliczność jego stanu i na okoliczność, że nie został on wydany pozwanemu.

W oparciu o powyższe zarzuty, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje według norm

przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku przekazanie sprawy sądowi instancji do ponownego rozpoznania.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu jako pozbawiona uzasadnionych podstaw.

Sąd Apelacyjny w całości podzielił ustalenia faktyczne dokonane w sprawie przez Sąd Okręgowy, czyniąc je jednocześnie podstawą swojego orzeczenia.

Sąd I instancji, w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, ustalił wszystkie istotne dla niniejszej sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w zaoferowanym przez strony materiale dowodowym.

Sąd Apelacyjny uznał, że nie zachodziły podstawy do uzupełnienia materiału dowodowego o dowody wnioskowane przez pozwanego w postępowaniu apelacyjnym. Dowody jakie zgłosił pozwany były spóźnione gdyż umowa kredytu z dnia 13.05.2005 r. (k. 204) i pismo z lipca 2009 r. (k. 205-206) były niewątpliwie znane powodowi przed wydaniem wyroku przez Sąd I instancji i mogły zostać przedłożone w toku postępowania przed Sądem Okręgowym. Dodatkowo wskazać trzeba, że nie miały one znaczenia dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy gdyż dotyczyły okoliczności nieistotnych dla rozstrzygnięcia i jako takie nie mogły wpłynąć na wyniki postępowania apelacyjnego.

Następnie odnieść się należało do przyjętej przez Sąd I instancji podstawy rozstrzygnięcia, tj. art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego właściwą podstawą prawną rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie winien być art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., zgodnie z którym pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności może nastąpić m. in. gdy: „po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane”. Mieć należy na uwadze, że skutek w postaci wygaśnięcia zobowiązania wywołuje w szczególności takie zdarzenia materialnoprawne, jak: wykonanie zobowiązania przez spełnienie świadczenia zgodnie z jego treścią, potrącenie, odnowienie, zwolnienie z długu, świadczenie w miejsce spełnienia (datio in solutum). Natomiast skutek w postaci niemożności egzekwowania zobowiązania wywierają w szczególności takie zdarzenia materialnoprawne, jak: prolongata terminu spełnienia świadczenia, rozłożenie świadczenia na raty, przedawnienie roszczenia. Skoro w art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. jest mowa o zdarzeniu, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane, to przepis ten może mieć zastosowanie jedynie do takich jak wyżej wymienione lub podobnych zdarzeń, a więc wyłącznie mających charakter materialnoprawny (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2009 r., I CSK 282/08).

Istota niniejszego sporu sprowadza się zatem do oceny czy zobowiązanie powodów wynikające z aktu notarialnego rep. A nr 3241/2005 z dnia 17.05.2005 r. wygasło w stosunku do pozwanego. Należy mieć przy tym na względzie, że wbrew twierdzeniu pozwanego zobowiązanie objęte tytułem wykonawczym dotyczy wydania nieruchomości, a nie wydania jej w określonym stanie.

Choć Sąd Okręgowy wskazał błędny przepis to w istocie prawidłowo przyjął, że rzeczą zasadniczą w niniejszej sprawie jest ustalenie czy zobowiązanie powodów w zakresie w jakim poddali się oni egzekucji wygasło.

W oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy oceniany zgodnie z regułami przewidzianymi w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że zobowiązanie powodów wynikające z aktu notarialnego wygasło na skutek spełnienia świadczenia.

Zarzutów pozwanego, który kwestionował dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodów nie można podzielić.

Podkreślenia wymaga przy tym, że wykazanie przez stronę, iż Sąd naruszył przepis art. 233 § 1 k.p.c. oraz że fakt ten mógł mieć istotny wpływ na wynik sprawy, nie może być zastąpione odmienną interpretacją dowodów zebranych w

sprawie, chyba, że strona jednocześnie wykaże, iż ocena dowodów, przyjęta przez Sąd za podstawę rozstrzygnięcia, przekracza granice swobodnej oceny dowodów

(por. wyrok SN z dnia 10.04.2000 r., V CKN 17/00). Oznacza to, że postawienie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności oraz mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14.01.2000 r., I CKN 1169/99, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07.01.2005 r., IV CK 387/04). Wskazać przy tym należy, iż Sąd I instancji ma obowiązek wyprowadzenia

z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych. Reguła ta, współokreślająca granice swobodnej oceny dowodów, nie będzie zachowana jedynie wtedy, gdy wnioski wyprowadzone przez Sąd przy ocenie dowodów nie układają się w logiczną całość, zgodną z doświadczeniem życiowym, lecz pozostają ze sobą w sprzeczności, a także gdy nie istnieje logiczne powiązanie wniosków z zebrany w sprawie materiałem dowodowym (por. wyrok SN z dnia 09.12.2009 r., IV CSK 290/09). W tej sytuacji, oparcie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. jedynie na własnej, samodzielnie dokonanej ocenie zeznań świadków W. S. i T. M., nie mogło doprowadzić do oceny dowodów odmiennej niż ta, którą przeprowadził Sąd I instancji.

Zważyć bowiem należy, że zeznania świadka T. M. (pełnomocnika pozwanych) korespondują z zeznaniami świadka W. S. (przeprowadzającego prace adaptacyjne w lokalu należącym do pozwanego) któremu nie można skutecznie postawić zarzutu braku obiektywizmu. Z kolei zeznania świadków M. i S. są zbieżne z zeznaniami świadka T. F. (k. 153), które to zeznania ewidentnie świadczyły o przyjętej przez powodów praktyce wydawania kluczy do mieszkań położonych w J. przy

ul. (...). Jak trafnie zauważył Sąd I instancji o fakcie, że pozwany nie tylko nabył przedmiotowy lokal ale także objął go w posiadanie świadczy dodatkowo okoliczność, iż korzystał on z przysługujących mu uprawnień właścicielskich. W szczególności pozwany przystąpił do umowy nabycia prawa użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) (sąsiadującej z działką, na której położony jest budynek przy ul. (...)) oraz uczestniczył w przydziale miejsc parkingowych. Skarżący nie wykazał błędów w procesie rozumowania i wnioskowania Sądu I instancji, które miały doprowadzić Sąd do wadliwej oceny dowodów i już z tej przyczyny zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. był bezzasadny.

Także zarzuty braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz błędu w ustaleniach faktycznych podniesione przez pozwanego były nietrafne. Sąd I instancji przeprowadził skrupulatną analizę każdego z przedłożonych dowodów, dokonując konfrontacji ich treści oraz zwracając przy tym uwagę na niuanse związane z okolicznościami, w których doszło do wydania przedmiotowego lokalu. Proces oceny dowodów oraz wnioskowania o spełnieniu przez powodów obowiązku określonego 7 aktu notarialnego z dnia 17.05.2005 r. Sąd przedstawił w sposób wyczerpujący w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Niekorzystna dla skarżącego ocena dowodów i powzięcie przez Sąd odmiennych ocen niż te, które obejmowało stanowisko procesowe pozwanego, nie mogło w tej sytuacji uzasadniać sformułowania zarzutu braku wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz błędu w ustaleniach faktycznych.

Sąd Apelacyjny podzielił również dokonane przez Sąd I instancji ustalenia, dotyczące zakresu w jakim pozwani poddali się egzekucji z aktu notarialnego na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Wbrew twierdzeniom pozwanego poddanie się egzekucji dotyczyło tylko wydania lokalu, nie obejmowało natomiast stanu w jakim powinien znajdować się przedmiotowy lokal. Wynika to wprost z wykładni treści

§ 7 aktu notarialnego z dnia 17.05.2005 r. (k. 15).

Wskazać ponadto należy, że brak protokołu zdawczo - odbiorczego, miał dla oceny rozstrzygnięcia znaczenie drugorzędne. Mieć należy na uwadze, że protokół taki, nie jest jedynym dowodem, którym dłużnik może wykazać spełnienie świadczenia. W przypadku braku protokołu, dłużnik, powołujący się na spełnienie świadczenia, winien udowodnić wskazaną okoliczność innymi środkami dowodowymi. Słusznie Sąd I instancji w tym zakresie oparł się na zeznaniach świadków, które układały się w logiczną całość oraz pozwalały na przyjęcie, że przedmiotowy lokal został

pozwanemu wydany. W ocenie Sądu Apelacyjnego, powodowie sprostali w tym zakresie spoczywającemu na nich obowiązkowi wykazania faktów, z których wywodzili skutki prawne (art. 6 k.c., art. 232 zd. 1 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska pozwanego, iż bezzasadnie

Sąd Okręgowy pominął dowód z oględzin lokalu. Dowód ten wbrew stanowisku skarżącego nie był przydatny do ustalenia czy lokal został mu wydany – co jest okolicznością istotną w sprawie – lecz w istocie miał służyć wykazaniu w jakim stanie lokal został wydany, co jak wyżej wskazano nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Podzielić należy bowiem stanowisko Sądu I instancji, że kwestia czy wydany pozwanemu lokal odpowiadał postanowieniom zawartej pomiędzy stronami umowy, pozostaje poza zakresem niniejszego postępowania. Pozwany roszczeń z tytułu nienależytego wykonania umowy może dochodzić w innym postępowaniu, ponieważ jak już była wcześniej o tym mowa, w tym zakresie powodowie nie

poddali się egzekucji z aktu notarialnego z dnia 17.05.2005 r. na podstawie

art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Sąd I instancji słusznie oddalił wnioski dowodowe pozwanego zwierzające do wykazania, że lokal nie znajduje się w umówionym stanie.

Z tego względu zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. nie może odnieść zamierzonego skutku gdyż do naruszenia powołanego przepisu może dojść jedynie wówczas, gdy sąd oddala wnioski dowodowe zmierzające do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy (wyrok SN z dnia 7 marca 2001 r. I PKN 299/00). Stwierdzić zatem należało, że Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia art. 227 k.p.c.

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny uznał, że postępowanie dowodowe zostało przez Sąd I instancji przeprowadzone prawidłowo, bez naruszenia przepisu

art. 233 § 1 k.c. Poczynione na podstawie wyników postępowania dowodowego ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny zaaprobował w całości i przyjął za własne.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda jako bezzasadną (art. 385 k.p.c.), uznając że zaskarżone orzeczenie odpowiada prawu, natomiast podstawą prawną rozstrzygnięcia winien być art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c.

Ze względu na to, że powodowie wygrali postępowanie apelacyjne w całości, należał im się zwrot kosztów od przegrywającego sprawę pozwanego

(art. 98 § 1 k.p.c. i art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. 1 k.p.c.).

Zasądzona z tego tytułu kwota 2.700 zł obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika powodów, ustalone na podstawie przepisu § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 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).

MW