

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Elżbieta Lipińska (spr.)
Sędziowie:	SSA Aleksandra Marszałek SSA Grażyna Matuszek
Protokolant:	Małgorzata Kurek

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **G. Ł. i A. Ł.**

przeciwko **Przedsiębiorstwu Usługowemu (...) Spółce jawnej (...)**

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 25 października 2011 r. sygn. akt I C 317/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej 900 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 października 2011 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu nakazał stronie pozwanej, aby złożyła oświadczenie woli następującej treści: „Przedsiębiorstwo Usługowe (...) sp.j. (...) z siedzibą we W. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) we W., składającego się z 4 pokoi, w tym jednego pokoju połączonego z kuchnią, przedpokoju i łazienki, położonego na I kondygnacji budynku mieszkalnego, o powierzchni użytkowej 81,12 m<sup>2</sup> wraz z przynależnym udziałem wynoszącym (...) części we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie własności działki gruntu o numerach 160 i 159 zabudowanej tym budynkiem, dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...), wraz z prawem do wyłącznego nieodpłatnego korzystania z części nieruchomości wspólnej stanowiącej ogródek przydomowy, przylegający bezpośrednio do samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) i oświadcza, że przenosi na powodów G. Ł. i A. Ł. odrębną własność ustanowionego samodzielnego lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) we W., opisanego wyżej (pkt I), nakazał stronie pozwanej, aby przeniosła na powodów udział w prawie własności lokalu przeznaczonego na cele inne niż mieszkalne – garażu wielostanowiskowego, położonego na I kondygnacji budynku mieszkalnego przy ul. (...) we W. w ułamku

wynoszącym 1610/37909 odnoszącym się do miejsca postojowego (...) oraz w ułamku wynoszącym 1369/37909 odnoszącym się do komórki lokatorskiej (...) wraz z przynależnym udziałem w wyżej wymienionym ułamku we współwłasności (w części wynoszącej 62905/257962) wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie własności działki gruntu o numerach 160 i 159 zabudowanej tym budynkiem, dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą nr (...) (pkt II), zniósł wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego (pkt III), nie obciążył stron kosztami sądowymi (pkt IV), a dalej idące powództwo oddalił wyrokiem uzupełniającym z dnia 6 marca 2012 r. (pkt V).

Istotne dla rozstrzygnięcia ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd Okręgowy, przedstawiały się następująco:

Strona pozwana jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek nr (...), o powierzchni 0,1905 ha, położonej we W., obręb W., przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą (...). Na przedmiotowych działkach pozwana zobowiązała się wybudować budynek mieszkalny wielorodzinny, zgodnie z ostateczną decyzją nr 459/07 z dnia 16 kwietnia 2007 r. zatwierdzającą projekt budowlany oraz udzielającą przedsiębiorstwu (...) pozwolenia na budowę.

W dniu 25 stycznia 2008 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży stanowiącego odrębną własność: 1) samodzielnego lokalu mieszkaniowego nr (...) składającego się z czterech pokoi, w tym jednego połączonego z kuchnią i z przedpokojem i z łazienki, położonego na pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego przy ul. (...) we W., o powierzchni użytkowej 81,12 m<sup>2</sup> wraz z przynależnym udziałem we własności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie własności gruntu, obejmującego działki o numerach (...) o łącznej powierzchni 0,1905 ha, (...), położonego we W. przy ul. (...), powiat M. W., województwo (...), dla której Sąd Rejonowy (...) prowadzi księgę wieczystą (...); 2) lokalu przeznaczonego na inne cele niż mieszkalne – garażu wielostanowiskowego, położonego na pierwszej kondygnacji budynku mieszkalnego przy ul. (...) we W., w wysokości odpowiadającej ułamkowi proporcji powierzchni miejsca postojowego(...) oraz komórki lokatorskiej (...) do powierzchni wszystkich miejsc postojowych oraz komórek lokatorskich znajdujących się w garażu wielostanowiskowym wraz z przynależnym udziałem we własności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie własności gruntu obejmującego działki o numerach (...).

Jednocześnie strony zgodnie postanowiły, że w ramach nabytego udziału powodom do wyłącznego użytku przysługiwać będzie komórka lokatorska (...). Cenę sprzedaży nieruchomości ustalono na łączną kwotę 640.000 zł.

Strony uzgodniły też, że przyrzeczoną umowę zawrą najpóźniej do 15 marca 2009 r.

W dniu 21 października 2009 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego (PINB) dla miasta W. wydał decyzję nr 2494/09 o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego z garażem podziemnym, kotłownią wbudowaną i niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu przy ul. (...) we W.. W dniu 29 grudnia 2009 r. pozwany uzyskał zaświadczenie od PINB we W. o tym, że decyzja z dnia 21 października 2009 r. jest ostateczna.

W dniu 15 stycznia 2010 r. pozwany przesłał powodom w wersji elektronicznej projekt aktu notarialnego umowy ostatecznej, który uwzględniał jedynie sprzedaż lokalu mieszkalnego. Lokal przeznaczony na cele inne niż mieszkaniowe (obejmujący miejsce postojowe oraz komórkę lokatorską) nie został jeszcze wyodrębniony.

Pozwana wezwała do zawarcia ostatecznej umowy przenoszącej własność w dniu 12 marca 2010 r. Strony stały się w tym dniu u notariusza, jednak do zawarcia umowy nie doszło. Podwodowie kwestionowali zapisy przedstawionego przez pozwaną projektu umowy ostatecznej jako niespełniającego wszystkich postanowień z umowy przedwstępnej.

Pozwana wyznaczała kolejne terminy zawarcia umowy ostatecznej na dzień 8 kwietnia 2010 r., 15 kwietnia 2010 r., 7 maja 2010 r. Na pierwsze dwa terminy powodomie nie mogli się stawić, ponieważ brak było prawidłowego ich zawiadomienia.

Przesyłane powodom projekty umowy ostatecznej nie obejmowały całości przedmiotu z umowy przedwstępnej. Dopiero projekt przygotowany na spotkanie w dniu 7 maja 2010 r. zawierał postanowienia obejmujące także przeniesienie własności lokali niemieszkalnych wraz z określeniem udziału w częściach nieruchomości wspólnej.

Do zawarcia umowy w dniu 7 maja 2010 r. również nie doszło.

Strona pozwana wyodrębniła lokal użytkowy oznaczony (...) i przeznaczyła go na pomieszczenie rekreacyjne (SPA). Lokal ten uzyskał zaświadczenie, że jest samodzielnym lokalem przeznaczonym na cele inne niż mieszkaniowe.

Pozwana zadysponowała też częścią wspólną garażu podziemnego wydzielając dodatkowe miejsca postojowe oznaczone (...).

W informacjach i sugestiach co do dysponowania pomieszczeniem rekreacyjnym SPA, zgodnie też z zawartymi porozumieniami i dokumentacją towarzyszącą zawarciu umowy (materiałami reklamowymi, marketingowymi i ofertowymi w tym zakresie), strona pozwana wskazała, że pomieszczenie rekreacyjne SPA stanowić będzie część wspólną nieruchomości.

Udział związany z lokalem mieszkalnym w częściach nieruchomości wspólnej wynosi 8112/257062, zaś udział związany z lokalem niemieszkalnym (miejscem postojowym i miejscem na motory, komórka) wynosi odpowiednio 1610/37909 i 1369/37909.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że z analizy zebranego materiału dowodowego, w tym ze zgodnych zeznań wszystkich świadków wynika, że istotnie strona pozwana oferowała lokal rekreacyjny SPA jako mający stanowić współwłasność wszystkich mieszkańców przy ul. (...), a następnie, już po zawarciu umowy z powodami, wyodrębniła ten lokal jako samodzielny, będący przedmiotem odrębnej własności. Podobnie w umowie stron określono też, że miejsc postojowych w garażu podziemnym będzie 21, zaś na skutek zmiany decyzji pozwanej wyodrębniono jeszcze jedno dodatkowe miejsce postojowe. Sąd podkreślił jednak, że żadne z tych pierwotnych postanowień stron nie zostało ujęte w akcie notarialnym umowy przedwstępnej, na podstawie której powodowie teraz dochodzą swojego roszczenia. W umowie tej wskazano, że udział w częściach nieruchomości wspólnej określony zostanie w wysokości odpowiadającej ułomkowi proporcji własności powodów do całkowitej powierzchni wszystkich lokali, tj. poprzez wskazanie podstawy do jego wyliczenia w przyszłości. W tej sytuacji Sądu uznał, że przyjmując nawet, iż wyodrębnienie tych lokali było niezgodne z pierwotnymi wzajemnymi postanowieniami stron, nie pozostaje ono w sprzeczności z umową przedwstępną zawartą w formie aktu notarialnego, która daje stronom roszczenia do dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej takiej a nie innej treści. Sąd podkreślił dodatkowo, że to, czy pozwana w niniejszej sprawie dokonała prawidłowo takiego wydzielenia dodatkowego lokalu odrębnego, a ściślej mówiąc, czy było to zgodne z projektem budowlanym i planem zagospodarowania, nie jest przedmiotem tego postępowania. Z punktu widzenia niniejszego procesu istotne jest, że lokal taki został wyodrębniony, co następnie zostało ujęte w zestawieniu, na podstawie którego ostatecznie wyliczony został udział powodów we współwłasności nieruchomości wspólnej. W tej sytuacji zaś Sąd mógł doprecyzować przedmiot umowy sprzedaży określony w umowie przedwstępnej.

Z wyrokiem tym nie zgodzili się powodowie wywodząc apelację: co do punktu I w zakresie ponad ustalony przez Sąd I instancji przynależny udział dla lokalu mieszkalnego nr (...) w wysokości 8112/257062 a nie 8112/245042; co do punktu II w zakresie ponad ustalony przez Sąd I instancji udział dla miejsca postojowego (...) w wysokości 1610/37909 a nie 1610/36539 i ponad przynależny udział dla całego lokalu przeznaczonego na inne cele niż mieszkalne – garażu wielostanowiskowego w wysokości 62905/245042 a nie 62905/257062 oraz w zakresie ponad ustalony przez Sąd I instancji udział dla komórki lokatorskiej (...) w wysokości 1369/37909 a nie 1369/36539, oraz ponad przynależny udział dla całego lokalu przeznaczonego na inne cele niż mieszkalne – garażu wielostanowiskowego w wysokości 62905/245042 a nie 62905/257062, co do punktu III w całości co do pełnej kwoty kosztów procesu zgodnie z art. 98 k.p.c. oraz co do pkt IV w części, w jakiej Sąd I instancji nie obciążył strony pozwanej kosztami sądowymi.

Powodowie zarzucili rozstrzygnięciu:

1. Niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania w sposób mogący mieć wpływ na wynik postępowania, a w tym zakresie naruszenie:

a)

a) art. 230 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuznanie za przyznany fakt, w świetle twierdzeń odpowiedzi na pozew, jak i przesłuchania przedstawiciela strony pozwanej, że strona pozwana po zawarciu ze stroną powodową umowy deweloperskiej dokonała zmian w projekcie budowlanym i pozwoleniu na budowę bez uzgodnienia ze stroną powodową poprzez wyodrębnienie dodatkowego lokalu (...) (tzw. SPA) z części wspólnych, jak i wyodrębnienie dodatkowego miejsca postojowego w lokalu przeznaczonym na inne cele niż mieszkalne – garażu wielostanowiskowego, co nie było umówione ze stroną powodową, nie było objęte zawartą umową i naruszyło prawa strony powodowej,

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i niewskazanie przyczyn, dla których dowodom zawnioskowanym w sprawie Sąd I instancji odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, w tym w części uzasadnienia wyroku ustalającej stan faktyczny pominął wskazanie tych dowodów (na okoliczność kształtu części wspólnych), z argumentacją, iż zmiany dokonane w projekcie budowlanym i ostatecznie w budynku oraz jego kształcie z częściami wspólnymi nie pozostają w sprzeczności z umową przedwstępną w sposób dający stronie powodowej prawo dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej o treści przez nią wnioskowanej, nadto niewskazanie podstawy prawnej z wyjaśnieniem, na jakiej podstawie Sąd I instancji przyjął, że roszczenie strony powodowej w zakresie kształtu części wspólnych i udziału w lokalu przeznaczonym na inne cele niż mieszkalne - garażu wielostanowiskowym - nie może być uwzględnione, w tym także co do rozliczenia kosztów postępowania (w konsekwencji poprzez sporządzenie wyroku nie w pełni odpowiadającego dyrektywom art.

328 § 2 k.p.c. poprzez ustalenie stanu faktycznego sprawy w sposób niepełny, a tym samym niewskazaniu przez Sąd, czy oparł się na wszystkich dowodach przeprowadzonych w sprawie i którym z nich dał, a którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej z podaniem przyczyn),

c) art. 365 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż indywidualny akt administracyjny - decyzja administracyjna, jak i czynność administracyjna niebędąca aktem w postaci zaświadczenia o samodzielności lokalu wiąże sąd cywilny, podobnie jak prawomocne orzeczenia innych sądów.

2. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania w sposób mogący mieć wpływ na wynik postępowania, a w tym zakresie naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny przyjętych dowodów co do kształtu przedmiotu umowy stron, zakresu praw strony powodowej, a tym samym roszczeń strony powodowej:

a) w sposób niewszechstronny, bowiem z pominięciem treści umowy deweloperskiej, w tym jej §§ 3 i 6 co do kształtu przedmiotu umowy obejmującego lokal mieszkalny, miejsce postojowe i komórkę lokatorską wraz z udziałem w częściach wspólnych z pominięciem dokumentacji budowlanej wskazującej na dzień zawarcia umowy deweloperskiej kształt budynku, jego rodzaj, ilość lokali, ich powierzchnię, kształt części wspólnych, z pozostawieniem w uzasadnieniu wyroku braków co do odpowiedzi na pytanie, czy Sąd jest związany przy wyrokowaniu nawet ostateczną decyzją administracyjną w świetle zasad k.p.c.,

b) w sposób podważający zasady logicznego rozumowania, bowiem przyjmując i to warunkowo w wyroku (a zatem w sposób niedopuszczalny) w miejsce ustalenia pewnego stanu faktycznego sprawy co do kształtu prawa strony powodowej objętego umową deweloperską dla ustalenia treści umowy przyrzeczonej założenie, iż nawet jeżeli strona pozwana naruszyła umowę deweloperską, to stronie powodowej nie przysługuje z tego tytułu roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej zgodnie z treścią umowy deweloperskiej, gdyż w jej treści strony nie ustaliły udziałów w częściach wspólnych, a strony są związane wyliczeniem udziałów wskazanym przez stronę pozwaną.

3. W oparciu o naruszenia z pkt 1 i 2 naruszenie prawa procesowego w zakresie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. poprzez błędne zastosowanie art. 100 k.p.c. i niezastosowanie art. 98 k.p.c. z zasądzeniem na rzecz strony powodowej kosztów procesu, a z uwagi na zwolnienie od kosztów sądowych, kosztów zastępstwa procesowego w pełnej wysokości z uwagi na wygrana albo w całości, albo niemal w całości, skoro uwzględniając różnicę między żądaniem pozwu a treścią zaskarżonego wyroku strona powodowa przegrała jedynie w zakresie ułamka części wspólnej ustalonej dla lokalu mieszkalnego w wysokości 0,15% (zatem przy w.p.s. 640.000,00 zł. co do kwoty 990,68 zł. - art. 100 zd. 2 k.p.c.) oraz ułamka w prawie własności lokalu przeznaczonym na inne cele niż mieszkalne – garażu wielostanowiskowym w wysokości 0,29% (zatem przy w.p.s. 640.000,00 zł. co do kwoty 1.885,70 zł. - art. 100 zd. 2 k.p.c.),

4. naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 389 k.p.c. i niezastosowanie art. 353<sup>1</sup> k.c. w zw. z art. 389 k.c. i art. 50 k.c., art. 3 ust. 1-4 oraz art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 z późn. zm.) i faktyczne uznanie, iż umowa stron jest umową przedwstępną, w ramach której nie obowiązują z mocy prawa postanowienia art. 50 kc i art. 3 ust. 1-4 uwl w świetle wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/2001, OSNC 2004/7-8 poz. 130, a zatem, iż do umowy deweloperskiej stron, w braku wskazania *expressis verbis* ułamkowo/procentowo wielkości udziałów w częściach wspólnych nie stosuje się wskazanych podstaw, a zatem możliwości wyliczenia tych udziałów w oparciu o stan prawny i faktyczny (uwzględniający projekt budowlany) na dzień zawarcia umowy deweloperskiej, a nie przyjmowany przez stronę pozwaną i Sąd I instancji stan narzucany na dzień wyrokowania.

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie wnieśli o: zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie ponad pkt I tenoru wyroku co do wielkości przynależnego udziału w wysokości różnicy między zasądzonym udziałem w wysokości 8112/257062 a przynależnym udziałem w wysokości 8112/245042; zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie ponad pkt II tenoru wyroku co do wielkości udziału w wysokości różnicy między zasądzonym udziałem w wysokości 1610/37909 a udziałem w wysokości 1610/36539 odnoszącym się do miejsca postojowego(...) i co do wielkości udziału w wysokości różnicy między zasądzonym udziałem w wysokości 1369/37909, a udziałem w wysokości 1610/36539 odnoszącym się do komórki lokatorskiej (...) z przyjęciem przynależnego udziału lokalu przeznaczanego na inne cele niż mieszkalne – garażu wielostanowiskowego w częściach wspólnych w wysokości 62905/245042; zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów zastępstwa procesowego w pełnej wysokości i 17,00 zł. opłaty skarbowej od pełnomocnictwa za postępowanie przed sądem I instancji wraz z obciążeniem strony pozwanej kosztami sądowymi oraz o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie przed sądem II instancji. W przypadku uznania w świetle zarzutów i uzasadnienia niniejszej apelacji, iż Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, na zasadzie z art. 386 § 4 k.p.c., wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w części zaskarżonej i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania.

#### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powodów nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, iż łącząca strony umowa zawarta 25 stycznia 2008 r. w istocie nie była umową przedwstępną, lecz umową deweloperską. Pamiętać trzeba, że umowa deweloperska jest umową nienazwaną i powstaje ze szczególnego połączenia czynności prawnych, podejmowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, w której podstawę i przyczynę działania dewelopera stanowi docelowy zamiar przekazania inwestycji użytkownikowi za ustalonym wynagrodzeniem. Jest to więc umowa, na podstawie której zamawiający jest zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, ustanowienie jego odrębnej własności oraz przeniesienie jej na zamawiającego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 2007 r., I CSK 177/07, OSNC 2008/3/67; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004 r., IV CK 521/03; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004/7 – 8/130, Biul. SN 2004/4/4). W ocenie Sądu Apelacyjnego treść łączącej strony niniejszego postępowania jednoznacznie wskazuje, iż taka właśnie była przyczyna działań strony pozwanej oraz ostateczny gospodarczy cel umowy. Immanentną cechą omawianej umowy, odróżniającą ją od umowy przedwstępnej, jest bowiem to, że to na jej podstawie zamawiający zobowiązuje się do zapłaty całej

należności za wybudowane lokale, zaś deweloper – do ich wybudowania, wyodrębnienia i do przeniesienia własności na zamawiającego. Tym samym zawarta przez strony umowa przybrała postać szczególnej umowy zobowiązującej, do której stosuje się przepisy części ogólnej kodeksu cywilnego oraz części ogólnej zobowiązań. W umowie zawartej 25 stycznia 2008 r. – jak już wskazano – strona pozwana zobowiązała się do wybudowania i wyodrębnienia lokalu mieszkalnego oraz przeniesienia jego własności na powodów. Do pełnej realizacji zrodzonego tą drogą zobowiązania niezbędne jest zatem późniejsze zawarcie przez strony umowy rozporządzającej, w której pozwany (jako deweloper) przeniesie na powoda (jako klienta, zamawiającego) prawo własności wybudowanych i wyodrębnionych lokali (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01, OSNC 2004/7 – 8/130, Biul. SN 2004/8/8).

Niemniej jednak ustalenie, że strony łączyła umowa deweloperska, nie umowa przedwstępna, nie wpływa na ocenę prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia. Sąd Apelacyjny podziela bowiem stanowisko Sądu I instancji, że strony nie określiły w umowie z 25 stycznia 2008 r., jaka będzie wysokość udziału powodów we współwłasności wspólnych części budynku i urządzeń oraz w prawie własności gruntu w związku z przeniesieniem na nich własności lokalu mieszkalnego i udziału w garażu wielostanowiskowym. W umowie tej zatem nie nastąpiła indywidualizacja przedmiotu sprzedaży na tyle precyzyjnie, by na jej podstawie możliwe było dokładne ustalenie w zakresie tej części żądania powodów. Wobec powyższego zaś żądanie powodów, by strona pozwana złożyła oświadczenie woli o treści określonej w pozwie, nie mogło zostać uwzględnione.

Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności z treści umowy z 25 stycznia 2008 r., wynika w sposób niebudzący wątpliwości, że strona pozwana zobowiązała się sprzedać powodom samodzielny lokal mieszkalny numer (...), składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z WC i przedpokoju, położony na I kondygnacji, tj. na parterze budynku mieszkalnego przy ul. (...) we W., o powierzchni 80,86 m<sup>2</sup> wraz z przynależnym udziałem we wspólnych częściach budynku i w prawie własności gruntu, do którego przylegać będzie taras o powierzchni około 25 m<sup>2</sup> oraz udział w lokalu przeznaczonym na cele inne niż mieszkalne w garażu wielostanowiskowym położonym na kondygnacji piwnicy budynku mieszkalnego przy ul. (...) we W.. Strony oświadczyły ponadto, że w ramach nabytego udziału w garażu wielostanowiskowym do wyłącznego korzystania powodom przysługiwać będzie miejsce postojowe oznaczone symbolem (...) oraz komórka lokatorska oznaczona symbolem (...). W umowie tej nie określono jednak konkretnie, jaki będzie udział powodów w nieruchomości wspólnej, jak również nie określono, czy i jakie lokale zostaną wyodrębnione z części nieruchomości wspólnej. Abstrahując jednak od powyższego pamiętać należy, że zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z Dz.U. 2000 r., nr 80, poz. 903 ze zm.) udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada zaś stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Wobec takiego ustawowego uregulowania sposobu ustalania wielkości udziału nie ma zatem możliwości dokonania innego wyliczenia udziałów powodów w nieruchomości wspólnej niż to określił Sąd I instancji zaskarżonym wyrokiem. W rozpoznawanej sprawie powodowie kwestionują zatem w istocie fakt wyodrębnienia przez stronę pozwaną lokalu stanowiącego pomieszczenie rekreacyjne SPA i dodatkowego miejsca garażowego. Kwestie powyższe, jak już wyżej wskazano, nie były jednak przedmiotem umowy z 25 stycznia 2008 r. W tej sytuacji zaś Sąd Apelacyjny podziela w pełni stanowisko Sądu I instancji, że nawet gdyby przyjąć, jak twierdzą powodowie, iż wyodrębnienie wskazanych powyżej lokali nastąpiło niezgodnie z pierwotnymi wzajemnymi ustaleniami stron, to jednak ustalenia te nie znalazły odbicia w treści przedmiotowej umowy, a zatem nie pozostaje ono w sprzeczności z jej postanowieniami. Wobec powyższego należało uznać, że roszczenie powodów nie ma podstawy materialnoprawnej, a podniesiony przez powodów zarzut naruszenia prawa materialnego jest nieuzasadniony.

Bezzasadnymi jawią się ponadto zarzuty naruszenia przepisów postępowania podnoszone przez powodów w apelacji. W ocenie Sądu Apelacyjnego w sprawie nie doszło do niewyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla

rozstrzygnięcia sprawy, jak i brak jest sprzeczności poczynionych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny wskazuje, że niezasadny był zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Pamiętać należy, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. ma miejsce jedynie wówczas, gdy uzasadnienie skarżonego wyroku, nie posiadając wszystkich koniecznych elementów wskazanych w tym unormowaniu lub zawierając oczywiste braki, uniemożliwia dokonanie kontroli apelacyjnej (por. wyroki SN z 09.03.2006 r., I CSK 147/05, LEX nr 190753, z dnia 17.03.2006 r., I CSK 63/05, LEX nr 179971, z dnia 22.05.2003 r., II CKN 121/01, LEX nr 137611). W ocenie Sądu Apelacyjnego natomiast, wbrew zarzutowi skarżących, uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego zawiera niezbędne elementy określone w przepisie art. 328 § 2 k.p.c., w tym podstawę faktyczną rozstrzygnięcia z ustaleniem faktów, które uznano za udowodnione i wskazanie dowodów, na których Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie oraz wyjaśnienie jego podstawy prawnej. Jednocześnie w pisemnych motywach skarżonego wyroku Sąd ten odniósł się do wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy kwestii, co sprawia, że analiza uzasadnienia wyroku Sądu I instancji nie pozostawia wątpliwości co do tego, na podstawie których przeprowadzonych w sprawie dowodów Sąd wydał rozstrzygnięcie w sprawie. W ocenie Sądu Apelacyjnego zatem zarzut apelacji w powyższym zakresie stanowił jedynie niczym nieuzasadnioną próbę polemiki ze stanowiskiem Sądu Okręgowego.

Bezasadnym w okolicznościach sprawy był również zarzut naruszenia art. 230 k.p.c., przez jego niezastosowanie. Dokonanie przez stronę pozwaną zmian w projekcie budowlanym oraz pozwoleniu na budowę i wyodrębnienie przez stronę pozwaną lokalu stanowiącego pomieszczenie rekreacyjne SPA i dodatkowego miejsca garażowego już po zawarciu umowy przez strony niniejszego postępowania, co do zasady nie było sporne i Sąd Okręgowy uwzględnił powyższe okoliczności przy wydawaniu spornego orzeczenia. W tej zaś sytuacji kwestia ewentualnego przyznania, czy też nieprzyznania przez pozwaną powyższych okoliczności nie miała w istocie wpływu na treść rozstrzygnięcia. Jak już jednak wyżej wspomniano, ustalenia w tej kwestii nie zostały uregulowane w łączącej strony umowie, a zatem wskazane powyżej działania strony pozwanej dokonane po zawarciu umowy nie mogły być z nią sprzeczne. Brak jest więc tym samym podstaw do przyjęcia, by godziły w prawa powodów jako niezgodne z ustaleniami umownymi stron.

Sąd Apelacyjny nie dopatrył się ponadto naruszenia przez Sąd Okręgowy zasady swobodnej oceny dowodów, uregulowanej w art. 233 § 1 k.p.c. Pamiętać należy, że powołany przepis przyznaje Sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli Sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, z zasadami wiedzy, bądź z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi bowiem jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Sprzeczność ta występuje w sytuacji, gdy z treści dowodu wynika co innego niż przyjął sąd, gdy pewnego dowodu nie uwzględniono przy ocenie, gdy Sąd przyjął pewne fakty za ustalone, mimo że nie zostały one w ogóle lub niedostatecznie potwierdzone, gdy Sąd uznał pewne fakty za nieudowodnione, mimo że były ku temu podstawy oraz, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego rozumowania, co oznacza, że Sąd wyprowadza błędny logicznie wniosek z ustalonych przez siebie okoliczności. Należy przy tym mieć na względzie, iż w granicach swobodnej oceny dowodów sąd zobowiązany jest również do przeprowadzenia selekcji dowodów, tj. dokonania wyboru tych, na których się oparł i ewentualnego odrzucenia innych, którym odmówił wiarygodności. Ponadto, jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (por. postanowienie SN z dnia 10.01.2002 r., II CKN 572/99, wyroku SN z dnia 27.09.2002 r., sygn. II CKN 817/00).

W przedmiotowej sprawie okoliczności, mogące uzasadniać naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, nie wystąpiły. Sąd Okręgowy w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, uwzględniającego zasady rozkładu ciężaru dowodu, ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całości kształcie zaferowanego przez strony materiału dowodowego. Dokonanej zaś przez ten Sąd ocenie tak zebranego materiału nie sposób przypisać cech dowolności wynikających z naruszenia zasad logiki, wiedzy

i doświadczenia życiowego. Na prawidłowość oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy nie wpływa również w żaden sposób błędne przyjęcie przez ten Sąd, że łącząca strony umowa była umową przedwstępną, nie umową deweloperską. Istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy było bowiem to, że w łączącej strony umowie nie zostało w sposób konkretny określone jakie lokale zostaną wyodrębnione z nieruchomości wspólnej. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że strona pozwana naruszyła umowę deweloperską wyodrębniając z nieruchomości wspólnej lokal stanowiący pomieszczenie rekreacyjne SPA i dodatkowe miejsce garażowe już po zawarciu umowy z powodami, zaś – o czym już była mowa wyżej – sposób liczenia udziału powodów w nieruchomości wspólnej reguluje bezwzględnie cytowany powyżej art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali. Sąd Apelacyjny podziela ponadto w pełni stanowisko Sądu I instancji, że badanie prawidłowości działania pozwanej w odniesieniu do projektu budowlanego i planu zagospodarowania przestrzennego nie jest przedmiotem niniejszego postępowania.

Sąd Apelacyjny nie zgodził się ponadto z powodami, że Sąd Okręgowy błędnie zastosował w sprawie art. 100 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Istotnie Sąd Okręgowy wydając wyrok w sprawie nie uwzględnił żądania powodów jedynie w zakresie ich udziałów w części wspólnej, jednak powyższa kwestia była w istocie przedmiotem sporu w sprawie, od niej bowiem powodowie uzależniali zawarcie umowy ostatecznej. W tej zaś sytuacji należało stwierdzić, że okoliczności niniejszej sprawy i zapadłe rozstrzygnięcie uzasadniają w pełni zastosowanie powyższego przepisu i wzajemne zniesienie kosztów między stronami.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny podziela więc stanowisko Sądu I instancji, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako nieuzasadnioną.

Orzeczenie o kosztach postępowania wydano na podstawie art. 98 k.p.c. i przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348).

mw