

Sygn. akt I C 1881/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Irena Żarnowska-Sporysz

Protokolant: prot. sądowy Anna Łachman

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. Z.**

przeciwko **S. W. (1), S. W. (2)**

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

I. zobowiązuje pozwanych S. oraz S. małżonków W. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powódki S. Z. udziału w wysokości (...) części we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy Al. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) - przysługującego pozwany S. i S. małżonkom W. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej – a to w wykonaniu umowy zlecenia z dnia 18 stycznia 2010r zawartej przed asesorem notarialnym w K. M. P. Rep. (...), zmienionej następnie Zmianą umowy zlecenia z dnia 14 kwietnia 2010r sporządzoną przed notariuszem A. C. (1) w K. aktem notarialnym Rep. A nr (...),

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 17.377,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów postępowania zabezpieczającego w sprawie I Co 365/13,

III. nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa.

IC 1881/13

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 października 2013r i po jego sprostowaniu z dnia

27 czerwca 2016r **powódka S. Z.** wniosła o:

- zobowiązanie pozwanych S. oraz S. małżonków W. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powódkę S. Z. – udziału wynoszącego (...) części we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy Al. (...) dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), przysługującego S. i S. małżonkom W. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej – a to w wykonaniu umowy zlecenia z dnia 18.01.2010r sporządzonej przed asesorem notarialnym M. P. w kancelarii notarialnej w K. do rep A. (...), a zmienionej następnie zmianą umowy zlecenia z dnia 14.04.2010r sporządzoną przed notariuszem A. C. (1) w jego kancelarii do Rep. A (...),

- zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podała, że w dniu 18.01.2010r strony zawarły notarialną umowę zlecenia na mocy i na warunkach której powódka jako zleceniodawca zleciła pozwany jako zleceniobiorcom nabycie przez nich i w ich imieniu własnym jednakże na rzecz powódki i za jej środki całego udziału jaki nabędzie K. Q. tj. (...), jak też całych udziałów które nabędą B. C. i A. M. – C. tj. po (...) części każdy z nich we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w K. objętej kw. (...), czyli łącznie udział (...) (ust. IV aktu notarialnego). Udziały miały być nabyte za pieniądze dającego zlecenie. Dodatkowo strony ustaliły, że po wykonaniu zleconej czynności przyjmujący zlecenie zobowiązani będą przenieść te nabyte udziały na rzecz dającej zlecenie na każde jej żądanie w terminie nie później niż do 1 lipca 2013r. Strony ustaliły, że wykonanie zlecenia będzie nieodpłatne. Jednocześnie strony ustaliły, że zleceniobiorcy mogą się zwolnić z przeniesienia nabytych udziałów na rzecz zleceniodawcy w sposób określony w umowie – za zwrotem zleceniodawcy kwoty 500 tysięcy zł. (ust. IX aktu). Zmiana tej umowy sporządzona również w formie aktu notarialnego dotyczyła jedynie sprostowania oczywistej omyłki dotyczącej numeru lokalu.

Powódka przekazała pozwany środki na zakup przez nich udziałów w nieruchomości w wysokości 500 tysięcy zł.

Pozwani nabyli za środki uzyskane od powódki udziały w przedmiotowej nieruchomości w (...) częściach dnia 06.08.2013r. aktem notarialnym sporządzonym w kancelarii notariusza M. W. (1) w W..

Powódka wezwała pozwanych za pośrednictwem notariusza A. C. (1) do wykonania umowy przenoszącej na nią własność tych udziałów w nieruchomości - ale w wyznaczonym dniu 10.09.2013 żaden z pozwanych nie stawił się. Do dnia dzisiejszego pomimo nalegań powódki, która jest córką pozwanych - pozwani nie wykonali zobowiązania. Podjęli oni natomiast działania w kierunku sprzedaży udziałów we współwłasności – co zmusiło powódkę do złożenia wniosku o zabezpieczenie roszczenia – w osobnej sprawie I Co 365/13 tut. Sądu.

**Pozwani S. oraz S. małżonkowie W.** w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podnieśli, iż zamieszkują oni w lokalu nr (...) w obrębie spornej nieruchomości od 1983r na podstawie przydziału administracyjnego na który to lokal ponieśli nakłady o wartości kilkudziesięciu tysięcy złotych.

Kiedy go zajmowali właścicielem nieruchomości była rodzina B., która wyemigrowała do Australii. Pozwani postanowili odnaleźć spadkobierców tej rodziny celem odkupienia od nich udziałów w nieruchomości. Podejmowali czynności od 2006r i w efekcie w 2009r przygotowano pierwszy projekt sprzedaży udziałów w nieruchomości za cenę 180.000 dolarów australijskich, która była niższa od pierwotnej (250.000), a obniżona z tego względu, że pozwany S. W. (2) miał się zająć wszelkimi formalnościami między innymi z przeprowadzeniem postępowań spadkowych i innych potrzebnych do sporządzenia umowy sprzedaży a także i dlatego, że pozwani poczynili nakłady na sporną nieruchomość. Rodzina państwa W. uzgodniła, że po zakupie udziałów w nieruchomości nastąpi wyodrębnienie lokali i po jednym otrzymają: powódka S. Z. i syn pozwanych W. W. (1). Z tego też względu małżonka W. W. (1) zrezygnowała z pracy w Izbie Celnej w P. i przeniósł się z pracą do K., a małżonkowie ci także sprzedali swe mieszkanie w U. a środki ze sprzedaży przeznaczili na remont lokalu w K. przy Al. (...). Wprowadzili się do niego latem 2011r. Zameldowali się w nim za zgodą pozwanego.

Ponieważ jednak pozwani nie mieli zdolności kredytowej na sfinalizowanie transakcji kupna udziałów w nieruchomości próbowali pożyczyć na ten cel pieniądze od obcych osób. Córka pozwanych S. Z. niedługo przed planowanym kontraktem zaproponowała pozwany pożyczkę na zakup udziałów. Pozwani zgodzili się pożyczyć od niej pieniądze. Uzgodnili między sobą, że po zakupie udziałów i wyodrębnieniu lokali przeniosą na nią własność jednego z nich. Powódka zasugerowała pozwany, że najkorzystniejszą formą pożyczki – aby uniknąć podatku od tej czynności jest ukrycie jej pod pozorną umowę zlecenia, a ponieważ posiada ona pieniądze w spółkach – czynność musi być załatwiona formalnie. Pozwani działając w zaufaniu do córki, do jej dobrych intencji i doświadczenia związanego z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą – bez analizowania ewentualnych konsekwencji ani nawet dokładnej

analizy poszczególnych postanowień umowy – zgodzili się ją podpisać . Jak się później okazało – to mąż pozwanej zażądał aby ta zawarła ze swymi rodzicami taką właśnie umowę – a sami pozwani nie traktowali tej umowy zlecenia jako wiążącej , a jedynie jako umowę zawartą dla pozorów.

W efekcie nie przenieśli na powódkę własności nabytych udziałów w przedmiotowej nieruchomości pomimo jej wezwań , natomiast zaproponowali jej – w oświadczeniu z dnia 10.09.2013r złożonym przed notariuszem W. D. (1) , że wykonując uprawnienie z punktu IX umowy zlecenia z dnia 18.01.2010r zwalniają się od wykonania na jej rzecz tegoż zlecenia poprzez przeniesienie na nią do dnia 31 grudnia 2013r prawa własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 147,42 mkw znajdującego się w przedmiotowej nieruchomości za jednoczesnym zwrotem powódce kwoty 500 tysięcy zł. Ponieważ jednak wydzielenie lokali nie było do tej pory możliwe z uwagi na trwające postępowania spadkowe po współwłaścicielach pozostałych udziałów – pozwani zaproponowali przeniesienie na powódkę udziału odpowiadającego wielkości tegoż lokalu nr (...) i złożyli stosowne oświadczenie dnia 27.12.2013r które usiłowali jej doręczyć jednakże bezskutecznie , bo ta odmawiała z nimi jakiegokolwiek kontaktu. Uzgodnili z notariuszem spotkanie na dzień 31 grudnia 2013r – o którym próbowali powódkę zawiadomić dnia 30 grudnia 2013r w jej mieszkaniu do którego się udał pozwany – lecz powódka go nie przyjęła . Drzwi otworzyła jej córka , a pozwany oznajmił mężowi powódki o terminie kontraktu u notariusza wyznaczonego na dzień 31.12.2013r.

Powódka do tego kontraktu nie przystąpiła.

W konsekwencji pozwani w pierwszej kolejności podnieśli zarzut nieważności umowy zlecenia ze względu na jej pozorną, wskazując, iż jedynym i zgodnym zamiarem stron , było udzielenie przez powódkę na rzecz jej rodziców pożyczki w kwocie 500 tysięcy zł oraz przeniesienie w późniejszym czasie na powódkę lokalu nr (...) (bądź odpowiadającego mu udziału). Następnie z daleko idącej ostrożności procesowej pozwani podnieśli zarzut wygaśnięcia roszczenia głównego ze względu na wykonanie uprawnienia prawokształtującego przysługującego pozwanym na podstawie ustępu IX umowy zlecenia z dnia 18 stycznia 2010 r. zmienionej aneksem.

### **Stan faktyczny:**

Przedmiotowa nieruchomość to kamienica położona w K. przy Al. (...). Pozwani zajmują w niej lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) położony na parterze, który otrzymali w roku 1983 w drodze przydziału administracyjnego i od tamtej pory w nim mieszkają. Najpierw zajmowali go z całą rodziną tj. dwojgiem swych dzieci S. i W. a później po ich wyprowadzce pozostali w nim we dwoje.

**Dowód:** decyzja o przydziale –k. 113 ,114

Lokal ten wymagał remontu . Pierwszy remont przeprowadzono w nim w 1984r – za pieniądze przywiezione przez pozwanego z USA

**Dowód:** zaświadczenie, wykaz prac remontowych, k. 115, 122; zeznania pozwanego, k. 720

Drugi remont wykonano w 2010r częściowo za pieniądze powódki

( wymiana pionów)

**Dowód:** wykaz prac remontowych, k. 117 zeznania powódki, k. 709

Zarządcą nieruchomości od wielu lat był Z. B. (1), jeden ze współwłaścicieli nieruchomości. Pozwani uiszczali czynsz za zajmowany przez siebie lokal. Kiedy jednak czynsz ten został podwyższony co miało miejsce w roku 2005 i z czym pozwani nie chcieli się zgodzić zaczęli oni interesować się udziałami w tej kamienicy których właściciele byli nieznani. Okazało się ,że właściciele a raczej spadkobiercy tych właścicieli mieszkają w Australii. Tam pozwany miał znajomego kolegę przez którego dotarł do tychże spadkobierców. Ustalili że jest możliwość nabycia tych udziałów za kwotę ok. 180.000 dolarów australijskich , przy czym cena nie była wygórowana dlatego ,że po pierwsze trzeba było jeszcze załatwić wiele formalności aby doprowadzić do sprzedaży udziałów z czego zbywcy ich zdawali sobie sprawę a po

drugie dlatego, że teoretycznie pozwani mogli wystąpić z wnioskiem o zasiedzenie udziału będącego odpowiednikiem zajmowanego przez nich od wielu lat lokalu i wówczas zbywcy nie dostaliby nawet takiej kwoty .

**Dowód:** korespondencja z Australią, k. 130-151, pismo pozwanego do Z. B. z dnia 10.08.2005r –k. 408, zezn. św. L. K. (1)-k. 652

Pozwani mając więc w pespektywie możliwość kupna udziałów w kamienicy w wysokości (...) części poszukiwali kogoś kto pomoże im sfinansować tę inwestycję, pożyczą pieniądze bo sami nie dysponowali potrzebną kwotą a mieli jeszcze do zapłacenia zaległy podwyższony czynsz . Kontaktowali się z różnymi osobami , ale ostatecznie nie udało im się uzyskać potrzebnej kwoty. Zainteresowali więc sprawą swą córkę S. Z. – namawiając ją do nabycia udziałów za korzystną cenę. Uzyskanie przez nią własności udziałów gwarantowało by im spokojne życie bez obaw o koszty związane z lokalem który zajmowali. Po porozumieniu się z nią uzgodnili ,że od niej pochodzą będą pieniądze w wysokości 500.000 zł na poczet kupna udziałów w kamienicy . S. Z. pracowała już wtedy w biurze nieruchomości i zdawała sobie sprawę z opłacalności nabycia tych udziałów za ustaloną cenę. W/w kwota 500 tyś zł miała zostać przeznaczona nie tylko na zakup nieruchomości ale i na opłacenie wszelkich wydatków z tym związanych np. przyjazdu sprzedających do Polski i ich pobytu tutaj, pokrycie kosztów postępowań spadkowych itp.

**Dowód:** zeznania świadka K. Z., k. 495; zeznania powódki, k. 709

W wykonaniu powyższych ustaleń - dnia 18.01.2010r w kancelarii notariusza A. C. (1) w K. zawarta została przed asesorem notarialnym M. P. umowa zlecenia pomiędzy S. Z. – jako zleceniodawcą, a jej rodzicami S. W. (1) i S. W. (2) jako zleceniobiorcami . Treść tej umowy została wcześniej przygotowana przez notariusza A. C. (1)

Na mocy tej umowy:

- (ust.IV) – S. Z. – jako zleceniodawca zleciła S. W. (1) i S. W. (2) jako zleceniobiorcom nabycie przez nich i w ich imieniu własnym , jednakże na rzecz S. Z. i za jej środki całego udziału jaki nabędzie K. Q. tj. (...) , jak też całych udziałów które nabędą B. C. i A. M. – C. tj. po (...) części każdy z nich we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w K. objętej kw. (...) - a w wyniku przeprowadzonych postępowań spadkowych po wymienionych wyżej zmarłych w ten sposób ,że nabycie to nastąpi do majątku wspólnego zleceniobiorców a powyższe w terminie najdalej do 31 grudnia 2010r – a zleceniobiorcy zlecenie to zobowiązali się w tym terminie i na takich warunkach wykonać .

- ( ust.V) Strony ustaliły iż udziały te nabyte zostaną za cenę nie wyższą niż 500 tysięcy zł za pieniądze dającego zlecenie.

- (ust.VI) Strony ustaliły ,że po wykonaniu wyżej opisanej zleczonej czynności przyjmujący zlecenie zobowiązani są przenieść nabyte udziały we współwłasności nieruchomości na rzecz dającego zlecenie na każde jego żądanie w terminie nie później jednak niż do dnia 1 lipca 2013r. Ponadto przyjmujący zlecenie zobowiązują się wydać dającej zlecenie wszystko co przy wykonaniu zlecenia uzyskali , także w imieniu własnym w tym wszelkie pożytki prawne i cywilne. Rozliczenie nakładów na nieruchomość i pożytków może nastąpić również przed przeniesieniem udziałów we współwłasności na rzecz dającego zlecenie.

( ust. IX) strony postanowiły, że zleceniobiorcy mogą zwolnić się z wykonania na rzecz zleceniodawcy zlecenia objętego treścią tego aktu tj. przeniesienia całych udziałów na rzecz zleceniodawcy w ten sposób ,że w wyniku i po dokonaniu czynności o których mowa w ust. II punkt 5 tego aktu nabędą oni we własnym imieniu i na swoją rzecz jako małżonkowie na majątek objęty ich wspólnością ustawową w terminie do 1 lipca 2013r :

1. W pierwszej kolejności nieruchomość stanowiącą samodzielny lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy(...)o powierzchni użytkowej ok. 150 mkw wraz ze związanym z nim odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, lub też

2. W drugiej kolejności stosowny udział w opisanej wyżej nieruchomości jaki będzie odpowiadał temuż lokalowi nr (...)

i następnie przeniosą ci zleceniobiorcy na zleceniodawcę w terminie do 31.12.2013r tenże lokal mieszkalny lub stosowny udział we współwłasności niezbędny do korzystania z lokalu jak też posiadanie lokalu z jednoczesnym zwrotem – w obu przypadkach zleceniodawcy kwoty 500 tysięcy zł- tytułem zmiany treści zlecenia i odszkodowania na rzecz zleceniodawcy .

W umowie tej zaznaczono również w p. III ,że w czerwcu 2009r pozwani zawarli przedwstępną umowę nabycia udziałów wynoszących (...) część w innej nieruchomości położonej przy pl. (...) w K. od p. R. O. (1) – właścicielki teje nieruchomości , a umowa przyrzeczona ma być zawarta w ciągu 3 lat.

W par. XI umowy zleceniobiorcy tj. S. i S. W. (2) zobowiązali się ,że po nabyciu przez nich udziałów w wysokości (...) części w nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) a stanowiącej własność R. O. (1) - położonej w K. przy pl. (...) – ustanowią na tych udziałach hipotekę kaucyjną na rzecz S. Z. do kwoty 1.500.000 zł celem zabezpieczenia wykonania przez nich zlecenia objętego treścią tego aktu z 18.01.2010r

R. O. (1) bowiem ( obecnie już nieżyjąca) była znajomą pozwanego który zajął się odzyskiwaniem własności kilku jej nieruchomości w tym i wymienionej wyżej kamienicy przy Pl. (...) za co miał być przez nią wynagrodzony równowartością 30% wartości odzyskanych nieruchomości . W sporządzonym przez nią testamencie również miał przeznaczone określone kwoty.

Przedmiotowa umowa zlecenia została stronom przez asesora notarialnego odczytana przed jej podpisaniem.

**D.;Dowód:** umowa zlecenia –k. 14- 21,zeznania pozwanego, k. 720 i nast., zeznania powódki, k. 709 i nast; mowa przedwstępna z R. O. –k. 444, zeznania św. M. B.- P.-k. 707, notariusza A. C. –k.607

Dwa dni po podpisaniu w/w umowy zlecenia tj. 20 stycznia 2010r przed notariuszem M. W. (1) w W. zawarta została pomiędzy pozwanymi S. i S. W. (1) a spadkobiercami właścicieli przedmiotowej nieruchomości z Australii - przedwstępna umowa nabycia przez pozwanych udziałów w K. przy Al. (...), która została zmieniona następnie umową z dnia 04.09.2012r tylko w zakresie kwestii przekazania ceny nabycia.

**Dowód:** umowa przedwstępna-k. 202 i nast. , umowa zmieniająca –k. 211 i nast.

O zawarciu w/w umowy przedwstępnej pozwany S. W. (2) poinformował pisemnie zarządcę kamienicy Z. B. (1) dnia 22.01.2010r zobowiązując go do wstrzymania remontu w lokalu nr (...) a , następnym pismem z dnia 10 lutego 2010r do wymeldowania z lokali określonych osób.

**Dowód:** pismo –k. 216; pismo k. 217

Dnia 14.04.2010r – w kancelarii notarialnej przed notariuszem A. C. (1) zawarta została pomiędzy stronami niniejszego procesu umowa nazwana jako „ Zmiana umowy zlecenia z dnia 18.01.2010r „ , która w istocie dotyczyła jedynie zmiany numeru lokalu opisywanego w zmienianej umowie tj. z lokalu nr (...) na lokal nr (...).

**Dowód:** umowa zmieniająca –k. 22 -25

O w/w umowie zlecenia z dnia 18.01.2010r nie mieli wiedzieć zbywcy tj. spadkobiercy właścicieli udziałów z Australii, bo ich sprawy obsługiwała kancelaria prawna z W., która gdyby powzięła wiadomość, że docelowo udziały ich ma nabyć powódka, która prowadzi biuro nieruchomości to cena tych udziałów byłaby znacznie wyższa.

**Dowód:** zeznania powódki, k. 709 i następ; zeznania świadka K. Z., k. 495 , św. A. C. (1)-k. 608

Po podpisaniu umowy zlecenia – powódka zajęła się kamienicą . Odzyskiwała systematycznie lokale od najemców. W sumie było ich 5 oraz dwa pomieszczenia w piwnicach. Najpierw odzyskała lokal nr (...) który po wyremontowaniu zajęła . Potem lokal nr (...), który następnie zajął jej brat za jej namową. Ona sama pomagała mu finansowo wyremontować go , później miał on go od niej odkupić po niższej niż rynkowa cenie. Przeprowadziła na własny

koszt remonty w lokalach (...), wymieniła także pionowy w mieszkaniach swoim tj. (...) i pozwanych tj. (...). Dodatkowo powódka uiszczala opłaty za te lokale. Powódka w tym czasie dzialala w sprawach tej kamienicy jak wspolwlaszciel nieruchomości. Np. w dniu 7 listopada 2011 r. podpisala protokol zakonczenia umowy najmu lokalu (...)i , w dniu 29 sierpnia 2011 r. podpisala porozumienie o rozwiązaniu umowy najmu lokalu nr (...), uczestniczyła w spotkaniach wspolwlaszciel , podejmowala na tych zebraniach decyzje w sprawie nieruchomości. Pozwany niebral w nich udzialu. Powódka tez wynajmowala lokale w oficyinie i pobierala za nie czynsze. Pozwany nie oponowal przeciwko dzialaniom powódki .

**Dowód:** potwierdzenia przelewów, k. 291- 322; zeznania powódki, k. 709 i następn.; protokół, k. 402; porozumienie i protokół, k. 404-405, zezn. Św. R. B.-k. 513, zezn. Św. M. W. (2), św. Z. B. (1),

W tym samym czasie tj. około marca, kwietnia 2011r pani R. O. (1) której sprawami majątkowymi tj. odzyskiwaniem mienia ( w tym kamienicy przy ul. (...) , przy Pl. (...) i majątku R.) zajmował się pozwany – wypowiedziala mu pełnomocnictwo zrywając z nim współpracę. Obwiniała go o to ,że chce on sprzedać jej majątek , że obiecal jej więcej niż mógł załatwić. Powódka dowiedziala się o tym i już wówczas wiedziala, że nie nabędzie udziałów w kamienicy przy Pl. (...) – co obiecywał jej pozwany licząc na to ,że sam wcześniej nabędzie te udzialy od R. O. (1). Nabycie tychże udziałów bylo warunkiem pod jakim powódka zgodzila się na zapis w przedmiotowej umowie zlecenia , że pozwani mogą zwolnić się ze zobowiązania przeniesienia całych udziałów w nieruchomości przy Al.(...) – zbywając na jej rzecz tylko własność jednego lokalu i zwracając jej 500 tyś zł . Zabezpieczeniem przyszłego nabycia przez powódkę udziałów w kamienicy przy Pl.(...) był zapis w umowie z dnia 18.01.2010r o wpisie na rzecz powódki hipoteki kaucyjnej w wysokości 1500000 zł na tej nieruchomości , który miał być zrealizowany przez pozwanych .

**Dow :** zeznania pozwanego k. 721, zeznania powódki k.710

Dnia 30 czerwca 2011r zawarta została umowa quoad usum a dotycząca nieruchomości przy Al. (...) . Wystąpili w niej właściciele wpisani do księgi wieczystej tj. rodzina B. ,M. J. oraz S. W. (2) , który wówczas był po podpisaniu umowy przedwstępnej nabycia udziałów. Umowa dotyczyła przydzielenia do użytkowania poszczególnych lokali. Pozwany S. W. w umowie tej otrzymał do wyłącznego korzystania lokale: (...) pomieszczenia nr (...) w piwnicach którymi wówczas de facto zawiadywała powódka za wyjątkiem lokalu w którym mieszkali pozwani oraz lokalu nr (...) który został już zajęty przez brata powódki. Umowa została potwierdzona notarialnie. W umowie tej nie wystąpiła powódka gdyż nie chciała ujawniać się jako przyszła właścicielka , poza tym czasami upoważniała swego ojca S. W. do załatwienia jakiejś sprawy gdy sama na nią nie miała czasu.

**Dowód:** umowa –k. 459 i nast. , zeznanie powódki k. jw.

Umowa finalna przenosząca własność udziałów w przedmiotowej nieruchomości ze spadkobierców poprzednich właścicieli na pozwanych S. W. (2) i S. W. (1) zawarta została dopiero dnia 06.08.2013r w kancelarii notarialnej notariusza M. W. (1) w W..

**Dowód:** umowa notarialna Rep (...) –k. 224

Wcześniej przed jej podpisaniem tj. dnia 12 czerwca 2013r notariusz A. C. dzialając na zlecenie powódki wezwał pozwanych do stawienia się w jego kancelarii w dniu 1 lipca 2013r , co uczynił na żądanie powódki która już wówczas zorientowała się iż pozwani mogą czynić jakieś przeszkody w wykonaniu umowy zlecenia.

**Dowód:** pismo not. do pozwanych –k. 236

Dnia 01.07.2013r – w kancelarii notarialnej A. C. (1) stawili się ; K. Z. – pełnomocnik powódki ( pełnomocnictwo – k. 39) i S. W. (2) dzialający w imieniu własnym i swej małżonki S. W. (1) – i oświadczyli oni że : w dniu 10.05.2013r S. Z. złożyła w tut. kancelarii prośbę o wyznaczenie terminu na dzień 01.07.2013r celem przeprowadzenia czynności notarialnych związanych z umową z dnia 18.01.2010r , że pismem z dnia 12 czerwca 2013r kancelaria notarialna zawiadomila zleceniobiorców o terminie spotkania wyznaczonego na

01.07.2013r na godz. 10:00, że między stronami umowy zlecenia składane były propozycje przedłużenia terminu do wykonania zobowiązań ciążących na zleceniobiorcach wobec zleceniodawcy jednakże strony w tym temacie nie doszły do porozumienia i S. W. (2) oświadczył, że bez konsultacji ze swym adwokatem w dniu tym niczego nie podpisze.

**Dowód:** akt notarialny – k. 36

Dalej – pełnomocnik powódki jej mąż K. Z. – skierował do notariusza A. C. (1) pismo datowane 22.08.2013r w którym prosi o wyznaczenie terminu na spotkanie na 10.09.2013r z pozwanymi celem przeprowadzenia czynności notarialnych zgodnie z umową zlecenia z dnia 18.01.2010r.

**Dowód:** pismo do notariusza –k. 42

Informację tę przekazał pełnomocnikowi pozwanego radcy prawnej A. D. (1) (k. 44)

Na to pismo notariusz otrzymał od niej odpowiedź mailową, że S. W. (2) nie stawi się na to spotkanie i że nie wie jaka czynność notarialna ma być tego dnia przeprowadzona.

**Dowód:** mail –k. 43

Dnia 10.09.2013r w kancelarii notarialnej A. C. stawił się jedynie K. Z. – pełnomocnik powódki. Sporządzono na tę okoliczność

protokół aktem notarialnym

**Dowód:** akt notarialny - protokół –k.45

Tego samego dnia tj. 10.09.2013r – pozwani S. i S. W. (2) stawili się w innej kancelarii notarialnej w K. u notariusza W. D. (1) przed którym złożyli oświadczenie sporządzone w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...) – z którego wynika, iż zgodnie z p.IX umowy zlecenia z dnia 18.01.2010r zwalniają się z wykonania na rzecz S. Z. zlecenia objętego treścią tej umowy w ten sposób że w terminie do 31.12.2013r przeniosą na nią prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy Al. (...) o pow. 147,42 mkw z udziałem w częściach wspólnych z jednoczesnym zwrotem na jej rzecz kwoty 500 tysięcy zł – tytułem zmiany treści zlecenia i odszkodowania.

O treści złożonego przed notariuszem oświadczenia pozwani za pośrednictwem swego pełnomocnika A. D. (1) powiadomili powódkę

**Dowód:** akt notarialny – oświadczenie do umowy zlecenia, k. 66, zawiadomienie dla powódki –k. 64

Następnie pismem z dnia 12.09.2013r – pełnomocnik powódki – adw. A. G. ( pełn. K. 60) zawiadomił pełnomocnika pozwanego r.pr. A. D. (1) ,że powódka wyznacza pozwanemu ostateczny termin dnia 27.09.2013r o godz. 9:00 w kancelarii notarialnej A. C. – do podpisania umowy przenoszącej na nią udziały w spornej nieruchomości a wynoszące (...) części i takie samo pismo przesłał na ręce S. W. i S. W. (2)

**Dowód:** pismo-k. 48, 51, 54

Dnia 27.09.2013r – przed notariuszem A. C. stawił się jedynie K. Z. – sporządzono aktem notarialnym protokół

**Dowód:** protokół notarialny –k. 69

Było jeszcze jedno wezwanie dla pozwanych o wykonanie umowy zlecenia wystosowane do pełnomocnika pozwanych r.pr. A. D. przez pełnomocnika powódki adw. G. z dnia 18.10.2013

**Dowód:** pismo – k. 72

Dnia 27.12.2013r przed notariuszem W. D. (1) w K. stawił się pozwany S. W. (2), który imieniem swoim i swej małżonki S. W. (1) w akcie notarialnym Rep. A nr (...) oświadczył iż w związku z brakiem możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w terminie do 31.12.2013r – zwalniają się oni z wykonania na rzecz zleceniodawcy S. Z. zlecenia z umowy z dnia 18.01.2010r (p.IX) w ten sposób , że w terminie do 31.12.2013r przeniosą na nią udział wynoszący (...) części w nieruchomości przy Al.(...) w K. – wystarczający do ustanowienia prawa własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 147,42 mkw według pomiarów zgodnych z inwentaryzacją budynku ( który został wydany S. Z. w marcu 2010r ) z jednoczesnym zwrotem na jej rzecz kwoty 500 tysięcy zł tytułem zmiany umowy zlecenia i odszkodowania .

**Dowód:** akt not. –k. 248

W dniu 30.12.2013r pozwani usiłowali osobiście zawiadomić powódkę o terminie wyznaczonego na dzień 31.12.2013r spotkania u notariusza W. D. (1) celem wykonania w/w zobowiązania. Do jej mieszkania poszedł pozwany z synem W. W. (1) ok. godz. 20.00 – ale nie udało im się z powódką porozmawiać , bowiem drzwi otworzyła jej córka, która zawołała ojca tj. K. Z.. Mąż powódki – powiedział ,że powódka nie wyjdzie wiec oni poinformowali go ,że zostało wyznaczone spotkanie u notariusza D. na dzień 31 grudnia 2013r.

**Dowód:** zeznania świadka W. W. (1), k. 499 , notatka sporządzona na tę okoliczność –k. 257, wezwanie na dzień 31.12.2013r –k. 259

Dnia 31.12.2013r przed notariuszem W. D. stawili się tylko pozwani . Sporządzono aktem notarialnym Rep A. nr (...)

protokół, w którym pozwani oświadczyli swą gotowość do przeniesienia na rzecz pozwanej udziału w przedmiotowej nieruchomości wynoszącego (...) z jednoczesną zapłatą kwoty 500 tysięcy zł . Okazali notatkę z dnia 30 grudnia 2013r sporządzoną na okoliczność próby przekazania powódce wezwania do stawienia się przez nią w kancelarii notarialnej dnia 31 grudnia 2013 r . Oświadczyli jednocześnie ,że są gotowi do zawarcia

w/ opisanej umowy . Stwierdzono , że S. Z. nie stawiała się . Pozwani nie zdeponowali u notariusza kwoty 500 tyś zł ani tamtego dnia ani do dnia wyrokowania. Nie przelali też tej kwoty na konto powódki ani nie złożyli jej do depozytu sądowego.

**Dowód:** akt not. Rep A. (...) -k. 253, notatka z dnia 30.12.2013r – podpisana przez W. W. S. W. k. 257, wezwanie do S. Z. z 30.12.2013r k. 259

Tak opisany stan faktyczny ustalony został w znacznej części na podstawie cytowanych dokumentów urzędowych w postaci aktów notarialnych , dokumentów prywatnych , zeznań świadków i stron.

Sąd generalnie nie dał wiary zeznaniom pozwanych w zakresie w jakim twierdzą oni iż zawarli z powódką jedynie umowę pożyczki , a nie umowę zlecenia przeniesienia na nią całych nabytych oddziałów w nieruchomości.

Przeczy bowiem ich wersji sama treść aktu notarialnego tj. umowy zlecenia z dnia 18.01.2010r sporządzona przecież przed notariuszem , która przed jej podpisaniem została pozwanym odczytana. Trudno uwierzyć iż pozwani przybyli do kancelarii notarialnej i nie zapoznawszy się z umową podpisali ją , a następnie jeszcze przez trzy lata tj. do 1 lipca 2013r nie zainteresowali się jej treścią zwłaszcza w kontekście działań powódki jakie podejmowała ona w tym czasie odnośnie kamienicy po zawarciu w/w umowy tj. odzyskiwania przez nią lokali , finansowania remontów , wynajmowania odzyskanych lokali , pobierania czynszów , uczestniczenia w zebraniach właścicieli itp. Trudno też uwierzyć w twierdzenia pozwanych mając na uwadze fakt ,że pozwany S. W. (2) od pewnego czasu zajmował się odzyskiwaniem własności nieruchomości dla niejkiej pani O. i sprawy umów dotyczących nieruchomości , ich znaczenie oraz konsekwencje wynikające z ich treści nie mogły być dla niego niezrozumiałe. Ma on poza tym ekonomiczne wykształcenie i jest zorientowany w kwestiach cen nieruchomości , podatków itp.



Logiczne jest również twierdzenie powódki, że umowa powierniczego nabycia udziałów w nieruchomości była sporządzona dlatego, że gdyby zbywcy – działający przez kancelarię adwokacką w W. dowiedzieli się, że udziały te ostatecznie ma nabyć właśnie ona, to cena ich znacznie by wzrosła. W interesie więc zarówno powódki, jak i pozwanych było utrzymanie w tajemnicy przed zbywcami tego, kto finalnie te udziały nabędzie.

Nie mogą też potwierdzać wiarygodności wersji pozwanych o zawarciu umowy pożyczki z powódką świadkowie przez nich wskazani, tj. ich znajomi, przyjaciele (S. M., A. L., M. G. L. K. A. F.,) którzy zeznawali na temat prób uzyskania przez pozwanych pożyczki na poczet kupna udziałów w kamienicy, bo takie na pewno były, natomiast świadkowie Ci nie mogli wiedzieć, jakie były szczegółowe uzgodnienia pomiędzy stronami co do samej treści umowy, którą ostatecznie strony zawarły dnia 18.01.2010r. Nie było podstaw, aby odmówić wiary zeznaniom tych świadków, ale zeznania te potwierdzają jedynie to, iż po nieudanej próbie uzyskania pożyczki od osób obcych (żaden z tych świadków nie miał pieniędzy na pożyczkę dla pozwanych) pozwani zdecydowali się na namówienie swej córki S. Z. do nabycia przez nią udziałów w kamienicy. Nabycie to było ze wszech miar opłacalne, ale jednak przerastało ich możliwości finansowe. Uzyskanie natomiast tych udziałów przez córkę zabezpieczało by również i ich interesy. Zeznania natomiast brata powódki W. W. (1) i jego małżonki – którzy potwierdzają wersję pozwanych o pożyczce od powódki, należy potraktować z dużą dozą ostrożności, bowiem mają oni oczywisty interes w tym, aby rozstrzygnięcie było korzystne dla pozwanych, bo wówczas nie musieliby odkupywać od powódki własności zajmowanego przez siebie lokalu, tylko dostać go w darowiźnie od pozwanych.

Przeczą też wersji pozwanych faktyczne działania powódki podjęte po podpisaniu umowy zlecenia, a dotyczące odzyskiwania zajętych lokali w tej kamienicy, ich remontów, zajmowania się sprawami ich wynajmu, pobierania czynszów. Gdyby powódka miała tak, jak twierdzą pozwani, otrzymać tylko mieszkanie nr (...) to w jakim celu inwestowałaby w pozostałe lokale duże, przecież pieniądze. Pozwani natomiast, którzy na co dzień obserwowali jej poczynania, nie ingerowali w nie, nie oponowali, w ogóle nie uczestniczyli w nich, pozostawiając powódce pełną swobodę w tym zakresie, uznając tym samym jej prawa do nieruchomości.

Pozwani zatem dopiero później, już po zawarciu umowy zlecenia, a konkretnie przy rozpoczęciu niniejszego procesu, a wcześniej w postępowaniu z wniosku powódki o udzielenie zabezpieczenia (notabene uwzględnionym) – podali wersję dotyczącą pożyczki, o której nie było wcześniej mowy – gdyż pozwani próbowali najpierw w ramach umowy zlecenia z 18.01.2010r.

(której tutaj nieważność podnoszą) – zwolnić się z przeniesienia na powódkę całych nabytych udziałów poprzez przeniesienie na nią tylko prawa własności jednego lokalu. Sąd nie dał też wiary zeznaniom pozwanych, jak i świadka B. S. (k. 708) o jego gotowości do przelania na konto powódki kwoty 500 tys. zł w dniu 31.12.2013r. Twierdzenia te nie są poparte żadnym dowodem świadczącym o zabezpieczeniu takiej pożyczki w postaci, czy to ustanowionej na jego rzecz hipoteki, czy pisemnej umowy z terminem spłaty, czy weksła. Jest mało prawdopodobne, aby obca osoba pożyczła tak dużą kwotę bez żadnego zabezpieczenia. Jeżeli już naprawdę p. S. miał pożyczyć pieniądze, to mogły być one przebrane choćby na konto pozwanych przed dniem 31.12.2013r. – skoro miał on, jak twierdzi, takie zaufanie do pozwanych. To uwiarygodniłoby twierdzenie o możliwości zadysponowania przez pozwanych taką kwotą.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka wniosła o zobowiązanie pozwanych S. oraz S. małżonków W. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powódkę S. Z. – udziału wynoszącego (...) części we współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy Al. (...) dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), przysługującego S. i S. małżonkom W. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej – a to w wykonaniu umowy zlecenia z dnia 18.01.2010r. sporządzonej przed asesorem notarialnym M. P. w kancelarii notarialnej w K. do rep. A. (...), a zmienionej następnie zmianą umowy zlecenia z dnia 14.04.2010r. sporządzonej przed notariuszem A. C. (1) w jego kancelarii do Rep. A (...).

Pozwani domagali się oddalenia powództwa podnosząc przede wszystkim zarzut nieważności umowy zlecenia ze względu na jej pozorność, wskazując, iż jedynym i zgodnym zamiarem stron, było udzielenie przez powódkę na rzecz jej rodziców pożyczki w kwocie 500 tysięcy zł oraz przeniesienie w późniejszym czasie na powódkę lokalu nr (...) (bądź odpowiadającego mu udziału). Następnie z daleko idącej ostrożności procesowej pozwani podnieśli zarzut wygaśnięcia roszczenia głównego ze względu na wykonanie uprawnienia prawnokształtującego przysługującego pozwanym na podstawie ustępu IX umowy zlecenia z dnia 18 stycznia 2010 r. zmienionej aneksem.

W ocenie Sądu obydwie zgłoszone przez pozwanych zarzuty należy uznać za chybione.

Co do zarzutu o pozorności umowy zlecenia wskazać należy za powódką, iż istotne znaczenie w niniejszej sprawie mają zachowania pozwanych, podejmowane przezeń czynności oraz sformułowane twierdzenia na etapie przedsądowym oraz w toku postępowania o udzielenie zabezpieczenia. Pozwani początkowo nie uważali umowy zlecenia za nieważną i nie wskazali, że wolą stron było zawarcie umowy pożyczki. Gdyby tak było w rzeczywistości to bez wątpienia pozwani otrzymując już pierwsze wezwanie do stawiennictwa u notariusza podnosiliby, że umowa jest nieważna, a udziały we współwłasności nie miały być przeniesione na powódkę. Powódka słusznie wskazuje, iż twierdzenie o nieważności umowy pojawia się dopiero w zażaleniu pozwanych na postanowienie o udzielenie zabezpieczenia. Wcześniej pozwani nie podnosili tego zarzutu w stosunku do powódki. Należy w tym miejscu wskazać na chociażby protokół stawiennictwa z dnia 1 lipca 2013 r. objęty aktem notarialnym sporządzonym przez notariusza A. C. (1) do rep (...) z którego treści wynika, że pozwany działając w imieniu własnym i małżonki nie twierdził jakoby umowa była nieważna, a nawet prowadzone były rozmowy w przedmiocie przedłużenia terminu wykonania zobowiązania nią objętego. Oczywistym zatem jest, że gdyby pozwany uważał, że umowa miała być pożyczką, to oświadczyłby to notariuszowi, a nie prowadził dalszych rozmów co do przeniesienia własności nabytych udziałów w przedmiotowej nieruchomości. Także w piśmie pełnomocnika pozwanych z dnia 23 września 2013 r. nigdzie nie pojawia się stwierdzenie o rzekomej nieważności umowy. Co więcej pozwani w dniu 10 września 2013 r. złożyli „oświadczenie do umowy zlecenia” sporządzone przed notariuszem, w którym rzekomo zwalniają się ze „zlecenia” zobowiązując się do przeniesienia lokalu na podstawie odpowiednich zapisów umowy. Zapewne gdyby uważali umowę za pozorną i w konsekwencji nieważną takiego oświadczenia nigdy by nie złożyli. Pozwani ponadto nie wykazali, że byliby w stanie zwrócić powódce kwotę 500 tys. zł w jakimś określonym terminie. W dacie zawierania umowy zlecenia wszystkie lokale w kamienicy były zajęte przez lokatorów więc ich sprzedaż i uzyskanie w ten sposób pieniędzy było by trudne. Pozwani nie dysponowali gotówką dzięki której mogliby zwrócić pożyczone pieniądze.

Za całkowicie chybione należało uznać twierdzenie pozwanych, o zawarciu umowy zlecenia w celu uniknięcia zapłacenia podatku od umowy pożyczki. Pożyczki bowiem udzielane w formie pieniężnej na podstawie umowy zawartej między osobami o których mowa w art. 4a ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (czyli tak jak w przypadku niniejszej sprawy pomiędzy ojcem i córką) są zwolnione od podatku od czynności cywilnoprawnych (art. 9 pkt 10 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych).

W ocenie Sądu zatem twierdzenia o pozorności umowy nie mają żadnego potwierdzenia w faktach i dowodach przedstawionych przez pozwanych a podana argumentacja i wskazane okoliczności faktyczne co do motywów zawarcia umowy zlecenia powierniczego zamiast pożyczki (która miałaby rzekomo być czynnością ukrytą) zostały skonstruowane na potrzeby niniejszego procesu. Należy w tym miejscu podkreślić, iż powódka od samego początku zawarcia umowy zlecenia uważała się za współwłaścicielką kamienicy, przeprowadziła na własny koszt remonty posiadanych lokali, opłacała za nie czynsze rozwiązywała umowy o najem lokali z najemcami. Świadczy to o tym, iż to ona a nie pozwany i jego żona mieli finalnie stać się nabywcą udziałów w kamienicy. Żaden ze świadków w osobach notariuszy nie potwierdził iżby celem faktycznym umowy z dnia 18.01.2010r była umowa pożyczki a nie umowa zlecenia.

Z treści zawartej umowy z dnia 18.01.2010r wynika, że zawiera ona upoważnienie przemienne dla dłużnika tzw. facultas alternativa), które polega na tym, że dłużnik może zwolnić się od obowiązku spełnienia przewidzianego w zobowiązaniu świadczenia przez spełnienie innego określonego świadczenia. Upoważnienie przemienne tym różni się więc od zobowiązania przemiennego, że świadczenie jest jedno, z góry określone i wyłącznie jego spełnienia może

domagać się wierzyciel. Dłużnik natomiast może spełnić inne świadczenie, co doprowadzi do wygaśnięcia jego długu, a wierzyciel nie może się temu sprzeciwić. Zobowiązanie to opiewa więc od początku na jedno świadczenie, z tym zastrzeżeniem, że dłużnik może spełnić inne świadczenie, co spowoduje wygaśnięcie zobowiązania. Upoważnienie przemienne powstaje z ustawy (np. art. 391, art. 533, art. 897, art. 938, art. 966, art. 974, art. 1000 § 3 k.c.), z umowy lub z jednostronnej woli wierzyciela.

Nie sposób zgodzić się z twierdzeniem pozwanych, że strony ustanowiły na rzecz zleceniobiorcy uprawnienie prawokształtujące do jednostronnej zmiany stosunku zobowiązaniowego z umowy zlecenia w stosunek prawny o charakterze nienazwanym (połączeniem swego rodzaju rozliczenia z tytułu odstąpienia od umowy oraz zobowiązania do przeniesienia własności). W świetle treści umowy zlecenia niewątpliwie w ust. IX została zastosowana konstrukcja tzw. upoważnienia przemiennego. Do wykonania świadczenia zastępczego jednak nie doszło. Pozwani wprawdzie jeszcze we wrześniu 2013r powiadomili powódkę iż zamierzają skorzystać z możliwości spełnienia świadczenia zastępczego poprzez przeniesienie na nią do 31.12.2013 własności odrębnego lokalu nr (...) i zwrotu kwoty 500 tys zł – ale , wtedy to było niemożliwe bo nie doszło do wydzielenia odrębnych lokali , natomiast 27 grudnia 2013r przed notariuszem złożyli kolejne oświadczenie z którego wynikało ,że mogą jedynie przenieść na nią udział w nieruchomości odpowiadający wielkości lokalu nr (...) i zwrócić kwotę 500 tys. Dnia 30 grudnia 2013r wieczorem pozwani próbowali zawiadomić powódkę o ustalonym spotkaniu u notariusza w dniu 31 grudnia 2013r ale ona , czy to nie mogła czy nie chciała odebrać od nich tego powiadomienia – dość ,że jednak nie stawiała się w wyznaczonym przez nich terminie w kancelarii notarialnej i do przeniesienia udziałów nie doszło. Pozwani przyszli na umówione z notariuszem spotkanie, który jedynie odnotował w protokole ich obecność i gotowość do przeniesienia przez nich udziału w nieruchomości na powódkę . Pozwani jednakże nie zdeponowali u notariusza kwoty 500 tys zł bo jej po prostu nie mieli i wykonanie tego zastępczego świadczenia też było niemożliwe – niezależnie od tego ,że powódka wówczas na nie się nie godziła – nie stawiając się na wyznaczone przez nich spotkanie. Nie godziła się dlatego ,że nie została też przez pozwanych zrealizowana część umowy o wpisaniu na rzecz powódki hipoteki na nieruchomości przy Pl. (...) – od czego jak już wcześniej odnotowano powódka uzależniała zgodę na wykonanie upoważnienia przemiennego. Czuła się jak twierdzi oszukana przez pozwanych.

Pozwani ,aby uczynić zadość zobowiązaniu musieliby najpierw doprowadzić do wpisu hipoteki na rzecz powódki na nieruchomości przy Pl. (...) a później przeniesienia na powódkę udziału w kamienicy przy Al. (...) i zwrócić 500 tys zł – czym uwolniliby się od obowiązku wykonania umowy zlecenia przeniesienia całych nabytych przez siebie udziałów w tej nieruchomości. Ponieważ tego nie uczynili – stwierdzić należy iż świadczenia w ramach upoważnienia przemiennego w terminie nie spełnili i nie zwolnili się przez to od wykonania zobowiązania głównego tj. przeniesienia całych nabytych udziałów na rzecz powódki. Pozwani nie mieli też kwoty 500 tys zł , a ich twierdzenie ,że pan S. był gotów przelać na wskazane konto powódki kwotę 500 tys zł na sygnał pozwanego jest niewiarygodne. Pan S. nie uczynił żadnego zabezpieczenia dla celów przelania tak poważnej sumy na konto obcej mu osoby i nie wiadomo , bo to nie zostało wykazane czy w ogóle wówczas dysponował taką kwotą na swym koncie. Nie było też pomiędzy nim a pozwanymi żadnej pisemnej umowy pożyczki co do takiej kwoty ,żadnych warunków jej spłaty , co czyni istnienie takiej umowy czy zobowiązania p. S. iluzorycznym.

Dla oceny postanowienia umownego jako wprowadzającego konstrukcję upoważnienia przemiennego nie ma również znaczenia fakt, jakoby termin spełnienia świadczenia opisanego w ust. IX upływał 31 grudnia 2013 r. a termin spełnienia świadczenia pierwotnego – 1 lipca 2013 r. Termin wykonania świadczenia głównego był oczywiście nierealny w dniu 1 lipca 2013r bo przeniesienie udziałów na pozwanych nastąpiło dopiero dnia 6 sierpnia 2013r ( tej daty nie dało się przewidzieć w umowie z dnia 18.01.2010r) więc powódka mając to na uwadze wyznaczyła pozwanym dalszy termin do wykonania umowy zlecenia czego dowodzą dyskusje pomiędzy stronami odnośnie nowego terminu a odnotowane przed notariuszem w dniu 1 lipca 2013r . Natomiast data 31 grudnia 2013 r. jest datą, z której nadejściem nie było możliwe już zwolnienie się z obowiązku przez spełnienie innego świadczenia, czyli wprowadzonym terminem końcowym dla spełnienia świadczenia alternatywnego. Jeżeli do tego dnia świadczenie to nie zostało spełnione( a mogło bo pozwani mieli na to około 6 miesięcy od nabycia udziałów w nieruchomości) to dłużnik nie miał możliwości zwolnienia się ze zobowiązania. Pozwani ani w oświadczeniu z dnia 10 września 2013 r. ani w oświadczeniu z dnia

27 grudnia 2013 r. nie złożyli oświadczenia woli o przeniesieniu własności a jedynie o zobowiązaniu do przeniesienia własności, co nie wystarczy do zwolnienia ze zobowiązania a nadto co już było podnoszone nie przelali na rzecz powódki kwoty 500 tys zł . Niezależnie od powyższego należy wskazać, że oświadczenie do umowy zlecenia złożone dnia 10 września 2013 r. jest całkowicie nieskuteczne również z tej przyczyny, że pozwani oświadczają że przeniosą na powódkę prawo własności lokalu nr (...) w budynku nr (...) przy al. (...) w sytuacji gdy w budynku tym nie są wyodrębnione lokale a więc takie zobowiązanie byłoby bezprzedmiotowe i co za tym idzie także z tej przyczyny nie może prowadzić do zwolnienia ze zobowiązania.

Bezskuteczny upływ terminu do którego pozwani mogli wykonać świadczenie zastępcze tj. 31.12.2013r i zwolnić się jednocześnie od wykonania świadczenia głównego – jest jednocześnie terminem w którym staje się wymagalne roszczenie zasadnicze tj. przeniesienie na powódkę całych udziałów w nieruchomości. Nie wygasło ono bowiem wbrew twierdzeniom pozwanych na skutek wykonania uprawnienia przemienne go gdyż to świadczenie tj. zwrot kwoty 500 tys i przeniesienie części nabytych przez pozwanych udziałów nie zostało wykonane.

W ocenie Sądu podjęcie działań przez pozwanych do poinformowania powódki (notabene w konsekwencji za pośrednictwem jej męża) o wyznaczonym terminie spotkania u notariusza dzień przed tym terminem świadczy , że pozwani nie potraktowali sprawy poważnie , nie mieli woli zwolnienia się ze zobowiązania i żadna umowa nie miała być w tym dniu zawierana.

Reasumując, skoro z umowy zlecenia wynika nie tylko bezpośrednio i wprost obowiązek nabycia udziałów we współwłasności nieruchomości w łącznej wysokości (...) części na rzecz powódki (ust. IV aktu notarialnego) ale również obowiązek przeniesienia tych udziałów na rzecz powódki ( od którego to zobowiązania pozwani w terminie nie zwolnili się) to – należało uznać dochodzone roszczenie za w pełni zasadne.

Podkreślić należy na koniec ,że tylko dzięki pieniądзом wyłożonym przez powódkę doszło w ogóle do nabycia przedmiotowych udziałów przez pozwanych , ona też poniosła większość kosztów na remonty lokali , spłaciła dług pozwanych z tytułu zaległego czynszu , finansowała również remont lokalu w którym oni mieszkają . Gdyby nie jej pieniądze - status udziałów w nieruchomości byłby niezmienny a pozwani nadal borykali by się z czynszem ustalany przez zarządcę tj. p. B..

Podstawę prawną wydanego orzeczenia stanowi art. 740 k.c. w zw. z art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 17.377 zł. Na powyższą kwotę składa się: opłata sądowa od pozwu, którą zobowiązana była uiścić powódka ( 10.000 zł), koszty zastępstwa adwokackiego – 7200 zł ( § 6 pkt 7 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), opłata sądowa od wniosku o udzielenie zabezpieczenia roszczenia – 100 zł oraz opłaty skarbowe od pełnomocnictwa .