

Sygn. akt II Ca 1057/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Klesyk

Sędziowie: SSO Elżbieta Ciesielska

SSR Hubert Wicik (del) (spr.)

Protokolant: starszy protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2015 r. w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa R. H., M. H. (1)

przeciwko A. W. (1), S. W.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 5 maja 2015 r. sygn. I C 1176/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że pozbawia wykonalności tytuł wykonawczy co do kwoty 14 000 (czternaście tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 czerwca 2011 roku, zamiast co do kwoty 29 000 złotych z ustawowymi odsetkami od kwoty 15 000 złotych od dnia 11 kwietnia 2011 roku i od kwoty 14 000 złotych od dnia 1 czerwca 2011 roku i oddala powództwo w pozostałej części,

2. w punkcie II (drugim) w całości i koszty procesu między stronami wzajemnie znosi;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

II Ca 1057/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 18 października 2013 roku powodowie R. H. i M. H. (1) domagali się pozbawienia wykonalności tytułu wykonawczego- aktu notarialnego Rep. (...)z dnia 21 lutego 2011 roku, któremu postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 23 października 2013 roku Co 1510/12 została nadana klauzula wykonalności. Powołali się m.in. na przebieg korespondencji przedsądowej z pozwanymi mającej wykazywać nie wywiązanie się przez pozwanych z obowiązków wynikających z aktu notarialnego. Argumentowali, że pozwany nie wywiązał się z czynności warunkujących zapłatę kwot 15.000 zł i 14.000 zł, a obiekt w dalszym ciągu nie ma zgody na użytkowanie. Zaprzeczyli

faktom na jakich jest oparta klauzula wykonalności, ponieważ określone w akcie notarialnym kwoty miały być uregulowane po wykonaniu przez pozwanego ściśle określonych prac, które nie zostały wykonane.

Pozwani w odpowiedzi na pozew nie uznali powództwa, wnieśli o jego oddalenie. Zarzucili, że żądanie pozwu dotyczy nieistniejącego tytułu wykonawczego, bowiem nie ma postanowienia o nadaniu przedmiotowemu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności z dnia 23 października 2013 roku. Twierdzili, że wszystkie prace, od których uzależniona była zapłata kwot 15.000 zł i 14.000 zł zostały przez nich wykonane, co zresztą powód miał potwierdzić w pismach przedsądowych, nie akceptując jedynie ich rezultatu. Argumentowali, że brak kompletu dokumentów niezbędnych do zakończenia procesu budowlanego wynika wyłącznie z dokonania przez powodów, po przeniesieniu na ich rzecz własności nieruchomości, dalszych prac wykończeniowych i budowlanych, w tym związanych z adaptacją poddasza z niemieszkalnego na mieszkalne. Stąd złożenie kompletu dokumentów nie jest w pełni możliwe wyłącznie z przyczyn zawinionych przez powodów. W zakresie przyłącza wody wskazywali, że żadna z umów nie zakładała, że przyłączy ma być włączone do sieci miejskiej w ten sposób, że mieszkańcy rozliczają się bezpośrednio z (...), stąd należy przyjąć, że już w dniu podpisania umowy sprzedaży wszystkie przyłącza były wykonane. Wskazywali wreszcie na rozbieżne stanowisko powodów w pozwie i przed organami administracji publicznej, przed którymi powodowie sami zgłosili zakończenie procesu budowlanego i zakończenie budowy już w 2011 roku.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska, przy czym powód na terminie rozprawy w dniu 28 kwietnia 2015 roku dokonał sprostowania żądania pozwu w zakresie wskazanego w nim tytułu wykonawczego (tj. daty wydania postanowienia o nadaniu klauzuli wykonalności, wskazując, że jest to 23 października 2012 roku a nie 2013 roku).

Wyrokiem z dnia 5 maja 2015 roku, wydanym w sprawie I C 1176/13, Sąd Rejonowy w Kielcach pozbawił wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu 21 lutego 2011 roku w Kancelarii Notarialnej w S. przed notariuszem A. Z. za numerem rep. (...), opatrzonego klauzulą wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 23 października 2012 roku w sprawie VIII Co 1510/12, co do obowiązku zapłaty solidarnie przez M. H. (1) i R. H. kwoty 29.000 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 15.000 zł od dnia 11 kwietnia 2011 roku i od kwoty 14.000 zł od dnia 1 czerwca 2011 roku. Sąd zasądził też solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 3.884 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 4 kwietnia 2009 roku strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) o powierzchni 345 m² w terminie do 30 listopada 2009 roku za cenę 376.000 zł, po uprzednim wybudowaniu przez powodów na tej nieruchomości budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej z garażem. Zakres robót i standard wykończenia budynku określał załącznik nr 2. Zgodnie z § 5 tej umowy podstawą przeniesienia własności nieruchomości miało być podpisanie bezusterkowego protokołu zdawczo-odbiorczego i uregulowanie zobowiązań finansowych względem powodów. W § 7 strony uzgodniły, że cena 376.000 zł będzie płatna w siedmiu ratach, ostatnia do 30 listopada 2009 roku. W załączniku nr 2, w postanowieniach dotyczących robót i standardu wykończenia budynku, zawarto pkt 18 lit. b, w którym określono, że instalacja wodna miała być włączona do sieci zewnętrznej, pkt 18 lit. c, w którym wskazano, że instalacja kanalizacyjna miała być doprowadzona do studzienki kanalizacyjnej, pkt 18 lit. d, w którym wskazano, że wentylacja mechaniczna ma być rozprowadzona po budynku bez centralki rekuperatora. Ustalony termin zawarcia umowy nie został przez pozwanych dochowany, do inwestorów zaczęły napływać informacje o złej kondycji dewelopera i powodowie, podobnie jak inni inwestorzy, zdecydowali się zawrzeć u mowę sprzedaży nieruchomości mimo niezakończenia budowy. W dniu 21 lutego 2011 roku strony zawarły przed notariuszem A. Z. umowę nr rep. (...) sprzedaży nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej jako działka numer (...) wraz z położonym na niej budynkiem jednorodziennym w zabudowie bliźniaczej. Według § 4 tej umowy pozwani uregulowali na poczet ceny kwotę 335.000 zł przed zawarciem umowy, natomiast resztę ceny tj. 29.000 zł zobowiązali się zapłacić w dwóch ratach- pierwszą w kwocie 15.000 zł w terminie do dnia 10 kwietnia 2011 roku po wykonaniu wstępnego zagospodarowania terenu (wstępnej niwelacji bez humusowania), zakończeniu elewacji zewnętrznej i ogrodzenia, a drugą w kwocie 14.000 zł w terminie do 31 maja 2011 roku po wykonaniu drogi dojazdowej z kostki betonowej, po włączeniu wszystkich mediów zewnętrznych (woda, kanalizacja, gaz, energia elektryczna) oraz po przygotowaniu przez sprzedających dokumentów niezbędnych

do zakończenia budowy, wynikających z przepisów prawa budowlanego i wymaganych do zgody na użytkowanie obiektu. Odnosnie tych zobowiązań M. H. (1) i R. H. poddali się rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Podczas realizacji inwestycji powód w niewielkim stopniu zmieniał koncepcje niektórych elementów. Powód wielokrotnie zgłaszał zastrzeżenia co do jakości wykonywanych robót i terminowości ich wykonania, co było przedmiotem korespondencji listownej jak i mailowej, nieprawidłowości były również przedmiotem wpisów do dziennika budowy. W piśmie z dnia 2 czerwca 2011 roku powód wyznaczył pozwanym ostateczny termin wykonania całości prac na 30.06.2011 roku. W piśmie z dnia 4 lipca 2011 roku powód wezwał pozwanych do podpisania protokołu końcowego odbioru robót, jednocześnie wskazując na istniejące nadal wady i niedoróbki polegające na : braku klamer włazowych od kominów, braku drabinek przeciwśnieżnych dla rynien, nieszczelności na łączeniu rynien, braku kratki nawiewnej elewacji, nieodpowiednich spadkach obróbek blacharskich, braku uszczelnienia parapetów zewnętrznych, nieodpowiednich klamkach zewnętrznych, nieodpowiedniej jakości drewna w konstrukcji pergoli, braku klamek przy furcie, niezakończonym montażu bramy przesuwnej i rozwieranej, ognisk korozji w elementach stalowych ogrodzenia, braku zaworu odcinającego wodę do budynku, za nisko osadzonych szafkach przyłączeniowych gazu i e.e., niebezpiecznym i niedopuszczalnym umiejscowieniu schodka osi furtki, niedbałym wykonaniu ogrodzenia (pokrzywione, nierówne odstępki między słupkami, nie zgrywające się z nachyleniem skarpy), braku osłonek na nakrętkach śrub mocujących panele ogrodzenia, nieodpowiednim ukształtowaniu terenu działki, braku humusu, braku włączenia sieci wod.-kan. w sieć miejską. Pozwany odniósł się w piśmie z dnia 6 lipca 2011 roku do tych zarzutów, negując istnienie wad. Do dnia dzisiejszego nie doszło do podpisania protokołu odbioru robót. Powód, podobnie jak wielu innych właścicieli działek na osiedlu (...), zlecił w uzgodnieniu z pozwanym wykonanie dodatkowych prac na poddaszu polegających na wykonaniu dodatkowych otworów okiennych i zamontowaniu okien, postawieniu ścian, wyciągnięciu na ten poziom instalacji hydraulicznej i elektrycznej, wykonaniu podłóg. Prace te były wykonywane przez osoby wykonujące także roboty budowlane jako podwykonawcy pozwanych. W zleceniu tych prac i przekazywaniu za nie zapłaty pośredniczył M. J., który był uważany przez powoda za kierownika budowy. W związku z przeprowadzonymi pracami architekt A. W. (2) naniósł zmiany na rzucie poddasza. W maju 2011 roku wykonana została przebudowa drogi wewnętrznej, w dniu 9 marca 2011 roku została zawarta umowa dostarczania paliwa gazowego, a w dniu 2 maja 2011 roku umowa sprzedaży energii elektrycznej. W zakresie zasilania w wodę dla całego osiedla zostało wykonane jedno wspólne przyłącze, a umowę o dostawę wody i odprowadzanie ścieków podpisał inwestor Agencja Handlu (...). Na etapie zawierania umowy pomiędzy stronami małżonkowie W. nie poinformowali powodów, że nie będą mieli możliwości zawarcia bezpośrednio i indywidualnie umowy z (...). (...) wydały w dniu 2.12.2010 roku warunki techniczne na budowę przyłączy i stacji hydroforowej, w których ustalono, że podstawą rozliczeń za świadczone usługi dostawy wody i odprowadzania ścieków z całego osiedla będzie wskazanie głównego wodomierza zamontowanego w studni na działce nr (...) a płatnikiem będzie S. W.. Pozwani nie zrealizowali II etapu inwestycji, przy czym nawet jeśli zostanie on wykonany i dojdzie do zawarcia umowy na czas nieokreślony, to płatnikiem regulującym należności pozostanie S. W., a podstawą rozliczeń będą nadal wskazania wodomierza głównego, zaś właściciele nieruchomości na osiedlu (...) będą mogli zawrzeć aneksy do takiej umowy. Powodowie nie zgodzili się na taki sposób dostarczania wody i odprowadzania ścieków, zgłaszali zastrzeżenia co do wysokości opłat, powód nie płacił żądanych kwot pozwanym, tylko bezpośrednio do (...). Powodowie nie uregulowali pozostałych do zapłaty rat w kwocie 29.000 zł. Nie zostały sporządzone wszystkie dokumenty niezbędne do formalnego zakończenia budowy, m.in. protokół odbioru instalacji wentylacji a także dokumenty uwzględniające dokonane zmiany na poziomie poddasza. Powód zlecił wykonanie montażu wentylacji M. T. (1), ale do dziś nie otrzymał takiego protokołu. W dniu 17 września 2012 roku pozwani wnieśli o nadanie klauzuli wykonalności przedmiotowemu aktowi notarialnemu w zakresie zapłaty kwoty 29.000 zł i postanowieniem z dnia 23 października 2012 roku w sprawie VIII Co 1510/12 taka klauzula została nadana. Po uzyskaniu tytułu wykonawczego pozwani złożyli w dniu 3 grudnia 2012 roku do Komornika sądowego D. K. wnioski o wszczęcie egzekucji przeciwko małżonkom H., ale pismem z 1 lutego 2013 roku wnieśli o zawieszenie tego postępowania. Sąd odwołał się do przebiegu postępowania w sprawie VII C 741/12 (II Ca 1502/13), w którym uznano, że państwo W. nie wykonali zobowiązania włączenia wszystkich mediów zewnętrznych innym nabywcom nieruchomości, odnosząc te ustalenia i ocenę do przyłącza wodociągowego. Sąd Rejonowy ustaleń tych dokonał na podstawie dokumentów, zeznań świadków M. D. i S. Z. oraz

zeznań powoda, uznając je za wiarygodne i wzajemnie korespondujące ze sobą. Częściowo oparł się na zeznaniach świadków M. J. i M. B. oraz pozwanego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy przyjął, że spełnione zostały przesłanki pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności. Oceniając, że warunki płatności kwoty 15.000 zł nie zostały spełnione, Sąd Rejonowy wskazał na prowadzoną korespondencję mailową i listowną, złożone fotografie oraz zeznania powoda i świadków, wyprowadzając wniosek, że choć pracownicy pozwanych wykonywali czynności, które miały warunkować wymagalność pierwszej raty, to prace te nie zostały w pełni wykonane a na pewno nie były wykonane prawidłowo. Sąd dokonał tu oceny prawidłowości wykonania prac w odniesieniu do listy zastrzeżeń zgłoszonych przez powoda. W zakresie ustalonej niewymagalności kwoty 14.000 zł, Sąd Rejonowy przyjął, że nie doszło do pełnego włączenia mediów zewnętrznych (woda), opierając się również na zeznaniach świadków M. D. i S. Z. i wyprowadzając wniosek, że to włączenie było rozumiane w ten sposób, że powinna być zapewniona powodom możliwość zawarcia z dostawcą wody indywidualnej umowy dostawy. Sąd wskazał na tymczasowość obecnego rozwiązania w zakresie przyłącza wodociągowego, brak możliwości zawarcia indywidualnej umowy, uzależnienie tej dostawy od płatności realizowanych przez A. W. (1). Zdaniem Sądu Rejonowego do spełnienia tego obowiązku doszłoby w sytuacji, gdy dostarczanie wody będzie zagwarantowane w sposób ciągły, bezwarunkowo, na czas nieokreślony. Zdaniem Sądu Rejonowego pozwani nie wywiązali się też z obowiązku dostarczenia dokumentów niezbędnych do zakończenia budowy w postaci protokołu odbioru instalacji wentylacyjnej, przyjmując, że powodowie byli zobowiązani jedynie do zakupu rekuperatora, a pozostałe czynności obciążały pozwanych, argumentując, że po zakupie rekuperatora to pozwani powinni zakończyć wykonanie instalacji i dokonać jej odbioru, a nie przerzucać ten obowiązek na konsumenta. Ustalając, że pozwany wiedział o pracach zmieniających charakter poddasza, Sąd dostrzegł, że wynika to nie tylko z dowodów przedstawionych przez powodów, ale i pośrednio z zeznań świadka M. J., odmawiając w tej części wiarygodności zeznaniom pozwanego i świadka M. B.. Przyjął, że skoro wykonanie tych dodatkowych prac wymagających dodatkowych czynności było przez pozwanych akceptowane, to tym samym należy uznać, że akceptowali konieczność przygotowania takiej dokumentacji, która umożliwiłaby zakończenie procesu budowlanego zgodnie z przepisami, czego nie uczynili. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd oparł na regulacji art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili :

1) naruszenie przepisów prawa materialnego :

a) art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, że przez zobowiązanie do włączenia wszystkich mediów zewnętrznych pozwani zobowiązali się do zapewnienia powodom stałych dostaw wody i odbioru ścieków poprzez podpisanie indywidualnej umowy z (...) i stali się gwarantami ciągłości usług, podczas gdy pozwani takiego zobowiązania na siebie nigdy nie przyjęli a kwestia ta nie była w ogóle przedmiotem uzgodnień stron, a także niewłaściwe przyjęcie, że powodowie byli zobowiązani jedynie do zakupu rekuperatora, bez jego montażu i przedstawienia protokołu, podczas gdy z zeznań świadków i zachowań pozostałych nabywców wynika, że nabywcy w pełni zdawali sobie sprawę z konieczności zakupienia rekuperatora, jego zamontowania i przedstawienia protokołu uruchomienia tego urządzenia

2) naruszenie przepisów prawa procesowego mające wpływ na wynik sprawy :

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny zeznań świadków S. Z. i M. D., dokonanie oceny wiarygodności mocy zebranych w sprawie dowodów bez wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, bez rozważenia treści zeznań świadków M. J. i M. T. (2), nieuzasadnione nie danie wiary zeznaniom tych świadków i zeznaniom pozwanego, a danie w pełni wiary zeznaniom powoda - wskazując na określone nieprawidłowości w ustaleniach faktycznych (dotyczące przyłącza wodociągowego, zakupu i montażu rekuperatora i wiedzy o pracach zmierzających do zmiany charakteru poddasza z nieużytkowego na mieszkalne)

b) art. 321 § 1 k.p.c. poprzez orzeczenie wyrokiem co do przedmiotu nie będącego żądaniem pozwu, a to przez orzeczenie o pozbawieniu wykonalności tytułu wykonawczego w stosunku do powódki, chociaż jej żądanie

dotyczyło pozbawienia wykonalności nieistniejącego tytułu wykonawczego, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem z dnia 23 października 2013 roku

c) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez niezgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oparcie ustaleń faktycznych w przedmiocie wykonania przez pozwanych robót nie w pełni lub nieprawidłowo wyłącznie w oparciu o twierdzenia oraz pisma powodów, które nie mogą stanowić wystarczającego dowodu na tą okoliczność, ponieważ ustalenie kwestii jakości wykonanych robót budowlanych wymaga wiedzy specjalistycznej i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego.

d) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie zawarcie w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku przyczyn, dla których Sąd nie oparł się na zeznaniach M. J. i M. T. (2) dotyczących rekuperatora

W oparciu o powyższe zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa, oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. W zakresie obowiązku zapłaty kwoty 15.000 złotych pozwani argumentowali, że powodowie nie podjęli jakiegokolwiek inicjatywy dowodowej celem wykazania, że wykonane prace mają jakieś wady, a to powodów obciążał ciężar udowodnienia tych okoliczności. Skarżący szeroko odnieśli się do sposobu rozumienia zapisów umowy o włączeniu mediów do sieci, do obowiązków dotyczących rekuperatora, wreszcie przygotowania dokumentów niezbędnych do zgłoszenia budynku do użytkowania, przerzucając na powodów konsekwencje tak znaczącej adaptacji poddasza, że otrzymało ono funkcję mieszkalną. Wskazywali na rozbieżności w zeznaniach powoda, jak również w jego stanowisku zajmowanym w tej sprawie i w postępowaniach administracyjnych.

Powodowie w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów, dzieląc ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i zaprezentowaną przez ten Sąd argumentację prawną, kwestionując zasadność zarzutów zawartych w apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

W związku z tym, że zwalczany tytuł wykonawczy ma postać klauzuli wykonalności nadanej aktowi notarialnemu, w sprawie o pozbawienie wykonalności tego tytułu wykonawczego dopuszczalne były wszelkie zarzuty, w tym również dotyczące nieziszczenia się przesłanek płatności kwot określonych w przedmiotowym akcie notarialnym, bez ograniczeń charakterystycznych dla tytułów wykonawczych korzystających z powagi rzecz osądzonej.

Sąd Okręgowy nie podziela argumentacji skarżących, że wyrok w stosunku do powódki zapadł z naruszeniem art. 321 k.p.c.. Sposób określenia w pozwie tytułu wykonawczego, który ma być pozbawiony wykonalności, wskazuje, że mamy tu do czynienia z oczywistą omyłką pisarską co do daty wydania przez Sąd postanowienia o nadaniu klauzuli wykonalności, bowiem powódka przywołała prawidłową sygnaturę sprawy, prawidłowy dzień i miesiąc wydania postanowienia a pomyłka dotyczy wyłącznie roku jego wydania. O wyjściu ponad żądanie moglibyśmy mówić wtedy gdyby istniała wątpliwość o jaki tytuł wykonawczy chodzi, np. gdyby istniały dwa różne tytuły wykonawcze, nie zaś w obecnej sprawie, gdzie istnieje tylko jeden tytuł. Potwierdzeniem oczywistej omyłki pisarskiej jest nie tylko to, że powodowie odwołują się do właściwego postępowania egzekucyjnego, prowadzonego w oparciu o właściwy tytuł wykonawczy (w pkt. 4 wniosków pozwu wpisana jest już prawidłowa data postanowienia o nadaniu klauzuli), ale także sprostowanie tej pomyłki przez powoda na ostatnim terminie rozprawy przed Sądem I instancji, które choć nie wywarło bezpośredniego skutku dla powódki, to jednak potwierdza tą oczywistość omyłki, uwzględniając że mamy do czynienia z tym samym dokumentem pozwu, sporządzonym przez tego samego pełnomocnika obojga powodów oraz z tym samym tytułem wykonawczym obejmującym oboje powodów.

Analizując treść obowiązków wynikających z § 4 aktu notarialnego z dnia 21 lutego 2011 roku wskazać należy, że obowiązki te zostały w taki sposób określone, że płatność poszczególnych kwot 15.000 zł i 14.000 zł była uzależniona nie tylko od nadejścia określonego terminu, ale także od zaistnienia zdarzeń w nim określonych (w postaci wykonania

wstępnego zagospodarowania terenu -wstępnej niwelacji bez humusowania, dokończenia elewacji i ogrodzenia (kwota 15.000 zł) i wykonania drogi dojazdowej z kostki betonowej, włączenia wszystkich mediów zewnętrznych (woda, kanalizacja, gaz, energia elektryczna), przygotowania przez sprzedających dokumentów niezbędnych do zgłoszenia zakończenia budowy, wynikających z przepisów prawa budowlanego i wymaganych do zgody na użytkowanie obiektu (kwota 14.000 zł)). Ubiegając się o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi notarialnemu, to państwo W. powinni wykazać nie tylko nadejście terminu płatności, ale i wykonanie swoich obowiązków. W sytuacji jednak, w której przedmiotowemu aktowi notarialnemu została już nadana klauzula wykonalności, a spór pomiędzy stronami tego aktu przeniósł się na płaszczyznę powództwa z art. 840 § 1 k.p.c. o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności, to na powodach ciążył obowiązek wykazania, że państwo W. nie wykonali obowiązków jakie przyjęli na siebie tym aktem notarialnym (art. 6 k.c.).

Oceny czy państwo R. i M. H. (2) sprostali temu ciężarowi dowodowemu należy dokonać odrębnie w odniesieniu do obu kwot i związanych z nimi obowiązków, bowiem i te obowiązki ciężące na pozwanych w obu wypadkach były różne, a zaoferowany materiał dowodowy co do tych obowiązków istotnie się różnił (był znacznie „bogatszy” jeśli chodzi o płatność kwoty 14.000 zł).

Wbrew ustaleniom i ocenie Sądu Rejonowego powodowie nie sprostali ciężarowi dowodowemu wykazania, że państwo W. nie wykonali wstępnego zagospodarowania terenu, nie zakończyli ogrodzenia i elewacji. Zauważyć przy tym należy, że Sąd Rejonowy w istocie nie do końca ustalił, aby te obowiązki nie zostały wykonane. W tej części pisemnego uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego, która obejmuje ustalenia faktyczne, Sąd Rejonowy w zakresie tych obowiązków ograniczył się bowiem do stwierdzeń, że powód pisemnie zgłaszał zastrzeżenia, wady i niedoróbki (odnosząc się do listy tych zastrzeżeń), a pozwany pisemnie odpowiedział na te zarzuty i te wady zanegował (tak k. 563-564). Tego rodzaju sformułowań nie można uznać za spełniające wymóg dokonania jednoznacznych ustaleń faktycznych w tym przedmiocie, w sensie ustalenia, że prace nie zostały wykonane, lub sposób ich wykonania nie był właściwy. Wprawdzie w dalszej części uzasadnienia, zawierającej rozważania Sądu, na stronie 572 znajduje się ustalenie, że choć pracownicy pozwanych wykonywali czynności, które miały warunkować wymagalność pierwszej raty, to prace te nie zostały w pełni wykonane, a na pewno nie były wykonane prawidłowo, jednakże ocena ta została dokonana bez odniesienia się do całokształtu materiału dowodowego, przy oparciu się jedynie na twierdzeniach powoda co do zakresu uchybień i to nie tyle wynikających z jego zeznań, ile z „historycznej” korespondencji prowadzonej z pozwanym (por. zwłaszcza pismo z dnia 4.07.2011 roku – k. 32-33, którego treść została właściwie przeniesiona do tego uzasadnienia). Sąd wprawdzie odwołał się ogólnie i do zeznań świadków, mających potwierdzać to niepełne lub niewłaściwie wykonanie prac warunkujących zapłatę kwoty 15.000 złotych, jednakże to odwołanie nie jest uprawnione, bowiem żaden ze świadków przesłuchanych w sprawie nie zeznał w sposób pozwalający na dokonanie tego rodzaju ustaleń. Zauważyć przy tym należy, że choć świadkowie M. D. i S. Z. zostali zgłoszeni przez powodów właśnie na okoliczność nie wykonania pełnego zakresu prac dotyczących wstępnego zagospodarowania terenu, nie wykonania elewacji i ogrodzenia, to ich zeznania tych zagadnień w ogóle nie dotyczyły. Skoro pozwany nie tylko w tym postępowaniu sądowym, ale już znacznie wcześniej, bo niezwłocznie po otrzymaniu od powoda tego pisma z 4.07.2011 roku z zakresem dostrzeżonych uchybień, na to pismo zareagował i zakwestionował te twierdzenia (pismo z 6.07.2011 roku – k. 115-116 i z 20.07.2011 roku – k. 35), to nie można było poprzestać na oparciu się wyłącznie na twierdzeniach powoda. W istocie Sąd Rejonowy oceniając, że prace nie zostały wykonane prawidłowo, wszedł w rolę biegłego z zakresu budownictwa (co trafnie zarzucono w apelacji), bowiem dokonał samodzielnej oceny sposobu wykonania tych prac, mimo że zgromadzony materiał dowodowy na taką rzetelną ocenę nie pozwalał. Zauważyć przy tym należy, że zeznania samego powoda dotyczące tych prac są dość lakoniczne, powód praktycznie całą uwagę skupił na zagadnieniach istotnych dla wymagalności kwoty 14.000 złotych (przyłącze wody, brak dokumentacji pozwalającej na odbiór budynku, zakres przebudowy i zgody pozwanych na adaptację poddasza, rekuperator), pozostawiając niejako na uboczu okoliczności istotne dla wymagalności kwoty 15.000 złotych. W związku z tym, że okoliczności dotyczące wykonania tych obowiązków były sporne, nie można było oprzeć się wyłącznie na ogólnych stwierdzeniach powoda, że te prace nie zostały wykonane. Z tych zeznań wynika, że ogrodzenie było wykonane, tylko w ocenie powoda wadliwie i niedbale, elewacja zewnętrzna nie została zakończona a wstępna niwelacja nie została wykonana (tak k. 168). Są to jedynie twierdzenia powoda, które wobec ich zakwestionowania przez stronę pozwaną wymagały udowodnienia.

Wskazać przy tym należy, że w piśmie z 4 lipca 2011 roku, zawierającym wykaz wadliwości i niedociągnięć, nie ma zarzutów co do nie wykonania tych prac w ścisłym tego słowa znaczeniu, bo skonkretyzowane zarzuty wskazują nie tyle na nie wykonanie prac, ile na ich niezadawalającą jakość, staranność (np. nieodpowiednie ukształtowanie terenu działki, niedbale wykonane ogrodzenie z ogniskami korozji). Zarzuty, które powód wystosował tym pismem są na tyle kazuistyczne, że nie można było bez posłużenia się opinią biegłego, tak jak to uczynił Sąd Rejonowy, wyprowadzić z nich wniosków o z pewnością nieprawidłowym wykonaniu tych prac. Dostrzec również należy, że opis prac jakie miały być wykonane do kwietnia 2011 roku jest dość ogólny, trudno zatem niektóre z wad wskazanych w piśmie z dnia 4 lipca 2011 roku powiązać z tymi ogólnie określonymi pracami, w szczególności chodzi tu o zakończenie elewacji, które Sąd Rejonowy powiązał z takimi zastrzeżeniami jak : brak klamer włazowych do kominów, brak drabinek przeciwśnieżnych do rynien, nieszczelność na łączeniu rynien, nieodpowiednie spadki obróbek blacharskich, brak zaworu odcinającego wodę, czy za nisko osadzone szafki przyłączeniowe gazu i e.e. Nawet dokumentacja fotograficzna złożona przez powodów nie stanowi jednoznacznego potwierdzenia tego, że prace te nie zostały wykonane lub sposób ich wykonania nie był właściwy (por. zdjęcia, na których widać wykonane sporne ogrodzenie). Zresztą państwo H. w piśmie z dnia 24.10.2013 roku skierowanym do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. (k. 137) sami „przypominali”, że w dniu 21.02.2011 roku zakończono budowę budynku mieszkalnego na ich działce, oczekując wydania decyzji dotyczących zakończenia tej budowy, nie wskazując w nim na niewykonane do tego momentu roboty dotyczące samego budynku (w tym elewacji), jak również ogrodzenia czy zagospodarowania działki, a obawy co do przepisania na nich pozwolenia na budowę wyrażali nie z powodu nie wykonania lub nienależytego wykonania tych prac, tylko nie wykonania robót porządkowych, właściwego odwodnienia ulicy wewnętrznej, naprawy ulicy miejskiej dojazdowej do osiedla, wreszcie nie rozwiązania problemu docelowego zasilania poszczególnych nieruchomości w wodę. Z uwagi na tą niekonsekwencję pomiędzy stanowiskiem procesowym w postępowaniu sądowym a stanowiskiem w postępowaniach administracyjnych, eksponowaną zresztą przez pozwanych, tym bardziej nie można bezkrytycznie opierać się na zeznaniach powoda w kwestii zakresu wykonanych prac, warunkujących obowiązek zapłaty kwoty 15.000 zł.

Wskazać również należy, że ocena tego czy wykonane przez pozwanych prace miały jakieś wady, uchybienia, pomijając już nawet to, że powinna być dokonywana przy pomocy biegłego z zakresu budownictwa, jest jednak innym zagadnieniem, nie związanym bezpośrednio ze zaktualizowaniem się obowiązku zapłaty kwoty 15.000 złotych. Tego rodzaju wadliwości, usterki wymagające poprawy, co do zasady nie stanowią bowiem o niewykonaniu przez pozwanych ogólnie określonych obowiązków wykonania wstępnego zagospodarowania terenu (niwelacji terenu bez humusowania) i zakończenia elewacji oraz ogrodzenia, mogą być natomiast przedmiotem roszczeń z tytułu gwarancji, rękojmi, czy ogólnej odpowiedzialności odszkodowawczej. Z uwagi na charakter problematyki w tej sprawie, tego rodzaju ustaleń nie można było dokonać bez opinii biegłego z zakresu budownictwa, przy czym inicjatywa dowodowa i w tym zakresie bezsprzecznie ciążyła na powodach, reprezentowanych przez zawodowego pełnomocnika. Nie można było w ramach tej inicjatywy poprzestać na zupełnie nieprzydatnym do rozstrzygnięcia sprawy i słusznie oddalonym przez Sąd Rejonowy wniosku dowodowym o opinię wydaną przez biegłego w innej sprawie, w ogóle nie odnoszącą się do prac budowlanych wykonanych na nieruchomości powodów.

Konieczna jest i ta uwaga, że powodowie, poza odwołaniem się do historii korespondencji z pozwanymi i zeznaniami powoda, w istocie nie zaoferowali środków dowodowych pozwalających na dokonanie ustaleń co do braku wymagalności kwoty 15.000 zł, zgodnych z ich twierdzeniami. Mimo twierdzeń o wadliwości wykonanych prac i konieczności dokonania na własny koszt ich poprawek, nie przedstawili na tą okoliczność dowodów, rachunków z wykonanych prac, nie zgłosili związanych z nimi kosztów do potrącenia. Zeznania zgłoszonych przez nich świadków, jak wyżej wskazano, w ogóle nie dotyczą stanu robót budowlanych na nieruchomości powodów istotnego dla wymagalności obowiązku zapłaty kwoty 15.000 złotych. Świadkowie ci (M. D. i S. Z.) zeznawali wyłącznie na okoliczności albo dotyczące własnych domów, albo też mające charakter bardziej „ogólny”, ale związany z obowiązkami istotnymi dla płatności kwoty 14.000 złotych (przede wszystkim dotyczącymi przyłącza wodociągowego i sposobu rozumienia umowy dotyczącej jego wykonania, a także możliwości adaptacji poddasza, dokumentacji pozwalającej zakończyć proces budowlany, wreszcie rekuperatora).

Z tych przyczyn należało przyjąć, że powodowie nie wykazali, aby pozwani nie wywiązali się z obowiązków, od których uzależniona była płatność kwoty 15.000 złotych. Wobec tego konieczna była zmiana zaskarżonego wyroku w tej części i częściowe oddalenie powództwa.

Apelacja dotycząca przyjętego przez Sąd Rejonowy braku obowiązku powodów płatności kwoty 14.000 złotych nie jest uzasadniona. W tym zakresie Sąd podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy dotyczące budowy przyłącza wodociągowego i zasad zapewnienia powodom dostępu do wody, jak również te ustalenia dotyczące adaptacji poddasza, które wskazują, że nie była ona dokonana samowolnie, tylko przy akceptacji pozwanych, przynajmniej co do zasady. Nieprawidłowe natomiast są ustalenia dotyczące obowiązków jakie ciążyły na powodach w związku z zakupem rekuperatora. Zauważyć przy tym należy, że obowiązki warunkujące płatność kwoty 14.000 złotych są określone jako całość, nie ma tu rozbicia na poszczególne płatności w odniesieniu do poszczególnych kategorii tych obowiązków. Z tego powodu wystarczające dla przyjęcia, że nie powstał po stronie powodów obowiązek zapłaty tej kwoty jest ustalenie, że którykolwiek z obowiązków jaki na siebie przyjęli wówczas państwo W. nie został wykonany.

Najistotniejsze znaczenie należy przypisać zagadnieniu przyłączenia powodów do sieci wodociągowej. Sąd Rejonowy podziela nie tylko ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w tym przedmiocie, ale również zaprezentowaną ocenę prawną. Argumentacja Sądu Rejonowego dotycząca tego zagadnienia jest przekonująca, znajduje również oparcie w treści pism pochodzących od (...) (por. zwłaszcza pismo z k. 475-477). Sąd Okręgowy ma przy tym świadomość, że kwestia sposobu rozumienia pojęcia włączenia do sieci w umowach zawieranych przez państwa W. z innymi nabywcami nieruchomości na tym samym osiedlu była już przedmiotem zainteresowania i oceny tutejszego Sądu w kilku sprawach i we wszystkich z nich została rozstrzygnięta w ten sam sposób. Do jednego z tych rozstrzygnięć odwołał się zresztą wprost Sąd Rejonowy. Przyjąć należy, że nawet jeśli kwestie techniczne związane ze sposobem przyłączenia powodów do sieci wodociągowej nie były przedmiotem szczegółowych ustaleń pomiędzy stronami (jak twierdzą pozwani), zatem w tym znaczeniu które pozwalałoby przyjąć zgodny zamiar stron, a strony w różny sposób rozumiały to przyłączenie (powodowie jako typowe w tego rodzaju inwestycjach, zatem zapewniające im możliwość bezpośredniego zawarcia umowy z (...), bez pośrednictwa państwa W., zaś pozwani jako samo zapewnienie dostępu do wody, bez względu na to z kim jest zawierana umowa o dostawę tej wody), to skoro sposób w jaki obecnie zapewniony jest dostęp powodów do przyłącza wodociągowego odbiega od istniejących standardów, to na pozwanych ciążył obowiązek poinformowania powodów przed podpisaniem umowy sprzedaży nieruchomości o ograniczeniach jakie ich zdaniem narzuciły (...), prowadzących do braku technicznej możliwości zawierania odrębnych umów na dostawę wody z poszczególnymi nieruchomościami. Tylko w przypadku takiego poinformowania i akceptacji tego rozwiązania przez powodów moglibyśmy mówić o zgodnym zamiarze stron, odbiegającym od istniejących standardów. Oczywiście przy tym jest, że to w interesie pozwanych a nie powodów było zaznaczenie w treści umowy, że planowany sposób włączenia powodów do sieci wodociągowej nie zapewnia możliwości zawierania odrębnych umów bezpośrednio z (...). Dostrzec również należy, że stawianie pozwanym wymogu rzetelnego poinformowania powodów przed zawarciem umowy o ograniczeniach dotyczących warunków przyłączenia do sieci jest tym bardziej uzasadnione z tego powodu, że pozwana występowała w tej umowie jako profesjonalista, zawodowo zajmujący się realizacją tego typu inwestycji budowlanych, a umowa sprzedaży została zawarta w związku z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą (co wprost wskazano w akcie notarialnym - k. 26). Brak takiego zastrzeżenia co do niemożności zawarcia indywidualnej umowy na dostawę wody, nawet przy przyjęciu, że nie doszło w tej mierze do ustalenia zgodnego zamiaru stron umowy, pozwala oceniać ten obowiązek zgodnie z art. 65 § 1 k.c., zatem z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego, ustalonych zwyczajów i istniejących w tej mierze standardów. Na gruncie art. 65 § 1 i 2 k.c., który nakazuje uwzględnić różne kryteria oceny oświadczenia woli, takie jak: okoliczności, w których zostało ono złożone, zasady współżycia społecznego, ustalone zwyczaje, zgodny zamiar stron oraz cel umowy, zastosowanie znajduje kombinowana metoda wykładni, oparta na kryteriach subiektywnych i obiektywnych. Stosowanie metody kombinowanej do oświadczeń woli obejmuje zasadniczo dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Na tym etapie wykładni priorytetową regułą interpretacyjną oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom stanowi rzeczywista wola stron. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rzeczywiście rozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem.

W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący. Podstawę prawną do stosowania wykładni subiektywnej stanowi art. 65 § 2 k.c. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej fazy wykładni (obiektywnej), w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien (art. 65 § 1 k.c.). Za wiążące uznać trzeba w tej fazie wykładni takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Przeważa tu zatem ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą, a ściślej nad rozumieniem nadawcy. Nadawca bowiem formułuje oświadczenie i powinien uczynić to w taki sposób, aby było ono zgodnie z jego wolą zrozumiane przez odbiorcę. Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego (por. np. wyrok SA w Gdańsku z 16.10.2014 roku, V ACa 693/14). Nie trzeba przekonywać, że istniejące obecnie rozwiązanie w zakresie przyłącza wodociągowego daleko odbiega od rozwiązań praktykowanych w tego typu inwestycjach, bowiem poszczególne domy wraz z działkami funkcjonują jako odrębne od siebie nieruchomości, nie powiązane węzłem współwłasności, stąd sytuacja nie może być traktowana jako porównywalna do nieruchomości „blokowych”, gdzie w praktyce często zawierana jest jedna umowa na dostawę wody do głównego wodomierza (zawierana z reguły ze wspólnotą mieszkaniową) a właściciele poszczególnych lokali rozliczają się na zasadzie podlicznika. O niedogodności obecnego rozwiązania świadczy to, że umowa na dostawę wody jest zawarta wyłącznie z panią W., występującą w stosunku do powodów, jak i właściciele innych posesji z tej inwestycji, jako osoba trzecia, na której zachowanie powodowie nie mają żadnego wpływu. Ponadto jest to umowa nie zawarta na stałe, a szereg związanych z tym problemów obrazuje wspomniane pismo z (...) z k. 475-477. Nie ma więc zagwarantowanej pewności dostępu do wody, wliczanie wszystkich domów do wspólnego rozliczenia powoduje, że zaległości niektórych z nich mogą spowodować odcięcie dostaw wody dla całego osiedla, jeśli tylko pani W. nie będzie terminowo regulować rachunków, a sami pozwani przyznali, że istniały i istnieją w tych płatnościach zaległości, choć winą za nie obarczali właśnie właściciele poszczególnych domów. Potwierdzeniem tego, że oczekiwania powodów co do zapewnienia im bezpośredniego dostępu do przyłącza wodociągowego nie są odosobnione, są zeznania innych mieszkańców tego osiedla, którzy zakupili domy od państwa W. (M. D. i S. Z.), a i w załączniku nr 2 do umowy przedwstępnej to przyłącze określono w sposób typowy (jako włączenie do sieci zewnętrznej), a nie taki na jaki obecnie wskazują pozwani. Z tych przyczyn należało przyjąć, że obowiązek włączenia powodów do sieci wodociągowej (w powszechnym rozumieniu tego pojęcia włączenia, wyżej omówionym) nie został przez pozwanych wykonany i to nie tylko w terminie wynikającym z przedmiotowego aktu notarialnego, ale i do chwili obecnej.

W zakresie nie wykonania obowiązku przygotowania dokumentów niezbędnych do zakończenia budowy Sąd Okręgowy nie podziela oceny Sądu I instancji, że to wyłącznie pozwani są odpowiedzialni za nie zakończenie procesu budowlanego do chwili obecnej i nie przygotowanie pełnej dokumentacji pozwalającej na uzyskanie pozwolenia na użytkowanie domu. Przyjąć należy, że w istocie obie strony nie są tu bez winy, tym bardziej jeśli uwzględnić, że nie tylko pozwani mają coś wspólnego zawodowo z budownictwem, ale i powód, który też pracował w budownictwie. Sytuacja nie może być oceniana tak jak chcą tego powodowie i pozwani, nie dopatrując się po swojej stronie żadnych uchybień, a obarczając winą za nie zakończenie procesu budowlanego wyłącznie przeciwnika. Brak jest podstaw aby podzielić argumentację skarżących co do całkowicie samowolnej adaptacji przez powodów poddasza na cele mieszkalne. Przywoływane na tą okoliczność twierdzenia i dowody są przez pozwanych interpretowane stroniczo, bez uwzględnienia zasad doświadczenia życiowego, a zeznania zgłoszonych przez pozwanych na tą okoliczność świadków M. J. i M. B. nie brzmią wiarygodnie. Twierdzenia, że pozwany w ogóle nie wiedział i nie akceptował przebudowy tego poddasza nie znajdują potwierdzenia w materiale dowodowym, skoro na etapie zawierania umowy sprzedaży został już przeprowadzony znaczny zakres prac na tym poddaszu, w części przy wykorzystaniu tych samych podwykonawców, którzy wykonywali prace dla państwa W., a naiwnością byłoby sądzić, że takie czynności jak wyprowadzanie na to poddasze mediów, łącznie z ogrzewaniem, wodą, wybiciem okien, postanowieniem ścian, są czynione z zamiarem zachowania jego pierwotnego charakteru. Zresztą pozwany w pismach procesowych i swoich zeznaniach w istocie przyznawał, że pewne informacje o pracach adaptacyjnych do niego docierały i były nawet akceptowane przez jego pracowników, a tylko starał się je przedstawić jako prace nieistotne w tym sensie, że nie związane ze zmianą

charakteru tego poddasza na mieszkalne i nie wymagające zmian projektowych. Z zeznań świadka M. J. wynika, że również miał wiedzę co do prowadzenia prac adaptacyjnych na tym poddaszu, akceptował te prace, które były nieistotne, a w pozostałym zakresie uprzedzał powoda, że w związku z wyciąganiem instalacji na ostatni poziom będzie problem przy odbiorze, a panią B. na pewno informował o wykonywaniu w poszczególnych budynkach prac na poddaszu zmieniających ich powierzchnię. Doświadczenie życiowe przekonuje, że w tego rodzaju inwestycjach inwestor często zgadza się na dokonywanie przez kupującego szeregu przeróbek, taką możliwość sam przedstawia jako atut w negocjacjach przez zawarciem umowy sprzedaży (a zeznania świadków M. D. i S. Z. potwierdzają, że tak było i w tym wypadku). Ogólna akceptacja tego rodzaju prac adaptacyjnych przez pozwanych nie oznacza jednak, że obowiązki związane z legalizacją tego zakresu prac mogą być w całości na nich przerzucone na gruncie przepisów prawa cywilnego, jak tego oczekują powodowie. Oczywistym bowiem jest, że skoro prace te odbywały się w interesie powodów, na ich dodatkowy koszt nie objęty ceną zakupu nieruchomości, to w braku innych uzgodnień to oni powinni ponosić skutki takiej adaptacji a oczekiwanie, że to pozwani na swój koszt zaktualizują dokumentację projektową i powykonawczą do stanu obecnego, odbiegającego od stanu projektowego, nie jest uzasadnione. Nie jest rzeczą Sądu w tej sprawie rozstrzyganie na kim ciąży obowiązek administracyjnoprawny doprowadzenia tej inwestycji do końca (same organy administracji nie mają tu zresztą jednolitego stanowiska, czego potwierdzeniem są ostatnie decyzje (...) w K. z 21.07.2015 roku (k. 617-619) i (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dnia 15.09.2015 roku (k. 630-633) - dopuszczone jako dowód w postępowaniu apelacyjnym). Ocena zaprezentowana przez Sąd Okręgowy ma jedynie na celu ustalenie czy wobec skali przeróbek dokonanych przez powodów (wbrew ustaleniom Sądu Rejonowego bynajmniej nie „niewielkich”) można obciążać pozwanych konsekwencjami nie przygotowania w terminie określonym w akcie notarialnym dokumentów niezbędnych do zakończenia budowy. Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro obie strony zgodziły się na zmiany w odniesieniu do projektu, to powinny współdziałać przy zalegalizowaniu tak dokonanych zmian, przy czym ciężar finansowy tego rodzaju przeróbek, również jeśli chodzi o przygotowanie uwzględniającej je dokumentacji, powinien obciążać powodów, jeśli tylko pomiędzy stronami nie było w tym zakresie innych uzgodnień (a same na to nie wskazywały). Zresztą zdaje się, że tak rozumieli te konsekwencje przeróbek i sami powodowie, skoro zlecieli przygotowanie dokumentacji mającej uwzględniać te zmiany (por. m.in. rzut poddasza k. 234). Zauważyć jednak należy, że trudno uznać tą dokumentację za wystarczającą, skoro została sporządzona w całkowitym oderwaniu od funkcji jaką otrzymało to poddasze po tych pracach adaptacyjnych. W dokumentacji tej, choć uwzględniono szereg prac na poddaszu, to jednak zachowano jego charakter niemieszkalny, a wykazane na niej pomieszczenia figurują jako gospodarcze i magazynowe, same zaś zmiany zostały w nim określone jako nieistotne, co pozostaje w sprzeczności z oceną zakresu tych zmian dokonaną przez uprawnione organy nadzoru budowlanego (por. protokół oględzin z dnia 11.06.2015 roku – k. 593-595 i w/w decyzje (...) w K. oraz (...) w K.). Dodatkowo to na powodów należy nałożyć obowiązek doprowadzenia do końca tej części inwestycji, która wiąże się z zamontowaniem rekuperatora, bez którego nie jest możliwe dokonanie odbioru technicznego budynku (w zakresie wentylacji). Sąd Okręgowy nie podziela w tym zakresie ustaleń Sądu Rejonowego, że obowiązki powodów polegały wyłącznie na zakupie tego rekuperatora, zaś pozostałe kwestie z tym związane (jego montaż i dokumentacja potwierdzająca zamontowanie i prawidłowe funkcjonowanie) miały obciążać pozwanych. Ustalenia te zostały dokonane z pominięciem zeznań świadka M. T. (2) (praktycznie przez Sąd Rejonowy nie ocenionych), który jednoznacznie wskazał, że wszyscy nabywcy domów wiedzieli, że po ich stronie leży zakup i montaż rekuperatora i umawiali się z nim na te czynności, rozliczając się bezpośrednio z nim a nie w ramach inwestycji państwa W.. Z relacji tego świadka wynika, że na zlecenie poszczególnych właścicieli domów nie tylko dokonywał wyboru odpowiedniego rekuperatora, ale i jego montażu (i tak było w przypadku powodów), również na ich prośbę w razie potrzeby wystawiał protokół montażu i uruchomienia rekuperatora. Świadek ten może być uznany jako osoba nie zainteresowana rozstrzygnięciem i nie powiązana z pozwanymi takimi więzami zależności, które mogłyby wpływać na treść jego zeznań (obawy o jego zeznawanie na korzyść pozwanych trudno uzasadnić skoro świadek sam pozostawał z nimi w sporze na tle rozliczeń finansowych związanych z tą inwestycją).

Jak wyżej wskazano, zaktualizowanie się obowiązku płatności przez powodów kwoty 14.000 złotych musi być odnoszone do ciężących z drugiej strony na pozwanych obowiązków określonych w akcie notarialnym, traktowanych jako całość. Tylko wykonanie tych obowiązków w całości może być uznane jako ich wykonanie aktualizujące obowiązek zapłaty kwoty 14.000 złotych. Skoro te obowiązki nie zostały wykonane co najmniej w zakresie włączenia

nieruchomości powodów do sieci wodociągowej (w przedstawionym wyżej rozumieniu), to nie powstał po stronie powodów obowiązek zapłaty tej kwoty. Z tych przyczyn trafna jest ocena Sądu Rejonowego co do zaistnienia podstawy do pozbawienia przedmiotowego tytułu wykonawczego wykonalności co do kwoty 14.000 złotych wraz z odsetkami. Apelacja w tej części podlegała zatem oddaleniu.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na postawie art. 385 k.p.c., art. 386 § 1 k.p.c.

W związku z tym, że żądania obu stron zostały uwzględnione częściowo w obu instancjach i to w zbliżonym zakresie bliskim 50%, a poniesione przez obie strony koszty procesu są praktycznie takie same (powodowie uiszcili opłatę od pozwu, pozwani opłatę od apelacji, obie strony korzystały z pomocy zawodowych pełnomocników), to zaszyły przesłanki do wzajemnego zniesienia poniesionych kosztów procesu w obu instancjach na podstawie regulacji art. 100 k.p.c.

SSO Elżbieta Ciesielska SSO Małgorzata Klesyk SSR (del) Hubert Wicik