

Sygn. akt I C 365/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 sierpnia 2015 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 26 sierpnia 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

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

przeciwko **P. K.**

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

I. pozbawia wykonalności tytuł wykonawczy jakim jest akt notarialny z dnia 2 marca 2010 roku sporządzony przed notariuszem P. R. A nr (...) - któremu nadano klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie sygn. I Co 1909/13/S z dnia 6 lutego 2014 roku w zakresie paragrafu 5 tego aktu do wysokości kwoty 108.327 zł;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 9.034 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 365/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 26 sierpnia 2015 r.

Powodowie R. Z. (1) i R. Z. (2) w pozwie skierowanym przeciwko P. K. wnieśli o pozbawienie w całości wykonalności tytułu wykonawczego, jakim jest akt notarialny z dnia 2 marca 2010 r., zawarty przed notariuszem P. W., Rep. (...), w zakresie § 5 tego aktu, do wysokości 108.327 zł, któremu Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie postanowieniem z dnia 6 lutego 2014 r. (I Co 1909/13/S) nadał klauzulę wykonalności oraz zasądzenie kosztów procesu.

W § 5 wyżej wskazanego aktu notarialnego powodowie poddali się rygorowi egzekucji wprost z tego aktu co do zapłaty na rzecz pozwanego P. K. kwoty 146.666 zł, tytułem nabycia od P. K. udziału wynoszącego (...) część nieruchomości położonej w K. przy ul. (...)/C. obj. KW nr (...). Według twierdzeń pozwu, po zawarciu tej umowy pomiędzy stronami doszło do zawarcia w tym samym dniu innej umowy, której realizacja przez powoda i J. B. (1) spowodowała, iż zobowiązanie powodów z ww. aktu notarialnego w stosunku do P. K. wygasło na skutek nowacji. Umową tą bowiem, której stronami obok P. K. i R. Z. (1) byli również J. M., G. M., K. P., M. P. i J. B. (1), powód R. Z. (1) oraz J. B. (1) prowadzący firmę budowlaną zobowiązali się dokonać na własny koszt w w/w nieruchomości (której udział nabyli) nadbudowy dwóch kondygnacji, z czterema lokalami na każdej. W ramach wynagrodzenia mieli otrzymać na własność

lokale o nr (...) na IV kondygnacji, natomiast lokale na trzeciej miały się stać własnością pozostałych stron tej umowy tj. J. M., G. M., K. P., M. P. i P. K., przy czym:

-za lokal oznaczony nr (...) osoby te miały zapłacić na rzecz powoda i J. B. (1) kwotę 120.000 zł, w tym pozwany P. K. kwotę 20.000,00 zł,

-a pozostałe lokale na III kondygnacji o nr (...) osoby te miały nabyć w ramach pozostałej do zapłaty przez powodów oraz małżonków J. i A. B. ceny sprzedaży nieruchomości zgodnie z aktem notarialnym z 2 marca 2010 r. w kwocie 379.980. zł.

Na mocy § 6 umowy wszystkie jej strony miały pokryć koszty części wspólnych nieruchomości, z czego J. M., G. M., K. P., M. P. i P. K. mieli zapłacić solidarnie J. B. (1) i R. Z. (1) nie więcej niż 55.000 zł. Strony przedłużyły termin zakończenia robót do dnia 20 maja 2011 r. Do tego dnia prace zakończono, a budynek został odebrany.

Powodowie wskazali także, że w sądzie Rejonowym dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, pod sygn. I Ns 719/12/S, toczy się postępowanie o zniesienie współwłasności całej nieruchomości. Nadto lokale nr: (...) zostały pozwanemu wydane.

Powodowie wskazali także, że pozwany do dnia dzisiejszego nie uiścił na rzecz powodów kwoty 44.999 zł na którą składają się: kwota 20.000 zł (z §.4 tiret drugie umowy z 2 marca 2010r - dopłata za lokal nr (...)), kwota 18.333 zł (wynikająca z § 6 ust. 1 i 2 umowy oraz zestawienia asortymentu i kosztów części wspólnych budynku), kwota 6.666 zł (wynikająca z §.5 umowy z dnia 30 marca 2011 r tj. stanowiąca część ceny podziału lokali). Wszystkie inne osoby z umowy otrzymały klucze do lokali, wszyscy też lub ich następcy prawni uregulowali wszystkie należności. Umową o charakterze umowy o roboty budowlane, zawartą w 2010 roku pomiędzy pozwanym, powodem R. Z. (1) i innymi osobami, zawartą dnia 2 marca 2010 r., stron modyfikuje łączące powodów i pozwanego stosunki. W szczególności zgodnie z § 4 p. l. tiret trzecim umowy P. K., G. i J. małżonkowie M. oraz M. i K. małżonkowie P. mieli otrzymać lokale nr (...) w ramach pozostałej do zapłaty przez Powodów ceny sprzedaży nieruchomości zgodnie z aktem notarialnym z dnia 2 marca 2010 roku, Rep. (...) w kwocie 379 980 zł. Pozwani wskazali, że zaszły wszystkie przesłanki nowacji (art. 506 § 1 k.c.): J. B. (1) i Powód R. Z. (1) w celu umorzenia pierwotnego zobowiązania, obciążającego solidarnie ich samych, a także A. B. i Powódkę R. Z. (2), wzięli na siebie obowiązek przekazania na współwłasność pozostałych osób, będących stronami umowy, lokali nr (...). Nastąpiło to za zgodą pozwanego, który podpisał rzeczoną umowę. Ponadto w stosunku do pozwanego nastąpiło wydanie lokali, a także toczy się postępowanie w sprawie o zniesienie współwłasności, a zatem powód R. Z. (1) dopełnił również wszelkich ciężących na nim obowiązków mających na celu zaspokojenie nowego roszczenia pozwanego. Wobec powyższego powodowie wskazali, że spełnione zostały przesłanki z art. 840 § 2 k.p.c., ponieważ po zawarciu umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego została zawarta druga umowa, modyfikująca zasady rozliczenia między stronami, a zatem, zgodnie z art. 506 § 1 k.c., nastąpiła nowacja, a zobowiązanie pierwotne wygasło. Nowacja i wygaśnięcie egzekwowanego zobowiązania nastąpiło już 2 marca 2010 roku, czyli tego samego dnia, krótko po jego powstaniu. W szczególności zostały spełnione wszystkie przesłanki nowacji: zaciągnięcie nowego, innego zobowiązania nastąpiło w celu wygaszenia starego, a zatem zaistniała obecność animus novandi, a wszyscy wierzyciele solidarni zgodzili się na zaciągnięcie tego nowego zobowiązania. W związku z dokonaniem skutecznej nowacji obowiązek zapłaty przez Powódkę R. Z. (2) ceny za udział w prawie własności lokal nieużytkowy (...) tego samego dnia, którego powstał.

Ponadto powodowie wskazali, iż dokonali wszelkich czynności koniecznych do zaspokojenia nowego roszczenia pozwanego, w szczególności wydali mu lokale objęte umową, a także są uczestnikami postępowania o zniesienie współwłasności wszczętego na zgodny wniosek.

Pozwany P. K. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Pozwany przyznał, iż zawarł dnia 2 marca 2010 r. umowę, na mocy, której zobowiązał się sprzedać R. i R. Z. (2) udział we wskazanej powyżej nieruchomości wynoszący (...) w zamian za zapłatę kwoty w łącznej wysokości 166.660,00 zł, powód wpłacił pozwanemu z tego tytułu wyłącznie kwotę w wysokości 20.000 zł. Drugą i ostatnią umową, jaka została

zawarta z R. Z. (1) była umowa notarialnie poświadczona z dnia 2 marca 2010 roku (Repertorium (...)) zgodnie, z którą J. B. (1) oraz R. Z. (1) zobowiązali się wykonać nadbudowę przedmiotowej nieruchomości o dwie kondygnacje użytkowe (III i IV piętro - poddasze) w wyniku, czego miało powstać osiem lokali mieszkalnych - po cztery na każdej z kondygnacji. Pozwany zaprzeczył jednocześnie, by na mocy wskazanej umowy otrzymał na wyłączną własność jakiegokolwiek nowo powstały lokal mieszkalny. Pozwany zaprzeczył, by zalegał z zapłatą kwoty w wysokości 44 999 zł, która wynika z zawartych z nim umów tj. z dnia 2 marca 2010 r. (Rep. (...)) i wynosi 38 333 zł oraz 30 marca 2011 r. na kwotę 6.666 zł. Wskazał przy tym, iż powyższa okoliczność w chwili obecnej jest przedmiotem innego postępowania prowadzonego przed Sądem Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, w sprawie o sygn. akt I C 1533/13/5 na etapie, którego pozwany dokonał potrącenia przysługującej R. Z. (1) i jego współnikowi J. B. (1) wierzytelności za wykonane przez nich prace remontowo - budowlane (zgodnie z §4 ust 1 tiret drugi oraz § 6 ust. 1 i 2 umowy z dnia 2 marca 2010 roku Rep.(...)) w łącznej wysokości 38 333 zł

Odnosząc się zaś do umowy zawartej w dniu 30 marca 2011 r. pozwany wskazał, iż nie wyraził jakiegokolwiek zgody na zawarcie przedmiotowej umowy czy to w formie pisemnej czy dorozumianej, o czym świadczy brak podpisu pozwanego na przedmiotowej umowie jak również na nocie służbowej z dnia 1 kwietnia 2011 r. Pozwany zaprzeczył również, by w jakikolwiek sposób zatwierdził i zaakceptował postanowienia przedmiotowej umowy. Pozwany wskazał, że zobowiązanie względem powoda, zostało przez niego całkowicie uregulowane, zaś do spłaty od powoda na rzecz pozwanego pozostała wierzytelność, która w chwili obecnej pomniejszona o częściową spłatę, jak również wskazany powyżej fakt potrącenia wynosi ostatecznie 108.327,00 zł

Odnosząc się do umowy z dnia 2 marca 2010 r. z R. A nr. (...) pozwany wskazał, że zgodnie z zapisem § 4 ust. 1 tiret trzeci tej umowy powodowie hipotetycznie zobowiązali się dokonać przeniesienia na rzecz pozwanego własności nieruchomości tj. nowo powstałego samodzielnego lokalu mieszkalnego położonego na III kondygnacji budynku przy ul. (...)/ Al. (...), lecz do przekazania lokali mieszkalnych nie doszło - mimo upływu znacznego okresu czasu -3 lat. Nadto pozwany nie uzyskał jakiegokolwiek prawomocnego orzeczenia sądu na mocy, którego nabyłby w wyniku podziału własność nieruchomości, która w efekcie pokryłaby w całości zaległe zobowiązanie powodów w kwocie 108.327,00 zł

Ponadto pozwany wskazał, że umowa z dnia 2 marca 2010 r. (Rep. (...)) - a dokładniej § 4 ust 1 tiret trzeci przedmiotowej umowy - w świetle aktualnych i tym samym obowiązujących przepisów prawa nie stanowi instytucji „ odnowienia" w rozumieniu art. 506 § 1 k.c. Przywołując § 4.1 tiret trzeci przedmiotowej umowy, pozwany wskazał, że jego zapis dotyczy przeniesienia własności nieruchomości, a zatem zgodnie z dyspozycją art. 158 k.c. stanowi "umowę zobowiązującą" mającą w tym przypadku na celu przeniesienie własności nieruchomości. Wskazany powyżej przepis prawa materialnego przewiduje zarówno dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości, jak i dla umowy przenoszącej jej własność wymóg formy aktu notarialnego. Niezachowanie zaś tej formy powoduje nieważność umowy. Jednocześnie pozwany podkreślił, iż przedmiotowa umowa nie stanowi umowy w formie aktu notarialnego zgodnie z ustawą prawo o notariacie, lecz jest wyłącznie umową notarialnie poświadczona, która wyłącza w przyszłości możliwość dochodzenia przez Pozwanego zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), zaś przewidziane w art. 158 k.c. wymaganie zachowania form aktu notarialnego dotyczy wszystkich umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości, zarówno nazwanych, jak i nienazwanych. Zatem wobec bezwzględnej nieważności zapisu § 4 ust 1 tiret trzeci umowy z dnia 2 marca 2010 roku Rep.(...) strony łączą pierwotne postanowienia zawarte w § 5 umowy w formie aktu notarialnego z dnia 2 marca 2010 roku Rep. (...)

W piśmie z dnia 6 maja 2014 r. (k. 135) powodowie podali, że umowa z dnia 2 marca 2010 r. (Rep. (...)) - a dokładniej postanowienia § 4 ust 1 tiret trzeci przedmiotowej umowy noszą cechy zarówno umowy przedwstępnej, jak i umowy z art. 391 k.c. Strony umowy nie mogły samodzielnie dokonać zniesienia współwłasności i ustanowienia odrębnej własności lokali, a zatem przez zobowiązanie do zawarcia umowy, w drodze której zostanie ustanowiona odrębna własność lokali mieszkalnych, strony umowy z dnia 2 marca 2010 r. w istocie zobowiązały się do: 1/ wspólnego dążenia do uzyskania porozumienia z innymi współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, tak, aby wszyscy współwłaściciele zawarli umowę znoszącą współwłasność i ustanawiającą odrębna własność lokali- to zobowiązanie nosi cechy umowy z art. 391 k.c. oraz 2/do zawarcia wobec siebie ww. umowy, na zasadach opisanych w § 4 umowy z

dnia 2 marca 2010 r., a to zobowiązanie nosi cechy umowy przedwstępnej. Kolejne postanowienia § 4 umowy z dnia 2 marca 2010 r. zawierają zdaniem powodów doprecyzowanie sposobu podziału lokali, mających powstać w wyniku nadbudowy, a te zapisy stanowią określenie istotnych elementów umowy przyrzeczonej zgodnie z art. art. 389 § 1 k.c. Powodowie podali również, że § 4 umowy określa sposoby dokonania wzajemnych rozliczeń dotyczących wszystkich stosunków łączących strony umowy.

Powodowie podnieśli, że wolą osób zawierających dwie umowy z dnia 2 marca 2010 r. nigdy nie było dokonywania pełnych rozliczeń pieniężnych, lecz w istocie umawiające się strony chciały w ostatecznym rozrachunku dokonać przeniesienia udziałów w prawie własności lokalu LU 13 w zamian za dokonanie nadbudowy.

Odnosząc się do twierdzeń pozwanego, kwestionujących ważność drugiej umowy z dnia 2 marca 2010 r., powodowie podali, że umowa ta w żadnym ze swoich postanowień nie zawiera zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości, a raczej nosi cechy umowy przedwstępnej i umowy z art. 391 k.c., w § 4 tej umowy strony zobowiązały się do zawarcia umowy, ustanawiającej odrębną własność lokali, umowa stanowi integralną całość i jej postanowienia nie mogą być analizowane w oderwaniu od siebie. Powodowie zaprzeczyli tym samym, by zapis § 4 tiret trzeci umowy z dnia 2 marca 2010 r. (Rep.(...)) był bezwzględnie nieważny, co oznacza, że strony nie wiąże postanowienie zawarte w § 5 umowy z dnia 2 marca 2010 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego, a to wobec skutecznej nowacji, zobowiązanie z § 5 cytowanej umowy wygasło, co oznacza, w konsekwencji, że pozwany próbuje uzyskać egzekucję należnego mu, bo nieistniejącego już, roszczenia.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

J. M., K. P. i P. K. byli współwłaścicielami lokalu niemieszkalnego- suszarni (...)13 położonej na trzeciej kondygnacji budynku nr (...) przy al przy Al. (...)/ul. (...), dla którego to lokalu Sąd Rejonowy dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, IV Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dniu 2 marca 2010 r. powodowie R. Z. (1) i R. Z. (2) na mocy umowy sprzedaży zawartej przed notariuszem P. W., Rep. (...)nabyli od P. K. udział wynoszący (...) w prawie własności lokalu niemieszkalnego (suszarni), położonego na trzeciej kondygnacji budynku przy Al. (...)/ul. (...) za cenę 166 660 zł.

Na mocy tej samej umowy powodowie R. Z. (1) i R. Z. (2) nabyli od J. M. i G. M. udział wynoszący (...) w prawie własności ww. lokalu niemieszkalnego (suszarni) za cenę 83 330 zł.

Ponadto J. B. (1) i A. B., na mocy tej samej umowy nabyli od J. M. i G. M. udział wynoszący (...) w prawie własności tego samego lokalu za cenę 83 330 zł. oraz od K. P. i M. P. udział wynoszący (...) w prawie własności tego samego lokalu za cenę 166 660 zł.

Powodowie zapłacili na rzecz pozwanego P. K. kwotę 20 000 zł., pozwany w umowie poświadczył odbiór ceny w kwocie 20 000 zł., zaś pozostała do zapłaty reszta ceny w kwocie 146 660 zł. powodowie zobowiązali się zapłacić do dnia 1 marca 2012 r., a co do terminowego wykonania przyjętego obowiązku uiszczenia brakującej ceny nabycia nieruchomości poddali się, w § 5 aktu notarialnego, solidarnie rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego, na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c.

Ponadto powodowie dokonali zapłaty na rzecz J. M. i G. M. kwoty 30 000 zł., z tytułu sprzedaży udziału, zobowiązując się do zapłaty pozostała do zapłaty kwoty 53 330 zł. do dnia 1 marca 2012 r., a co do terminowego wykonania przyjętego obowiązku uiszczenia brakującej ceny nabycia nieruchomości również poddali się solidarnie rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego, na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c.

Podobnie J. B. (1) i A. B. zapłacili na rzecz J. M. i G. M. kwotę 30 000 zł, a do zapłaty pozostała kwota 53 330 zł, a na rzecz K. P. uiszcili kwotę 40 000 zł, a do zapłaty pozostała i kwota 126 660 zł., a co do terminowego wykonania przyjętego obowiązku uiszczenia brakującej ceny nabycia nieruchomości J. B. (1) i A. B. również poddali się solidarnie rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego, na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c.

dowód: umowa notarialna sprzedaży z dnia 2 marca 2010 r., , Rep. (...) – k. 10-14,

Tego samego dnia, tj. 2 marca 2010 r., w tej samej kancelarii notarialnej, J. B. (1) i R. Z. (1) zawarli ze sprzedającymi udziały w ww. nieruchomości tj. P. K., J. M. 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 R. Z. (1).

W § 4.1 umowy J. B. (1), R. Z. (1), P. K., J. M. oraz K. P. oświadczyli, że po wybudowaniu ww. lokali mieszkalnych zawrą umowę, w drodze 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 R. Z. (1), jak ustalono w tej umowie, 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. i 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. (§ 4 tiret drugi umowy)

Ponadto strony zgodnie ustaliły, że w ramach zapłaty pozostałych części sum pieniędzy tj. łącznej kwoty 379 980 zł. za zakup przez J. B. (2) i R. Z. (1) (...)(...) udziałów w lokalu (...) 13-określonych w umowie sprzedaży z dnia 2 marca 2010 r. J. B. (1) i R. Z. (1) przekażą na współwłasność P. K., J. i G. M. oraz K. i M. P. lokale mieszkalne nr (...) wraz z częściami wspólnymi, położone na powstałej III kondygnacji budynku przy Al. (...)/ul. (...) (§ 4 tiret trzecie umowy).

Dalej J. B. (1) i R. Z. (1) zobowiązali się do zakończenia inwestycji do stanu surowego zamkniętego do dnia 31 grudnia 2010 r. (§ 5 umowy). Natomiast na mocy § 6 umowy wszystkie jej strony zobowiązały się do pokrycia kosztów części wspólnych inwestycji, z czego jednak P. K., J. M., G. M., K. P. i M. P. mieli zapłacić solidarnie nie więcej niż 55 000 zł.

dowód: umowa z dnia 2 marca 2010 r., z podpisami notarialnie poświadczonymi, Rep.(...), wraz z załącznikiem – k. 15-18.

Przedmiotem sprzedaży z dnia 2 marca 2010 r., były udziały w części nieruchomości określonej jako strych - lokal użytkowy nr (...), był to zwykły zaniedbany strych z dziurawym dachem, do którego wchodziło się po drabinie, pełnił rolę suszarni, nie posiadał instalacji, a jego stan techniczny był zły.

Powód i J. B. (1) prowadzą spółkę cywilną, która zajmuje się budownictwem i konserwacją zabytków. Łącznie zakupili połowę udziałów w odrębnym lokalu czyli w tym strychu, razem było to (...) części. Sprzedający zaproponowali im sprzedaż udziałów i jednocześnie nadbudowę kamienicy o jedną pełną kondygnację i poddasze użytkowe.

Obie umowy podpisane kancelarii notariusza P. W. stanowiły jedno przedsięwzięcie. W umowie notarialnej kupujący podali się egzekucji wprost z aktu co do zapłaty reszty ceny za nabycie udziału, lecz w drugiej umowie z dnia 2 marca 2010 r., sporządzonej w formie pisemnej strony przewidziały możliwość zapłaty ceny za nabycie poprzez przeniesienie na sprzedających odrębnych lokali wybudowanych przez kupujących, zapłata za nabycie udziału w nieruchomości miała nastąpić poprzez wybudowanie lokalu na wyższej kondygnacji, czyli strychu i przeniesienie własności tego lokalu na sprzedającego udział. Wszystkie strony obu umów były zgodne co do ich treści i podpisały tę umowę bez zastrzeżeń, godząc się w pełni na jej postanowienia. 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. Notariusz zapewnił strony, że do przeniesienia własności udział jest konieczna

forma aktu notarialnego, a do pozostałych kwestii wystarczy zwykłą umowa potwierdzona notarialnie. Pozwany miał przygotowany projekt nadbudowy z pozwoleniem na budowę. Obie umowy podpisane w kancelarii notarialnej stanowiły jedno przedsięwzięcie. 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.

dowód: zeznania świadków: J. B. (1) – k. 174-176, M. K. (1) – k. 176, P. W. – k. 178-189, M. C. – k. 189-190, J. M. – k. 219, K. P. k. 219-220, przesłuchanie powoda R. Z. (1) – k. 220-222, przesłuchanie powódki R. Z. (2) – k. 222, częściowo przesłuchanie pozwanego P. K.- k. 222-223.

Nadbudowa była realizowana według projektu, zgodnie z którym miało 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 ilość tj. po 6 lokali na każdej kondygnacji. Chodziło o to, że mniejsze mieszkania było łatwiej sprzedaż, wynająć. Uzyskano specjalną zgodę na podział tych lokali na mniejsze.

W dniu 30 marca 2011 roku zawarto umowę, na mocy której P. K., K. P., M. P., M. K. (1) i E. K. (następcy prawni J. M. i G. M.) zlecieli J. B. (1) i Powodowi R. Z. (1) podział lokali mieszkalnych nr (...) na sześć mniejszych lokali, z tytułu czego mieli oni zapłacić na rzecz J. B. (1) i Powoda R. Z. (1) 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. (3) 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 elewacja części nadbudowanych.

dowód: umowa z dnia 30 marca 2011 r. – k. 19-21, załącznik do umowy – k. 21-23, J. B. (1) – k. 174-176, M. K. (1) – k. 176, M. C. – k. 189-190, J. M. – k. 219, przesłuchanie powoda R. Z. (1) – k. 220-222, przesłuchanie powódki R. Z. (2) – k. 222, częściowo przesłuchanie pozwanego P. K.- k. 222-223.

W dniu 1 kwietnia 2011 r. przedłużono termin zakończenia robót budowlanych i złożenia dokumentów dotyczących odbioru inwestycji nadbudowy kamienicy i termin ten został zmieniony z dnia 30 marca 2011 r. na dzień 20 maja 2011 r.

dowód: notatka służbowa z dnia 1 kwietnia 2011 r. – k 24,

Wszelkie prace budowlane zostały wykonane w terminie, tj. do dnia 20 maja 2011 r. Decyzją z dnia 28 października 2011 r., znak (...), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. Powiat G. udzielił pozwolenia na użytkowanie wykonanych kondygnacji.

dowód: decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 28 października 2011 r. – k. 25-26.

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 we wspomnianej nieruchomości, wskutek zakończonej w 2011 roku nadbudowy części kamienicy. W dniu 12 stycznia 2012 r. odbyło się spotkanie w kancelarii notarialnej P. W., przedstawiono ww. projekt podziału, który poza zgłoszonymi zastrzeżeniami co do kolorów oznaczenia mieszkań, został zatwierdzony przez pozwanego.

dowód: projekt ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych z grudnia 2011 r. – k. 27-60, notatka służbowa z dnia 12 stycznia 2012 r. – k. 62.

W dniu 2 marca 2012 r. J. B. (1) i R. Z. (1) przekazali pozwanemu P. K. lokale mieszkalne nr (...), (...) a położone na III kondygnacji przedmiotowego budynku, zaś pozwany potwierdził odbiór kluczy do górnych i dolnych zamków lokali (...), (...), jak i odbiór kluczy do skrzynek elektrycznych.

Pozwany jest w posiadaniu dwóch lokali na drugiej kondygnacji, z których w jednym zamieszkuje, a drugi pozwany darował swojemu bratu M. K. (2). 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 ww. umowach. Tylko pozwany tych kwot nie zapłacił, nie uregulował żadnych należności z tego tytułu.

W lipcu 2012 r. doszło do jednego ze spotkań współwłaścicieli nieruchomości, wówczas powód przedłożył oświadczenie, na którym wskazano, że pozwany zrzeka się wszelkich praw i roszczeń z tytułu zapłaty przez powodów reszty ceny nabycia udziałów w lokalu, wobec spełnienia zobowiązania przez powodów, a to wobec wykonania nadbudowy budynku, jednak pozwany odmówił podpisania tego oświadczenia.

dowód: oświadczenie o otrzymaniu kluczy do skrzynek elektrycznych z dnia 19 listopada 2012 r. – k. 69, protokół zdawczo - odbiorczy lokali mieszkalnych z dnia 2 marca 2012 r. – k. 70, zestawienie z dnia 20 grudnia 2010 r. – k. 71-72, pismo z dnia 22 grudnia 2010 r. – k. 7-74, pismo z dnia 19 marca 2011 r. – k. 75, projekt oświadczenia – k. 197-198, zeznania świadków: J. B. (1) – k. 174-176, M. K. (1) – k. 176, M. C. – k. 189-190, J. M. – k. 219, przesłuchanie powoda R. Z. (1) – k. 220-222, przesłuchanie powódki R. Z. (2) – k. 222, częściowo przesłuchanie pozwanego P. K. – k. 222-223.

W związku z dokonaną nadbudową zmieniły się ułamki właścicieli lokali w stosunku do części nieruchomości wspólnej, dlatego należało ponownie wszystko przeliczyć po wykonanym projekcie podziału, ale z udziałem również współwłaścicieli pozostałej części kamienicy - parteru i pierwszego piętra. Nie udało się przeprowadzić zniesienia współwłasności u notariusza, z uwagi na zaistniałe przeszkody m.in. zmarł jeden ze współwłaścicieli i należało przeprowadzić postępowanie spadkowe. Z uwagi na te przeszkody zaistniała konieczność złożenia wniosku o sądowe zniesienie współwłasności.

Współwłaściciele lokali złożyli w dniu 12 września 2012 r. do Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie zgodny wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości. Postępowanie w tej sprawie jest obecnie w toku, toczy się pod sygn. akt I Ns 719/12/S, zaś na rozprawie w dniu 20 stycznia 2015 r. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność oszacowania wartości projektowanych lokali. Ponadto M. K. (2) oświadczył, że nie zgadza się na zniesienie współwłasności, wskazał na nieuregulowane należności przez R. Z. (1) i R. Z. (2) z tytułu umowy sprzedaży udziałów z dnia 2 marca 2010 r., podnosił także kwestie wysokości powierzchni lokali R. Z. (1) i J. B. (1), a także kwestie podziału piwnic.

dowód: wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości z dnia 11 września 2012 r. – k. 63-68, akta sprawy sygn. akt I Ns 719/12/S.

Przed Sądem Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, do sygn. akt I C 1533/13/S toczy się postępowanie z powództwa R. Z. (1) i J. B. (1) przeciwko P. K. o zapłatę kwoty 44 999 zł. wraz z odsetkami wskazanymi w pozwie, którą składają się: kwota 20 000 zł z tytułu dopłaty za przekazany pozwanemu lokal nr (...), kwota 18 333 zł z tytułu zwrotu części kosztów wykonania części wspólnych inwestycji oraz kwota 6.666 zł, która stanowi obciążającą pozwanego część ceny dokonania podziału lokali mieszkalnych nr (...) na sześć mniejszych lokali.

dowód: wyrok Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, sygn. akt I C 1533/13/S z dnia 7 maja 2015 r. wraz z uzasadnieniem – k. 204-213.

W dniu 12 grudnia 2013 r. pozwany złożył w Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie wniosek o nadanie klauzuli wykonalności § 5 aktu notarialnego sporządzonego w dniu 2 marca 2010 r., Rep.(...) w części należności głównej tj. do kwoty 108 327 zł.

Postanowieniem z dnia 6 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, sygn. akt I Co 1909/13/S nadał klauzulę wykonalności co do par.5 aktu notarialnego sporządzonego w dniu 2 marca 2010 r., Rep. A nr (...)do kwoty 108 327 zł. Postępowanie egzekucyjne zostało wszczęte przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, D. U. pod sygn. Km 269/14 .

dowód: wniosek o nadanie klauzuli wykonalności z dnia 11 grudnia 2013 r. – k. 76-77, postanowieniem z dnia 6 lutego 2014 r. Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, sygn. akt I Co 1909/13/S – k. 78, wezwanie powodów przez Komornika z dnia 25 lutego 2014 roku, sygn. Km 269/14 – k. 79.

Poza okolicznościami, które nie zostały przez strony zakwestionowane (art. 229 k.p.c.) lub też taką ocenę uzasadniał przebieg całego postępowania (art. 230 k.p.c.), istotne dla sprawy fakty Sąd ustalił w oparciu o przedstawione powyżej dokumenty urzędowe i prywatne, których autentyczność nie budziła wątpliwości, podobnie jak treść, rozpatrywana w kontekście całokształtu ujawnionych w sprawie okoliczności.

Przy konstruowaniu stanu faktycznego sprawy Sąd wziął również pod uwagę zeznania złożone przez świadków: J. B. (1), M. K. (1), P. W., M. C., J. M., K. P. oraz w oparciu przesłuchanie powoda R. Z. (1), przesłuchanie powódki R. Z. (2) oraz częściowo w oparciu o przesłuchanie pozwanego P. K..

Sąd uznał za wiarygodne zeznania ww. świadków co do okoliczności zawarcia obu umów z dnia 2 marca 2010 r., zarówno umowy notarialnej jak i umowy sporządzonej w formie pisemnej, a szczególnie co do faktu, że strony umowy postanowiły, że zapłata pozostałej ceny nabycia udziałów miała nastąpić poprzez przeniesienie na sprzedających własności odrębnych lokali wybudowanych przez kupujących, potwierdzają to w szczególności zeznania J. M. – sprzedającego udziały, który wskazał „część pieniędzy ze sprzedaży udziału dostałem od razu, a część miała być rozliczona w usłudze budowlanej. Powód i jego wspólnik zobowiązali się wybudować lokale mieszkalne nad pierwszym piętrem”(k. 219), a także zeznania drugiego ze sprzedających udziały – K. P., który podał, iż „dostałem od powodów wówczas część pieniędzy, a reszta miała być rozliczona w gotowym lokalu. Powód miał wybudować mieszkania w tej części strychowej”. Taki sposób ustalenia zapłaty brakującej ceny sprzedaży udziałów w przedmiotowym lokalu znalazł potwierdzenie w zeznaniach notariusza P. W., któremu, jako osobie nie związanej ze stronami procesu, a także z racji wykonywanego zawodu nie sposób odmówić wiarygodności. W tym zakresie Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom pozwanego, który wskazywał, że umowa z dnia 2 marca 2010 r. sporządzona w formie pisemnej była umową wstępną, ramową, w której był „enigmatyczny”, niezrozumiały zapis, że pozwany zrzeka się pozostałej części ceny sprzedaży udziału z aktu notarialnego na rzecz wykonania inwestycji, a także w zakresie tego, że nie było konkretów co do zwrotu powodowi i B. kosztów związanych z budową lokali i częściami wspólnymi, zaś powód obiecywał, że będzie jeszcze jakaś szczegółowa umowa co do rozliczeń. Zeznania pozwanego w tym zakresie jawią się jako niewiarygodne, nielogiczne i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego, a ponadto sprzeczne ze zgromadzonym materiałem dowodowym, a szczególnie z zeznaniami przesłuchanych w sprawie świadków. W oparciu o zeznania świadków, jak i stron postępowania, Sąd ustalił, że pozwany godził się na podział 4 lokali na 6 lokali na każdej kondygnacji, świadczą o tym jego zeznania, w których wskazał, że wyraził zgodę na podział „powiedziałem, że w ostateczności jak wszyscy chcą, to nie chcę stawać okoniem i niech dokonany będzie podział na 6 mieszkań” (k. 223).

Zeznania powodów były spójne i logiczne, a także znajdowały potwierdzenie w pozostałym, materiale dowodowym, zarówno w dokumentach jak i zeznaniach świadków.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Powództwo opozycyjne (art. 840 k.p.c.) jest środkiem służącym do merytorycznej obrony dłużnika w postępowaniu egzekucyjnym. W judykaturze zwraca się uwagę, że istotą tego powództwa jest wykazanie, że sam tytuł wykonawczy nie odpowiada istotnemu i rzeczywistemu stanowi rzeczy. Powództwo opozycyjne nie prowadzi do ponownego merytorycznego rozpoznania sprawy zakończonej prawomocnym orzeczeniem sądowym. Jego celem jest pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego, nie zaś podważenie treści orzeczenia sądowego, które zaopatrzone w klauzulę wykonalności.

Dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli:

- 1) przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu albo gdy kwestionuje przejście obowiązku mimo istnienia formalnego dokumentu stwierdzającego to przejście;
- 2) po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane; gdy tytułem jest orzeczenie sądowe, dłużnik może powództwo oprzeć także na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy, a także zarzucie spełnienia świadczenia, jeżeli zarzut ten nie był przedmiotem rozpoznania w sprawie;
- 3) małżonek, przeciwko któremu sąd nadał klauzulę wykonalności na podstawie art. 787, wykaże, że egzekwowane świadczenie wierzycielowi nie należy się, przy czym małżonkowi temu przysługują zarzuty nie tylko z własnego prawa, lecz także zarzuty, których jego małżonek wcześniej nie mógł podnieść.

Na gruncie sprawy niniejszej, tytułem wykonawczym, o którego pozbawienie wykonalności w powodowie wnoszą jest § 5 aktu notarialnego z dnia 2 marca 2010 r., zawartego przed notariuszem P. W., Rep. (...), do wysokości 108.327 zł. Powodowie zapłacili na rzecz pozwanego P. K. kwotę 20 000 zł. tytułem ceny nabycia udziału w przedmiotowym lokalu, zaś pozostałą do zapłaty resztę ceny w kwocie 146 660 zł. powodowie zobowiązali się zapłacić do dnia 1 marca 2012 r., a co do terminowego wykonania przyjętego obowiązku uiszczenia brakującej ceny nabycia nieruchomości poddali się, w § 5 aktu notarialnego, solidarnie rygorowi egzekucji wprost z aktu notarialnego, na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c.

Jednakże z okoliczności sprawy wynika, że strony łączyły dwie umowy z dnia 2 marca 2010 r., pierwsza notarialna umowa sprzedaży udziałów w prawie własności lokalu niemieszkalnego (suszami), położonego na trzeciej kondygnacji budynku przy Al. (...)/ul. (...), na mocy której powodowie nabyli od pozwanego własność udziałów w tym lokalu i umowa ta ustalała sposób zapłaty ceny nabycia tych udziałów oraz druga umowa, zawarta tuż po sporządzeniu ww. umowy notarialnej, sporządzona w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, w której dokonano zmiany sposobu zapłaty ceny zakupionych udziałów, w ten sposób, że nastąpi to poprzez dokonanie nadbudowy dwóch kondygnacji w nieruchomości, w której udziały zostały zakupione i w który to sposób zostanie dokonana spłata ceny nabycia udziałów w tej nieruchomości. W szczególności strony zgodnie ustaliły, że w ramach zapłaty pozostałych części sum pieniędzy tj. łącznej kwoty 379 980 zł. za zakup przez J. B. (2) i R. Z. (1) (...) (...) udziałów w lokalu (...)13-określonych w umowie sprzedaży z dnia 2 marca 2010 r. J. B. (1) i R. Z. (1) przekażą na współwłasność P. K., J. i G. M. oraz K. i M. P. lokale mieszkalne nr (...) wraz z częściami wspólnymi, położone na powstałej III kondygnacji budynku przy Al. (...)/ul. (...) (§ 4 tiret trzecie umowy).

Zatem należy podkreślić, że pomiędzy stronami (i osobami trzecimi) doszło do zawarcia w tym samym dniu dwóch umów. W pierwszej z nich doszło m.in. 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 zawarto 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.

Wobec powyższego zdaniem Sądu należy dokonywać oceny każdej z tych umów łącznie. Jak wynika z okoliczności niniejszej sprawy przedmiotem uzgodnień stron, a także pozostałych współwłaścicieli było porozumienie obejmujące zgodę na rozbudowę i nadbudowę nieruchomości budynkowej, z zawarciem szczegółowych uzgodnień co do tego, któremu ze współwłaścicieli mają przyspaść nowe lokale i jednoczesnym rozliczeniem całości inwestycji między nimi. Dla realizacji tego porozumienia strony zawarły w dniu 2 marca 2010 r. dwie umowy, które łącznie mają realizować zamierzone cele. W ramach dalszego współdziałania i realizacji porozumienia, strony zawierały przecież dalsze umowy, doszło do wydania lokali, jak też złożenia do Sądu wniosku o zniesienie współwłasności. Nie sposób dokonywać oceny drugiej z umów zawartych w dniu 2 marca 2010 r. w oderwaniu od pozostałych uzgodnień stron i odwoływanie się do instytucji nowacji. Należy przy tym brać pod uwagę zbieżność czasową zawarcia obu umów, powiązanie ich treści, jak też dalsze czynności stron stanowiące ich realizację, co w konsekwencji wskazuje, że poszczególne czynności prawne stanowiły elementy szerszego porozumienia, zmierzającego do osiągnięcia przez współwłaścicieli zamierzonego celu. W istocie bowiem, jak wynika z okoliczności sprawy, zgodnie z interpretacją zachowania stron w ramach art. 65 k.c., strony chciały w ostatecznym rozrachunku dokonać przeniesienia udziałów w prawie własności lokalu LU 13 w zamian za dokonanie nadbudowy.

W umowie sporządzonej w formie pisemnej powód i J. B. (1) zobowiązali się do dokonania nadbudowy i przeniesienia na rzecz pozwanego własności wybudowanego w ten sposób lokalu, a potem jak się okazało dwóch lokali. Ta umowa zawarta w formie pisemnej jest ważna, zarówno w kwestii dotyczącej dokonania nadbudowy, co do sposobu spłaty udziałów nabytych w formie 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.). Strony zobowiązały się, że dojdzie do zawarcia umowy, w drodze której w przedmiotowym budynku zostanie ustanowiona odrębna własność samodzielnych lokali mieszkalnych, utworzonych w wyniku dokonanej przebudowy i rozbudowy tego budynku. W § 4 umowy strony zobowiązały się do zawarcia umowy ustanawiającej odrębna własność lokali, ze wskazaniem sposobu podziału nowopowstałych lokali oraz w umowie tej został wskazany sposób rozliczeń między stronami, zatem należy wskazać, że obie umowy stanowiły jedno przedsięwzięcie, umowa sporządzona w formie pisemnej była niejako doprecyzowaniem porozumienia między stronami, podjętego przedsięwzięcia, zamierzenia budowlanego, a w szczególności stanowiła konkretyzację zasad rozliczeń między stronami z tego tytułu. Dla realizacji celów umowy koniecznym jest bowiem zniesienie współwłasności bądź w drodze umowy zawartej przed notariuszem, bądź w drodze orzeczenia sądowego. Strony w wykonaniu zawartej umowy skorzystały z drogi sądowej, składając wniosek do Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie o zniesienie współwłasności nieruchomości (sygn. akt I Ns 719/12/S).

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.

Należy również podkreślić, że jak wynika z zeznań samego pozwanego, a także z zeznań świadka M. K. (1) – innego współwłaściciela- lokale mają powierzchnie ok. (...), a ich wartość za 1 m² wynosi ok. 7 000 - 8 000 zł., zatem pozwany sprzedał udział za 166 660 zł, a otrzymał od nabywców udziału dwa lokale o wartości znacznie przewyższającej cenę nabycia udziałów w przedmiotowej nieruchomości.

Wobec powyższego należy wskazać, że powód i J. B. (1) wypełnili zobowiązanie co do spłaty ceny nabycia udziału w nieruchomości, a ponieważ „zapłacili” cenę nabycia, budując dwa lokale dla pozwanego, które zostały mu przekazane

i pozwany jest w ich użytkowaniu, wypełnili ciężące na nich zobowiązanie z § 5 aktu notarialnego z dnia 2 marca 2010 r., zawartego przed notariuszem P. W., Rep. (...), do wysokości 108.327 zł.

Dlatego egzekucja tej kwoty, w sytuacji, w której pozwany otrzymał już „wynagrodzenie” – cena nabycia udziałów została przez pozwanego zapłacona, nie może nastąpić, skutkiem czego zachodzi konieczność pozbawienia wykonalności kwestionowanego niniejszym pozwem tytułu wykonawczego.

Prowadzenie egzekucji mimo zapłacenia przez dłużnika kwoty wymienionej w akcie notarialnym uzasadnia pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności na podstawie art. 840 § 1 k.p.c. (wyrok SA w Gdańsku z dnia 4 marca 1997 r., I ACa 151/96, PES 1997, nr 26, s. 101). Zarzut spełnienia świadczenia, o którym mowa w art. 840 § 1 pkt. 2 k.p.c. należy rozumieć szeroko jako każdy zarzut wskazujący na wygaśnięcie obowiązku stwierdzonego w tytule wykonawczym. Do takich zdarzeń zalicza się wykonanie zobowiązania przez uiszczenie świadczenia.

Zatem w świetle powyższego i biorąc pod uwagę argumentację, jaka stała się podstawą powództwa w niniejszej sprawie, należało orzec jak w punkcie I. sentencji wyroku w oparciu o powołane wyżej przepisy.

O kosztach w punkcie II sentencji wyroku Sąd orzekł w oparciu o 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). Na zasądzoną kwotę składają koszty procesu w zakresie faktycznie poniesionym: kwota 3.617 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika powodów wraz z opłatą skarbową od udzielonego pełnomocnictwa oraz kwota 5.417 zł., tytułem opłaty od pozwu, uiszczonej przez powodów.