

Sygnatura akt II Ca 1247/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Anna Koźlińska
Sędziowie:	SO Anna Nowak (sprawozdawca) SR (del.) Krzysztof Wąsik
Protokolant:	Piotr Łączny

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2013 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. W.

przeciwko J. S. i G. S.

pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieliczce

z dnia 5 lutego 2013 r., sygnatura akt I C 259/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej G. S. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 29 listopada 2013 roku

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy w Wieliczce oddalił powództwo powódki E. W.o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego sporządzonego w dniu 9 lipca 2010 roku przez notariusza T. Z.rep. A nr (...), któremu Sąd Rejonowy w Wieliczce postanowieniem z dnia 22 stycznia 2011 roku, sprostowanym postanowieniem z dnia 3 marca 2011 roku i zmienionym postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2011 roku w sprawie o sygn. akt I Co 246/11 nadał klauzulę wykonalności w zakresie zapłaty kwoty 45.000 złotych. Ponadto zasądził od powódki na rzecz pozwanej G. S.kwotę 2.417,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd I instancji ustalił, że powódka wraz z mężem zdecydowali się na zakup nieruchomości należącej do pozwanych, na której była rozpoczynana budowa domu jednorodzinnej. Według początkowych ustaleń stron nieruchomość stanowiąca działkę o numerze (...), położona w W. wraz z domem w stanie surowym zamkniętym miała kosztować 500.000,00 złotych. Ponadto powódka wraz z mężem miała nabyć od pozwanych prawo własności 1/2 części nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) z przeznaczeniem na drogę dojazdową za kwotę 20.000,00 złotych. Strony umówiły się również na wykonanie przez pozwanych prac wykończeniowych w budowanym domu. Umową pisemną z dnia 12 czerwca 2009 roku strony ustaliły, że łączna kwota należności za nieruchomości wraz z budową domu i pracami wykończeniowymi wynosić będzie 640.000,00 złotych. W dniu podpisania tej umowy powódka przekazała pozwany 60.000,00 złotych. Sąd I instancji ustalił ponadto, że pozwani dokonali na działce (...) wybudowania domu w stanie surowym zamkniętym, a następnie wykonali prace wykończeniowe, których zakres i koszty ulegały zmianie. Powódka w dniu 21 października 2009 roku przelała na rachunek pozwanych kwotę 460.000,00 złotych. W dniu 9 lipca 2010 roku pozwani oraz powódka wraz z mężem zawarli w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w W. oraz prawa własności 1/2 części nieruchomości położonej w W., a stanowiącej działkę o numerze (...) za cenę 420.000,00 złotych. W umowie powyższej pozwani potwierdzili, że otrzymali już od kupujących kwotę 305.000,00 złotych. Natomiast co do pozostałej kwoty - w wysokości 115.000,00 złotych – powódka zobowiązała się do jej zapłaty w dwóch ratach. Sąd Rejonowy przyjął, że cena wskazana w akcie notarialnym wynikała z całości rozliczeń pomiędzy stronami. W dniu 15 lipca 2010 roku powódka wpłaciła na rachunek pozwanych kwotę 60.000,00 złotych, zaś w dniu 4 października 2010 roku kwotę 10.000,00 złotych.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w sprawie oraz zeznań pozwanej i świadków P. S., T. M. i E. M., które to zeznania uznał za wiarygodne. Sąd I instancji wskazał, że zeznania powyższe były logiczne, spójne i miały potwierdzenie w pozostałym, zebranym w sprawie materiale dowodowym. Sąd Rejonowy nie dał natomiast wiary zeznaniom powódki oraz świadka P. W. z uwagi na ich sprzeczność z zebranym w sprawie materiałem dowodowym, w tym zeznaniom pozwanej. Ponadto zeznania powódki w zakresie kwoty należności za nieruchomości i wykonane prace oraz zakres prac wykończeniowych sąd uznał za nielogiczne i sprzeczne z doświadczeniem życiowym. Sąd I instancji pominął przy ustalaniu stanu faktycznego zeznania świadka G. R. z uwagi na ich nieprzydatność do ustalenia okoliczności mających znaczenie w sprawie.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji powołując się na art. 840 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c. wskazał, że powódka nie wykazała, aby zobowiązanie wynikające z zawartej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego wygasło wobec zapłaty w zakresie kwoty 45.000,00 złotych. Wskutek czego powództwo o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności podlegało oddaleniu. Sąd I instancji wskazał, że strony zawierając umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego ostatecznie ustaliły cenę za sprzedaż działki nr (...) zabudowanej domem mieszkalnym oraz udziału 1/2 części działki (...). Podkreślił przy tym, że strony biorąc pod uwagę należności przysługujące pozwany za wykonane przez pozwanych prace, nie tylko związane z budową domu do stanu surowego, ale i dalszymi pracami wykończeniowymi wskazali w umowie sprzedaży kwotę 420.000,00 złotych. Sąd Rejonowy przyjął zatem, że skoro w akcie notarialnym strony ustaliły, że powódka wraz z mężem poza już uiszczoną kwotą 305.000,00 złotych, mają jeszcze zapłacić kwotę 115.000,00 złotych, to w rzeczywistości taka kwota powinna być przez nich uiszczona. Natomiast z uwagi na zapłatę ceny w części (w kwocie 375.000,00 złotych), zobowiązanie z umowy z dnia 9 lipca 2010 roku nie wygasło co do kwoty 45.000,00 złotych. O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego – aktu notarialnego z dnia 9 lipca 2010 roku oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

- naruszenie art. 840 § 1 pkt 1, ewentualnie pkt 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie pomimo spełnienia przesłanek warunkujących pozbawienie tytułu wykonawczego, tj. zapłaty zobowiązania wynikającego z przedmiotowej umowy sprzedaży z dnia 9 lipca 2010 roku (według skarżącej umowy przyrzeczonej sprzedaży) w całości przed powstaniem tytułu wykonawczego, ewentualnie poprzez zapłatę zobowiązania w całości po powstaniu tytułu wykonawczego, wskutek czego przedmiotowe zobowiązanie wygasło;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia następujących przepisów:

a) art. 233 § 1 k.p.c.

1. poprzez dokonanie oceny dowodów z przekroczeniem granic swobodnej oceny dowodów poprzez oparcie ustaleń faktycznych na niespójnych, często wykluczających się zeznaniach świadka P. S. i pozwanych, które również pozostawały w sprzeczności z dokumentacją przedłożoną do akt niniejszej sprawy oraz oświadczeniami pozwanej zawartymi w piśmie procesowym z dnia 26 listopada 2012 roku, a także sformułowanie błędnych wniosków z treści zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz przez pominięcie istotnych dla sprawy okoliczności faktycznych;

2. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego co skutkowało oparciem rozstrzygnięcia o wybiórczą analizę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, między innymi na niespójnych i wykluczających się wzajemnie zeznaniach pozwanych, brakiem rozważenia charakteru prawnego umowy z dnia 12 czerwca 2009 roku i jej stosunkiem do umowy z dnia 9 lipca 2010 roku, odmową wiarygodności zeznaniom świadka P. W. i powódki, co doprowadziło do błędnych ustaleń faktycznych w sprawie;

3. błędne ustalenia faktyczne pozostające w sprzeczności z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym poprzez przyjęcie, że w niniejszej sprawie nie doszło do zapłaty zobowiązania przed powstaniem tytułu egzekucyjnego, podczas gdy z przedstawionej przez powódkę dokumentacji rozliczeniowej w sposób niewątpliwy wynika, że cena z tytułu umowy z dnia 9 lipca 2010 roku została w całości uiszczona, co więcej w znacznym stopniu przekroczyła ustalenia stron; na przyjęciu, że łączna kwota do zapłaty z tytułu umowy z dnia 12 czerwca 2009 roku (według skarżącej umowa przedwstępna) wyniosła kwotę 640.000,00 złote, podczas gdy z treści zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że wstępna cena ustalona przez strony umowy wynosiła 520.000,00 złote, co więcej w toku dalszych uzgodnień między stronami była co najmniej dwukrotnie obniżana; poprzez przyjęcie, że umowa z dnia 12 czerwca 2009 roku obejmowała swym zakresem dodatkowe prace wykończeniowe, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że zgodnym zamiarem stron postępowania była sprzedaż nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, zaś cena ewentualnych, wykonywanych przez pozwanych prac była w kalkulowana w cenę sprzedaży nieruchomości;

b) art. 232 k.p.c. poprzez naruszenie zasady ciężaru dowodu, skutkujące przyjęciem

przez Sąd I instancji, że między stronami niniejszego postępowania doszło do zawarcia dodatkowych stosunków prawnych (zleceniu prac dodatkowych) nie obejmujących ceny sprzedaży nieruchomości, pomimo, że z treści zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie wynika ani zakres, a tym bardziej wartość prac dodatkowych, co więcej brak jest również dowodów na ich zawarcie;

- niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia:

a) art. 316 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie (nieuwzględnienie) okoliczności faktycznych sprawy takich jak obniżka ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny (co najmniej dwukrotna), uzgodnienia stron zmieniające postanowienia umowy z dnia 12 czerwca 2009 roku (według skarżącej umowy przedwstępnej), oświadczenie pozwanej o zaliczeniu zapłaty kwoty 460.000,00 złotych na poczet budowy domu do stanu zamkniętego zawarte w piśmie procesowym z dnia 26 listopada 2012 roku;

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez

1. niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku – brak wskazania w uzasadnieniu konkretnej podstawy prawnej, z której wynika brak spełnienia przesłanek skutkujących oddaleniem powództwa, albowiem w treści uzasadnienia wskazano dwie różne i niezależne od siebie podstawy powództwa opozycyjnego, co uniemożliwia ustalenie kwalifikacji prawnej roszczenia, a w konsekwencji nie pozwala na merytoryczną ocenę subsumcji przepisu przez Sąd I instancji oraz kontrolę instancyjną przedmiotowego roszczenia;

2. brak wyjaśnienia istotnych sprzeczności w zeznaniach pozwanej i świadków zaoferowanych przez pozwanych, które wykluczały się wzajemnie, a także pozostawały w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym oraz twierdzeniami pozwanej zawartymi w piśmie procesowym z dnia 26 listopada 2012 roku, co w znacznym stopniu uniemożliwiło zweryfikowanie procesu wnioskowania przez Sąd I instancji, a w konsekwencji uniemożliwiło kontrolę instancyjną przedmiotowego orzeczenia;

3. brak analizy charakteru prawnego umowy z dnia 12 czerwca 2009 roku (według skarżącej umowy przedwstępnej) i jej stosunku do umowy z dnia 9 lipca 2010 roku (według skarżącej umowy przyrzeczonej sprzedaży);

4. brak wskazania podstawy i wartości rzekomych prac dodatkowych (wykraczających poza cenę z umowy z dnia 9 lipca 2010 roku), brak wskazania dowodów na poparcie tego twierdzenia, niewyjaśnienie rzekomych rozliczeń z tytułu równie rzekomych prac dodatkowych wskutek nieustalenia ich rzeczywistej wartości i zakresu;

5. niewyjaśnienie logicznego związku pomiędzy sprzecznymi wewnątrz i niespójnymi zeznaniami pozwanych, a ustaleniami faktycznymi Sądu I instancji, poczynionymi na podstawie treści tych zeznań;

- naruszenie art. 46 § 1 w zw. z 47 § 1 i 2 w zw. z art. 48 w zw. z art. 155 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu przez Sąd I instancji, że przedmiotem umowy sprzedaży nieruchomości może być grunt zabudowany domem jednorodzinny, z wyłączeniem niektórych jego części składowych;

- naruszenie art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie do oceny i analizy treści umowy z dnia 12 czerwca 2009 roku, pomimo istotnych rozbieżności interpretacyjnych stron niniejszego postępowania, co do znaczenia poszczególnych postanowień, jak i charakteru prawnego i mocy obowiązującej przedmiotowej umowy, w szczególności w aspekcie dodatkowych, ustnych uzgodnień prowadzonych między stronami;

- naruszenie art. 389 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy zdaniem obu stron postępowania, umowa z dnia 12 czerwca 2009 roku miała charakter umowy przedwstępnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji.

Ponadto w oparciu o zawartą pomiędzy stronami umowę z dnia 12 czerwca 2009 roku Sąd Okręgowy ustalił, że pozwani zobowiązali się do wykonania i wykończenia w określony sposób przedmiotowego domu na zlecenie powódki. W umowie tej określono zarówno termin rozpoczęcia, jak i zakończenia zadania inwestycyjnego.

Odnosząc się do pierwszego z podniesionych przez skarżącą zarzutów Sąd Okręgowy przyjął, że nie doszło do naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 840 § 1 pkt 1, bądź ewentualnie 2 k.p.c. Odmiennie bowiem niż wskazuje powódka Sąd I instancji zastosował w niniejszej sprawie powyższe przepisy, przytoczył je w treści uzasadnienia i prawidłowo przyjął, że

z powodu niewygaśnięcia zobowiązania powódki nie było możliwe uwzględnienie powództwa o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności. Należy podkreślić, że zgodnie z art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c. dłużnik może wytoczyć powództwo w celu pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, przez co w doktrynie rozumie się zaprzeczenie przez dłużnika obowiązkowi spełnienia

na rzecz wierzyciela świadczenia objętego tytułem egzekucyjnym. Natomiast art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. stwarza podstawę do zwalczania tytułu wykonawczego

w przypadku, gdy już po powstaniu tytułu egzekucyjnego zaszły zdarzenia prowadzące do wygaśnięcia zobowiązania lub zdarzenia, wskutek których zobowiązanie nie może być egzekwowane. Na podstawie regulacji materialnoprawnych w literaturze rozróżnia się zdarzenia zależne od woli stron (np. spełnienie świadczenia, potrącenie) oraz niezależne od woli stron (m.in. przedawnienie roszczenia, niemożność świadczenia wskutek okoliczności, za które dłużnik nie odpowiada) - uchwała SN z dnia 14 października 1993 r., III CZP 141/93, OSNC 1994, nr 5, poz. 102.

W przypadku aktu notarialnego dłużnik egzekwowany może skutecznie podnosić zarzut, że obowiązek świadczenia w ogóle nie powstał, wobec czego wskazane w akcie roszczenie jest bezzasadne. Można więc kwestionować istnienie obowiązku stwierdzonego aktem notarialnym (w oparciu o art. 840 § 1 pkt 1) za pomocą zarzutów dotyczących np. braku zdolności do czynności prawnych, wad oświadczenia woli oraz innych przyczyn nieważności czynności prawnych (wyrok SN z dnia 18 stycznia 2008 r., V CSK 368/07, LEX nr 515713). Żadne z powyższych zarzutów nieważności przedmiotowego aktu notarialnego nie zostały przez powódkę podniesione. Wskazywała ona jedynie, że jeszcze przed zawarciem aktu notarialnego zapłaciła całość ceny w nim określonej. Twierdzenia jej należało uznać za całkowicie sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Nielogicznym byłoby bowiem zobowiązywanie się w akcie notarialnym przez osobę o pełnej zdolności do czynności prawnych, prowadzącą działalność gospodarczą o przychodzie ok. 3 miliony złotych rocznie, należycie dbającą o swoje interesy (vide dokumenty ze sprawy z ubezpieczenia kierownika budowy) do zapłaty kwoty, którą w rzeczywistości już się uiszcziło. Ponadto pozwani w treści aktu notarialnego przyznali, że otrzymali już od powódki kwotę w wysokości 305.000,00 złotych. Skoro więc powódka twierdziła, że cała cena została uiszczona przed zawarciem przedmiotowego aktu notarialnego, to powinna w nim się znaleźć taka wzmianka, a nie wskazanie, że jedynie część kwoty została już uiszczona. Co więcej powódka zgodnie z zawartą umową sprzedaży w formie aktu notarialnego zapłaciła we wskazanym w niej terminie i określonej wysokości pierwszą z rat i część drugiej raty, pozostałej do zapłaty kwoty. Dała tym wyraz uznania swojego zobowiązania. Jeśli bowiem przeczyłaby istnieniu swojego długów, już wówczas odmówiłaby spełnienia roszczenia. Sąd I instancji zasadnie więc przyjął, że obowiązek zapłaty przez powódkę kwoty 45.000,00 złotych istniał.

W niniejszej sprawie nie znajdowała zastosowania także, określona w pkt 2 § 1 art. 840 k.p.c. podstawa powództwa przeciwegzekucyjnego, to jest jak wskazała powódka - wykonanie przez nią zobowiązania. Sąd I instancji prawidłowo przyjął, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, gdyż strona powodowa nie wykazała, aby po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego jej zobowiązanie wygasło.

Z okoliczności faktycznych wynika bowiem bezsprzecznie, że powódka uiszczyła cenę określoną w umowie sprzedaży, w kwocie 375.000,00 złotych. Zobowiązanie z umowy z dnia 9 lipca 2010 roku nie wygasło więc co do kwoty 45.000,00 złotych.

Nie jest zasadny również zarzut apelacji sformułowany jako sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego i naruszenia art. 233 k.p.c. Przepis art. 233 § 1 k.p.c. statuuje zasadę swobodnej oceny dowodów, zgodnie

z którą sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Swobodna ocena dowodów jest ograniczona przepisami prawa procesowego, zasadami doświadczenia życiowego i regułami logicznego wiązania faktów ujawnionych w toku prowadzonego postępowania dowodowego. Zarzut obrazy tegoż przepisu prawa procesowego można sformułować skutecznie tylko wówczas, gdy sąd oceniając wiarygodność oraz moc przeprowadzonych dowodów naruszy reguły logicznego myślenia, wadliwie kojarzy fakty, wyprowadza wnioski niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego (por. wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, Lex nr 172176, wyrok SN z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02, Lex nr 151522). Poddając analizie ustalenia dokonane przez Sąd pierwszej instancji przez pryzmat zgromadzonego materiału dowodowego w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy nie dopatrywał się uchybień, które mogłyby skutkować dokonaniem odmiennej oceny poszczególnych dowodów. Sąd Rejonowy omówił postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie, dokonując jego oceny. Wbrew wywodom apelacji rozważył Sąd Rejonowy wszechstronnie zebrany w sprawie materiał dowodowy, a dokonanej przezeń ocenie dowodów nie sposób zarzucić sprzeczności z zasadami

logiki lub doświadczenia życiowego. Bezzasadnie zarzuca powódka także nieustalenie (niewyjaśnienie) wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy bowiem okoliczności istotne zostały prawidłowo ustalone przez Sąd I instancji. Skoro prawidłowo ustalono, że powódka nie zapłaciła części ceny w kwocie 450.000,00 złotych i podała się w akcie notarialnym egzekucji co do tej kwoty pozwani mogli skutecznie wnieść o nadanie tytułowi wykonawczemu wykonalności. Co prawda Sąd Rejonowy zbyt pobieżnie wskazał na przyczyny odmówienia wiarygodności zeznaniom powódki oraz świadka P. W., jednak brak było podstaw do przyjęcia, że uchybienia te naruszały przepis art. 328 § 2 k.p.c. i miały taki charakter, że uniemożliwiają rozpoznanie sprawy przed Sądem Okręgowym. Wskazać trzeba bowiem, że zapisy umowy pisemnej są jednoznaczne : są wymienione 2 kwoty za dwa różne etapy stanu budynku mieszkalnego, są dokładnie wymienione roboty jakie mają zostać wykonane po zakończeniu stanu surowego zamkniętego, tak więc chociażby przez pryzmat tejże umowy zeznania powódki i świadka P. W. nie mogły ostać się jako wiarygodne.

Niezasadny był równocześnie podniesiony przez skarżącą zarzut niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku. Sąd Rejonowy przytoczył bowiem przepis art. 840 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c., w oparciu, o który powódka wносиła powództwo i wskazał, że z uwagi na poddanie się przez powódkę egzekucji co do zapłaty określonej w umowie kwoty 115.000,00 złotych i nie uiszczenia części tej kwoty w wysokości 45.000,00 złotych powództwo podlegało oddaleniu. Istnienie bowiem po stronie pozwanych roszczenia o zapłatę czyniło w tej sytuacji żądanie pozbawienia tytułu wykonalności niezasadnym, brak bowiem było ku temu określonych w art. 840 § 1 pkt 1, czy też pkt 2 k.p.c. przesłanek.

Odmienne też niż wskazuje skarżąca pomiędzy zeznaniami pozwanych, jak i świadków nie zachodziły takie rozbieżności i sprzeczności, które prowadziłyby do odmówienia im wiarygodności. Wszyscy bowiem oni zeznali, że pozwani wybudowali dom będący przedmiotem sprzedaży oraz dokonali w nim określonych robót wykończeniowych. Natomiast pozwani wskazali, że ostateczna cena za dom w stanie surowym oraz część działki (...) została ustalona przez obie strony w przedmiotowym akcie notarialnym. Co należy równocześnie uznać za zgodne z doświadczeniem życiowym. Sprzedający i kupujący często bowiem przed formalną sprzedażą nieruchomości negocjują w celu ustalenia ceny sprzedaży, zaś ostateczne jej ustalenie zostaje dokonane w treści aktu notarialnego, który sporządzany jest w obecności obu stron oraz notariusza. Oczywiście i stanowisko strony pozwanej zawiera luki albowiem w żaden sposób zarówno powódka jak i pozwani nie wytłumaczyli z jakich przyczyn cena w umowie pisemnej jest inna niż w akcie notarialnym jest inna i skąd takie rozbieżności w umownych zapisach ale to na powódce ciążył obowiązek wykazania okoliczności, na których oparła swe stanowisko. Zatem nawet jeżeli nie dać pozwanej w tej części wiary to i tak to powódka powinna wykazać, że zaszło zdarzenie, które spowodowało, że zobowiązanie zawarte w akcie notarialnym wygasło.

Nietrafny był także podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. poprzez uznanie przez Sąd Rejonowy, że między stronami niniejszego postępowania doszło do zawarcia dodatkowych stosunków prawnych (zleceniu prac dodatkowych). Wnioskowanie takie Sąd I instancji wyprowadził bowiem wprost z zawartej pomiędzy stronami umowy z dnia 12 czerwca 2009 roku oraz zeznań pozwanych i świadków. Nie doszło więc do naruszenia zasady ciężaru dowodu.

Bezpodstawny jest także zarzut naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie (nieuwzględnienie) okoliczności faktycznych sprawy takich jak między innymi obniżka ceny sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny. Bowiem jak już wyżej wskazano cena sprzedaży nieruchomości została określona w akcie notarialnym. Okoliczności, które zaistniały więc przed jego sporządzeniem i podpisaniem nie mogą mieć takiego znaczenia jak chciałaby powódka albowiem żadne z jej wyjaśnień co do dokonywanych wpłat na rzecz pozwanych nie może być logicznie wytłumaczone jeżeli weźmiemy pod uwagę, że pomimo tych wcześniejszych wpłat powódka nadal zobowiązała się do zapłaty w akcie notarialnym kwoty 110.000 zł. W ocenie Sądu obie strony zataiły jakieś fakty i stąd brak jest możliwości racjonalnego tłumaczenia rozbieżności między tymi kwotami. Jednakże jeszcze raz należy wskazać, że to na powódce ciążył obowiązek dowodowy.

Całkowicie bezpodstawny był podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 46 § 1 w zw. z art. 47 § 1 i 2 w zw. z art. 48 w zw. z art. 155 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie bowiem Sąd I instancji w ogóle nie stosował w niniejszej sprawie powyższych przepisów. Należy podkreślić jednak, że czym innym jest ewentualna, wskazywana przez powódkę sprzedaż nieruchomości z wyłączeniem niektórych jego części składowych, a czym innym wynagrodzenie dla wykonawcy (jakim z pewnością byli pozwani) za wybudowanie przedmiotowego domu oraz dokonanie przez nich prac wykończeniowych w tym domu.

Przy odtwarzaniu treści umowy stron z dnia 12 czerwca 2009 roku Sąd Rejonowy nie dopuścił się zarzucanej mu obrazy art. 65 § 2 k.c. To, że obecnie powódka próbuje umowie jednostronnie nadać znaczenie inne niż wynika to z jej treści, nie może mieć obecnie żadnego znaczenia. Z umowy tej bowiem jasno wynika, że głównym jej przedmiotem była realizacja przedmiotowego budynku mieszkalnego w stanie surowym zgodnie ze wskazanym projektem przez pozwanych jako wykonawców. W umowie tej określono także jakie dodatkowe prace wykończeniowe pozwani zobowiązują się wykonać. Wskazano też za jaką cenę zostanie nabyta w taki sposób wykonana nieruchomość oraz część działki numer (...). Należało przyjąć, że ceny w niej określone stanowiły natomiast ustalenia stron. Bowiem na podstawie tej umowy, zawartej w zwykłej formie pisemnej nie mogło dojść do przeniesienia własności nieruchomości, czy też zobowiązania się do jej przeniesienia. Zgodnie z art. 155 k.c. do takich czynności wymagana jest forma aktu notarialnego.

Ocena zawartej przez strony umowy z dnia 12 czerwca 2009 roku jako umowy przedwstępnej do umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego nie ma wpływu na treść rozstrzygnięcia. Jak wskazano bowiem umowa z dnia 12 czerwca 2009 zawierała w przeważającej większości istotne postanowienia umowy o roboty budowlane, a nie umowy sprzedaży (określenie stron jako wykonawcy i zamawiającego, wskazanie projektu budowlanego, określenie przedmiotu umowy jako realizacja zadania inwestycyjnego, określenie terminu rozpoczęcia i zakończenia robót) to zawierała również cenę 640 000 zł. Należy jednak podkreślić, że podnoszone przez powódkę rzekome relacje pomiędzy umową z dnia 12 czerwca 2009 roku i 9 lipca 2010 roku nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, biorąc pod uwagę sekwencję dokonywanych przez powódkę wpłat na rzecz pozwanych i składanych oświadczeń. Większość bowiem wpłat została dokonana przed zawarciem przedmiotowego aktu notarialnego, a powódka w logiczny sposób nie wyjaśniła dlaczego pomimo (jak uważała) uiszczenia całej ceny, następnie zobowiązała się w akcie notarialnym do uiszczenia dalszych kwot.

Należało więc przyjąć, że całość kwoty, do której zapłaty zobowiązana była powódka nie wynikała jedynie ze sprzedaży przedmiotowych nieruchomości, ale także z tytułu wykonania i wykończenia przedmiotowego domu na zamówienie skarżącej. Część tej kwoty została natomiast uiszczona przed zawarciem aktu notarialnego, a pozostała miała być uiszczona po jego zawarciu. Tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego, którego ważność nie została podważona, zabezpieczał więc resztę niezapłaconej ceny w kwocie 45.000,00 złotych wynikającej z umowy sprzedaży z dnia 9 lipca 2010 roku.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z mocy art. 98 § 1 k.p.c. Na koszty procesu w instancji odwoławczej składały się koszty zastępstwa procesowego obliczone zgodnie z § 6 pkt 5 w zw. z § 13 pkt 1 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. 146).