

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Barbara Górczanowska (spr.)
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki SSA Barbara Baran
Protokolant:	sekr. sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. B.

przeciwko H. M. i R. M. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 3 marca 2016 r. sygn. akt I C 583/11

**1. zmienia punkt II zaskarżonego wyroku w ten sposób, że:**

**- wymienioną w punkcie I kwotę 146 361,49 zł obniża do kwoty 140 361,49 zł (sto czterdzieści tysięcy trzysta sześćdziesiąt jeden złotych 49/100);**

**- wymienioną w punkcie III kwotę 6 132,65 zł zastępuje kwotą 6 327 zł (sześć tysięcy trzysta dwadzieścia siedem złotych);**

**- wymienione w punkcie IV kwoty: 1 833,54 zł zastępuje kwotą 1 856 zł (jeden tysiąc osiemset pięćdziesiąt sześć złotych), a kwotę 7 823,57 zł - kwotą 7 302 zł (siedem tysięcy trzysta dwa złote);**

**2. oddala apelację powoda;**

**3. zasądza od powoda na rzecz pozwanych łącznie kwotę 12 907 zł (dwanaście tysięcy dziewięćset siedem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Zbigniew Ducki SSA Barbara Górczanowska SSA Barbara Baran

# UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 22 marca 2017 roku

Powód K. B. domagał się zasądzenia od pozwanych: H. M. i R. M. (1) kwoty 1 000 000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 lipca 2007 roku do dnia zapłaty i kosztami postępowania, tytułem reszty ceny nieruchomości położonej w B. składającej się z działki nr (...) o pow. 0,2460 ha i (...) o pow. 381 m<sup>2</sup> (KW (...)), należnej zgodnie z umową z dnia 22 marca 2007 roku wobec niedochowania terminu wystąpienia do organu administracji samorządowej z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę i zmiany koncepcji architektoniczno–budowlanej stanowiącej podstawę uzgodnień, co skutkowało zwiększeniem powierzchni zabudowy.

Pozwani H. M. i R. M. (2) wnieśli o oddalenie powództwa powołując się na zwolnienie z długu zawarte w §(...) umowy, wynikające z braku koniecznej do wystąpienia z wnioskiem o pozwolenie na budowę pełnej dokumentacji oraz zaprzeczając, by do uzgodnień w zakresie powierzchni doszło. Powołali się także na zapłatę kwoty 704 569,52 zł w dniach 11-13.01.2011 roku tytułem brakującej części ceny na rachunek Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w B. który prowadził łączną egzekucję sądową i administracyjną przeciwko powodowi.

Wyrokiem z dnia 3 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 146.361,49 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 14 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty; dalej idące powództwo Sąd oddalił; zasądził od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 6.132,65 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; nakazał ściąganie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie tytułem pokrycia kosztów sądowych od: powoda z zasądzonych na jego rzecz roszczenia kwoty 1.833,54 zł; pozwanych solidarnie kwoty 7.823,57 zł.

Podstawą rozstrzygnięcia był następujący stan faktyczny, ustalony przez Sąd Okręgowy:

Powód K. B. oraz pozwany R. M. (2) poznali się na przełomie lat 2005/2006 kiedy doszło do nabycia od powoda przez spółkę (...) Sp. z o.o., której współnikiem był pozwany a prezesem był syn pozwanych: Ł. M., nieruchomości pod budowę bloków przy ul. (...) w B.. Pod koniec roku 2006 powód i pozwany rozpoczęli rozmowy na temat nabycia przez pozwanego działki przyległej do wcześniej sprzedanych działek. Powód, który początkowo zamierzał sam zbudować nieruchomość przygotował koncepcję zabudowy. O opracowanie tej koncepcji zwrócił się do A. K., z którym współpracował już wcześniej. A. K. polecił do sporządzenia koncepcji biuro (...). Autorem wstępnej koncepcji była architekt E. M.. Koncepcja ta nie była kompletnym opracowaniem. Były to rysunki w programie komputerowym(...), które w przybliżeniu określały zamiar inwestycyjny, nie będąc projektem budowlanym czy architektonicznym. Zamiar inwestycyjny obejmował wybudowanie bloku mieszkalnego, w którym na pierwszej kondygnacji miała mieścić się część usługowa. Blok miał poza tym mieć piwnicę, parter, piętro i poddasze mieszkalne. A. K. pełnił rolę pośrednika i doradcy pomiędzy powodem a architektem opracowującym koncepcję a później między pozwanym R. M. (1) a architektem, choć nie zawierał żadnej umowy z pozwanym. Rysunki te stały się następnie podstawą późniejszego projektu budowlanego realizowanego przez pozwanego, z tym że dodatkowo na zlecenie pozwanego zaprojektowano w nim garaże pod powierzchnią usługową. Umową przedwstępną z dnia 8 marca 2007 roku powód zobowiązał się sprzedać pozwanym działkę nr (...) oraz działkę nr (...) o pow. ok. 3 ary za 1 800 000,00 zł a pozwani zobowiązali się je kupić. Strony oświadczyły, że cena sprzedaży została wyliczona jako iloczyn kwoty 402,68 zł przez pow. 4.470 m<sup>(2)</sup> budynku jaki ma być wybudowany na tej działce przez pozwanych. Strony uzgodniły również, że jeżeli zgodnie z ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę powierzchnia użytkowa będzie mniejsza, to cena sprzedaży zostanie pomniejszona i stanowić będzie iloczyn kwoty 402,68 zł i powierzchni użytkowej budynku wynikającej z decyzji o pozwoleniu na budowę. Strony postanowiły, że zapłata ceny nastąpi: 100 000,00 zł w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, 400 000,00 zł w dniu, w którym powód stanie się właścicielem nieruchomości na skutek zwrotnego przeniesienia własności, 300 000,00 zł do dnia 20 kwietnia 2007 roku, reszta ceny w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa przyrzeczona miała być zawarta po uzyskaniu przez pozwanych ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, nie później jednak niż do 21.07.2007 roku. W dniu 14 marca 2007 roku pozwany R. M. (2) podpisał z projektantem J. K. umowę o opracowanie i sporządzenie kompletnej dokumentacji

projektowej pozwalającej na realizację inwestycji oraz uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę i zatwierdzeniu projektu budowlanego. Zgodnie z umową termin jej realizacji przypadła w okresie od 14 marca 2007 roku do 31 sierpnia 2007 roku. Umowa przewidywała opracowanie projektu budynku wielomieszkańowego, sześciokondygnacyjnego o wym. 36x36 m oraz łącznej powierzchni użytkowej 5 757,22 m<sup>(2)</sup>, na którą składają się powierzchnia lokali mieszkalnych – 3223,5 m<sup>(2)</sup>, lokali o innym przeznaczeniu garaży i piwnic a także lokali o przeznaczeniu usługowym (...) m<sup>(2)</sup>. Aktem notarialnym z dnia 22 marca 2007 roku powód sprzedał na rzecz pozwanych nieruchomości położoną w B., O.. 7 składającą się z dz. nr(...)o pow. 0,2460 ha oraz dz. nr (...)o pow. 381 m<sup>(2)</sup> za cenę 1 800 000,00 zł. Sprzedający potwierdził wpłatę kwoty 100 000,00 zł. Kwota 400 000,00 zł miała być uiszczona na rachunek bankowy powoda w dacie zawarcia aktu, kwota 300 000,00 zł w dniu 20.04.2007 roku, kwota 1 000 000,00 zł miała być uiszczona w terminie 7 dni od dnia uzyskania przez kupującego ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynku o powierzchni użytkowej mieszkalnej i handlowo usługowej 4.470 m<sup>(2)</sup> na nabytej nieruchomości. Pozwani jako kupujący zobowiązali się wystąpić do Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w B. z wnioskiem o wydanie im decyzji o pozwoleniu na budowę na nabytej nieruchomości budynku o powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowo handlowej 4.470m<sup>(2)</sup> – w terminie do 30 czerwca 2007 roku. Strony postanowiły, że w przypadku nie uzyskania przez pozwanych ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę na nabytej nieruchomości budynku o pow. 4.470 m<sup>(2)</sup> do dnia 31 grudnia 2007 roku K. B. zwalnia kupujących z obowiązku zapłaty reszty ceny w kwocie 1 000 000,00 zł. W przypadku uzyskania przez kupujących ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynku o mniejszej powierzchni użytkowej – K. B. zwalnia kupujących z obowiązku zapłaty części reszty ceny w kwocie odpowiadającej różnicy pomiędzy kwotą wynikającą ze sposobu obliczenia ceny określonego w ust. VI przedwstępnej umowy sprzedaży z 8 marca 2007 roku tj. pomnożenia kwoty 402,68 zł przez powierzchnię użytkową mieszkalną i handlowo-usługową budynku określoną w pozwoleniu na budowę. Strony postanowiły również, że jeżeli kupujący – mimo posiadania pełnej dokumentacji projektowej wymaganej do wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę - nie wystąpią w określonym terminie o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę to zobowiązani są do zapłaty kwoty 1 700 000,00 zł w określonych wyżej terminach. Bezsporne było, że na poczet ceny nabycia nieruchomości położonej w B., obr.7 składającej się z dz. nr (...)o pow. 0,2460 ha oraz dz. nr (...) o pow. 381 m<sup>(2)</sup> pozwani zapłacili kwotę 800 000,00 zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że projekt budowlany na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami i garażami podziemnymi został opracowany w sierpniu 2007 roku. Wedle projektu powierzchnia użytkowa miała wynieść 6 363,88 m<sup>(2)</sup>, w tym powierzchnia sprzedaży 397,55 m<sup>(2)</sup>, pomocnicza (w tym garaże (...) m<sup>(2)</sup>, mieszkań razem z pow. antresoli 3 563m82 m<sup>(2)</sup>). Wniosek o pozwolenie na budowę pozwani złożyli w Starostwie Powiatowym w B. w dniu 31 sierpnia 2007 roku. W rozpoznaniu powyższego wniosku Starosta (...) decyzją z dnia 14 stycznia 2008 roku zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę. Decyzja ta została uchylona ostateczną decyzją Wojewody (...) z dnia 29 lutego 2008 w wyniku odwołania zarzucającego, że wysokość projektowanego budynku przekracza cztery kondygnacje. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego miasta B. dla terenu przy ul. (...) uchwalonego uchwałą nr (...)Rady Miejskiej w B. w dniu 24 listopada 2000 roku wysokość obiektów projektowanych w tym terenie nie może przekroczyć 4 kondygnacji wraz z poddaszem a poziom parteru nie może być wzniesiony wyżej niż 1,20 m nad istniejący teren. Stwierdzono, że projektowany budynek wielorodzinny z częścią usługową posiada 5 kondygnacji naziemnych, w tym jedną kondygnację w poddaszu i jedną kondygnację usługową nadziemną, zaliczoną przez projektanta jako kondygnacja podziemna. W budynku niezależnie od tego zaprojektowano kondygnację podziemną (garaże), której nie wlicza się do sumy kondygnacji dopuszczalnej w uchwalonym planie. Zarzucono również sprzeczność z warunkami zapisanymi w planie miejscowego zagospodarowania również w zakresie zaprojektowania parteru budynku na poziomie 1,20 m powyżej terenu tylko na ścianie południowej i wschodniej. Postanowieniem z dnia 9 kwietnia 2008 roku Starosta (...) nałożył na pozwanych obowiązek usunięcia nieprawidłowości w projekcie w zakresie liczby kondygnacji projektowanego budynku oraz wysokości poziomu parteru ponad istniejący teren do dnia 22 kwietnia 2008 roku. Po ponownym rozpoznaniu wniosku pozwanych o pozwolenie na budowę organ I instancji odmówił w dniu 26 stycznia 2009 roku zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania decyzji pozwolenia na budowę z powodu nieuzupełnienia przez pozwanych braków

wskazanych w postanowieniu z dnia 9 kwietnia 2008 roku. W okresie od 21 kwietnia 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku postępowanie w sprawie pozostawało zawieszona na wniosek powodów. W wyniku złożenia kolejnego wniosku przez powodów zostało wszczęte kolejne postępowanie w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego i udzielenia pozwolenia na budowę. Wedle przedłożonego projektu powierzchnia użytkowa budynku miała wynosić 5498,33m<sup>(2)</sup>, w tym: pow. sprzedaży 999,60m<sup>(2)</sup>, pow. pomocnicza 1510,01m<sup>(2)</sup>, a tym garaże (...)m<sup>(2)</sup>, pow. mieszkań z antresolą 2736,79m<sup>(2)</sup>. Decyzją z dnia 18 maja 2009 roku Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługą i garażami podziemnymi. Decyzja ta została utrzymana w mocy decyzją Wojewody (...) z dnia 25 czerwca 2009 roku i z tą datą stała się ostateczna. W uzasadnieniu wskazano, że projekt jest zgodny z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego miasta B. dla terenu przy ul. (...) uchwalonego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w B., bowiem posiada 4 kondygnacje naziemne, w tym jedną jako poddasze mieszkalne oraz kondygnację podziemną (garaże), które nie są wliczane do sumy kondygnacji. Uznano, że z powodu znacznego nachylenia terenu nie jest możliwe zachowanie ze wszystkich stron budynku wyniesienia parteru do wysokości 1,20 m nad poziom terenu. W dniu 24 lipca 2007 roku Naczelnik Urzędu Skarbowego w B. doręczył pozwanym zajęcie wierzytelności powoda z tytułu sprzedaży w/w nieruchomości (zawiadomienie z dnia 18 lipca 2007 roku). Kolejne zawiadomienie urzędu skarbowego o zajęciu pochodziło z dnia 26 września 2007 roku. W dniu 3 grudnia 2007 roku pozwani otrzymali zajęcie wierzytelności od Komornika Sądowego w B., w sprawie egzekucyjnej Km 826/04, prowadzonej z wniosku wierzyciela Banku (...) S.A. o kwotę wierzytelności głównej 1.171.058,79 zł. Pozwani w odpowiedzi udzielonej organowi egzekucyjnemu oświadczyli, że są zobowiązani do zapłaty kwoty 1 000 000,00 zł jednakże w oparciu o § 5 umowy wierzytelność ta nie jest wymagalna oraz, że wymagalność tej kwoty zależna jest od dodatkowego warunku – uzyskania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. W dniu 5 grudnia 2007 roku pozwani poinformowali Naczelnika US w B. oraz Komornika Sądowego w B. o zbiegu egzekucji. Pismem z dnia 20 lutego 2008 roku pozwani zostali poinformowani, że Sąd Rejonowy w Bochni postanowieniem z dnia 29 stycznia 2008 roku wyznaczył Komornika Sądowego w B. do łącznego prowadzenia egzekucji sądowej i administracyjnej. W tym samym dniu Komornik wystosował ponaglenie do pozwanych. Pozwani odpowiedzieli, że ich świadczenie jest niewymagalne bowiem nie upłynął termin 7 dni od daty wydania ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, a gdy taki termin nadejdzie to zostaną oni zwolnieni z długu. Następnie wobec otrzymania zajęć z dnia 25 czerwca 2009 roku dokonanych przez Dyrektora ZUS w N. pozwani zwrócili się ponownie o wstrzymanie egzekucji i rozstrzygnięcie zbiegu kompetencji. Komornik pismem z dnia 15 października 2009 roku w odpowiedzi na pismo pozwanych z 26 sierpnia 2009 roku wezwał o wskazanie jaka wierzytelność i w jakiej wysokości istnieje wobec wcześniejszego złożenia przez pozwanych oświadczenia, że wierzytelność ta wygasła. Pozwani poinformowali, że Komornik Sądowy nie zakończył w żaden sposób wobec nich postępowania egzekucyjnego. Postanowieniem z dnia 25 listopada 2009 roku Komornik Sądowy uchylił zajęcie wierzytelności z dnia 26 listopada 2007 roku w sprawie KM 826/04. SR w Bochni uchylił to postanowienie postanowieniem z dnia 23 grudnia 2009 roku. Pismem z dnia 25 czerwca 2010 roku Dyrektor ZUS poinformował o przekierowaniu egzekucji do US w B.. Pozwani wysłali pismo ponagląjące z dnia 29 października 2010 roku o wystąpienie o rozstrzygnięcie kompetencji. W odpowiedzi Komornik Sądowy poinformował, że brak wierzytelności powoduje że zbieg jest pozorny oraz, że do zbiegu dojdzie, gdy dłużnikowi będzie przysługiwała określona wierzytelność. W piśmie z dnia 14 stycznia 2011 roku pozwani oświadczyli, że nie uznają wierzytelności powoda, jednakże dążąc do polubownego załatwienia sporu zaferowali wpłatę kwoty 704 589,52 zł mając na uwadze dobro wierzycieli powoda i biorąc pod uwagę racje prawne. W dniu 11 stycznia 2011 roku pozwani złożyli dyspozycję przelania na rachunek Komornika Sądowego przy SR w B. do sprawy KM 826.04 kwoty 451 000,00 zł w wykonaniu zajęcia z dnia 26 listopada 2007 roku. W dniu 12 stycznia 2011 roku kwoty 200 000,00 zł a w dniu 13 stycznia 2011 roku kwoty 53.569,52 zł. W lipcu 2007 roku pozwani dowiedzieli się o zajęciu przedmiotowej nieruchomości w toku egzekucji prowadzonej przeciwko powodowi i wyznaczeniu terminu licytacji. W związku z powyższym wnieśli powództwo o zwolnienie spod egzekucji nieruchomości. W dniu 17 grudnia 2008 roku Sąd Okręgowy w Tarnowie uwzględnił powództwo R. M. (1) i H. M. o zwolnienie spod egzekucji w/w nieruchomości. Sąd Okręgowy w Tarnowie stwierdził prawomocność wyroku z dniem 9 marca 2009 roku. W uzasadnieniu wyroku wskazano, że przedmiotowa nieruchomość została zajęta w toku egzekucji prowadzonej przeciwko powodowi do sygn. akt KM 826/04, jednakże nie doszło do wpisania tego faktu do KW. Dłużnik był jednakże zawiadomiony i w stosunku do niego zajęcie było skuteczne. Pismami z dnia 21 lipca 2009 roku (nadanymi w dniu 22 lipca 2009 roku) pełnomocnik powoda wezwał

pozwanych do solidarnej zapłaty na rzecz powoda kwoty 1 000 000,00 zł w terminie do dnia 27 lipca 2009 roku wraz z odsetkami z opóźnienie.

Powyższy stan faktyczny doprowadził Sąd pierwszej instancji do uznania powództwa za częściowo zasadne. Według Sądu ocena zasadności pozwu wymagała dokonania wykładni umowy sprzedaży zawartej pomiędzy stronami w dniu 22 marca 2007 roku zgodnie z przepisem art. 65 § 1 i 2 k.c. Powód żądanie zasądzenia kwoty 1 000 000,00 zł łączył z faktem nie wystąpienia przez pozwanych z wnioskiem o pozwolenie na budowę do dnia 30 czerwca 2007 roku oraz złożenia do urzędu dokumentacji projektowej odbiegającej od koncepcji architektoniczno–budowlanej przekazanej przez powoda. Niesporne było, że pozwani nie wystąpili z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę do dnia 30 czerwca 2007 roku. Jednakże twierdzenie pozwu, że tylko ten fakt powodował wymagalność roszczenia o zapłatę kwoty 1 000 000,00 zł Sąd uznał za nieuprawniony w świetle postanowienia zawartego w § (...) umowy z dnia 22 marca 2007 roku, albowiem w ostatnim akapicie tego paragrafu strony wyraźnie postanowiły o wymagalności całej pozostałej ceny nabycia tj. 1 700 000,00 zł w przypadku nie wystąpieniu w terminie do 30 czerwca 2007 o pozwolenie na budowę mimo posiadania pełnej dokumentacji projektowej. Pozwani zaprzeczyli, aby posiadali w tej dacie pełną dokumentację projektową, co znalazło potwierdzenie w dacie widniejącej na dokumentacji projektowej. To na powodzie, z mocy art. 6 k.c., spoczywał ciężar wykazania, że pozwani posiadali stosowną dokumentację przed dniem 30 czerwca 2007 roku, jednakże okoliczności tej nie wykazali żadnym środkiem dowodowym. Sąd uznał zatem, że nie doszło do ziszczenia się warunku określonego w ostatnim akapicie § (...) umowy, skutkującego obowiązkiem zapłaty przez pozwanych kwoty 1 700 000,00 zł w terminach wskazanych w umowie. Za nieudowodnione Sąd Okręgowy uznał twierdzenia powoda, że strony postanowiły o związaniu pozwanych przy staraniu się o pozwolenie na budowę wstępną koncepcją architektoniczną. W ocenie Sądu, wbrew stanowisku prezentowanemu przez pozwanych, koncepcja taka w postaci rysunków określających w przybliżeniu zamiar inwestycyjny niewątpliwie została stworzona jeszcze na zamówienie powoda, co potwierdzili świadkowie m. in. A. K.. Następnie na bazie tej koncepcji był opracowywany projekt architektoniczno-budowlany. Jednakże wiążący charakter tej koncepcji, jak twierdził powód, nie wynika z postanowień umowy z dnia 22 marca 2007 roku, jak również powód nie wykazał żadnym obiektywnym dowodem, aby strony w innej umowie, niż akt notarialny postanowiły o związaniu pozwanych tą koncepcją i przewidziały skutki niedotrzymania przez pozwanych tej koncepcji w procesie projektowania i uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Odnosząc się do kolejnego warunku ustalonego przez strony w umowie z dnia 22 marca 2007 roku a mającego mieć wpływ na ostateczną wysokość świadczenia z tytułu ceny nabycia, a to nie uzyskania przez pozwanych do dnia 31 grudnia 2007 roku ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę na nabytej nieruchomości budynku o powierzchni użytkowej mieszkalnej i handlowo-usługowej 4.470m<sup>(2)</sup> (§ (...) akapit (...) umowy), Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z przepisem art. 508 k.c. zobowiązanie wygasa, gdy wierzyciel zwalnia dłużnika z długu, a dłużnik zwolnienie przyjmuje. Następuje w wyniku umowy stron, na mocy której wierzyciel zwalnia dłużnika z długu, a dłużnik to zwolnienie przyjmuje. Do zwolnienia z długu nie wystarcza samo oświadczenie wierzyciela zrzekającego się przysługującej mu wierzytelności, konieczna jest jeszcze akceptacja tego oświadczenia przez dłużnika. Sąd pierwszej instancji podzielił stanowisko SN z wyroku z dnia 3 lutego 2009 r. (I PK 142/08, LEX nr 724988), że zwolnienie z długu ma postać umowy i musi być zaakceptowane przez dłużnika. Dokonując wykładni umowy Sąd Okręgowy stwierdził, że zwolnienie pozwanych z długu było uzależnione od tego czy uzyskają oni ostateczne pozwolenie na budowę do dnia 31 grudnia 2007 roku, czy nie. Zaistnienie zwolnienia z długu (wywarcie skutku prawnego złożonego już oświadczenia o zwolnieniu z długu) było zatem uzależnione od zdarzenia przyszłego, niepewnego, zależnego w części od pozwanych, połączonego z terminem. Zgodnie z przepisem art. 93 § 1 k.c. jeżeli strona, której zależy na nieziszczeniu się warunku, przeszkodzi w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego ziszczeniu się warunku, następują skutki takie, jakby warunek się ziścił. Oceniając postępowanie pozwanych w tym zakresie Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego nie wywiązali się z przyjętego na siebie zobowiązania ( akapit (...) ) § (...) umowy) do złożenia wniosku o pozwolenie na budowę budynku do dnia 30 czerwca 2007 roku. Sąd nie zaakceptował argumentacji pozwanych, że dotrzymanie terminu ustalonego w umowie nie było obiektywnie możliwe. Zaistnienie obiektywnej niemożliwości dotrzymania terminu nie zostało w żaden sposób wykazane przez pozwanych, którzy świadomie, już po zawarciu w dniu 14 marca 2007 roku umowy z własnym projektantem J. K. na opracowanie projektu budowlanego, przyjęli na siebie to zobowiązanie.

Niewykonanie przez pozwanych swojego zobowiązania w tym zakresie należy uznać w okolicznościach sprawy za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Wobec tego zgodnie z art. 93 § 1 k.c. Sąd Okręgowy przyjął, że do spełnienia warunku jak w ust. 4 § 5 umowy doszło, a tym samym pozwani z mocy tego postanowienia nie zostali zwolnieni z obowiązku zapłaty kwoty 1 000 000,00 zł.

Sąd Okręgowy wskazał następnie, że według postanowień umowy z dnia 22 marca 2007 roku strony dopuszczały, że powierzchnia użytkowa mieszkalna i usługowo-handlowa będzie ostatecznie mniejsza niż podawane w umowie (...) 470m<sup>(2)</sup>. Świadczy o tym postanowienie zawarte w akapicie (...) § (...) umowy przewidujące zwolnienie pozwanych z zapłaty części ceny w przypadku uzyskania przez nich ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynku o mniejszej powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowo-handlowej niż 4.470m<sup>(2)</sup>. W takim wypadku cena nabycia miała być ustalona jako iloczyn podanej ceny za m<sup>(2)</sup> tej powierzchni (402,68 zł) przez powierzchnię użytkową mieszkalną i usługowo-handlową określoną w pozwoleniu na budowę. Sąd stwierdził, że strony dopuszczały, że zostanie złożony wniosek o pozwolenie na budowę budynku o pow. mniejszej niż 4.470m<sup>(2)</sup>. Nie ma bowiem takiej możliwości prawnej i faktycznej, aby złożyć wniosek o pozwolenie na budowę budynku o pow. (X), a otrzymać pozwolenie na budowę budynku (X-1). Nie zostało udowodnione w sprawie, aby pozwani celowo zaniżyli powierzchnię zaprojektowanego budynku na nabytej działce. Przedstawione w sprawie dowody wskazują, że pozwani dążąc do maksymalizacji zysku pierwotnie przedstawili projekt budowlany obejmujący większą powierzchnię użytkowo mieszkalną i usługowo-handlową niż 4.470m<sup>(2)</sup>, jednakże wobec niezgodności tego projektu z planem zagospodarowania przestrzennego, decyzji o pozwoleniu na budowę nie otrzymali. Zdaniem Sądu, opinia biegłej sądowej w zakresie architektury K. S. sporządzona na potrzeby postępowania a mająca dać odpowiedź, czy możliwym było zaprojektowanie na przedmiotowej nieruchomości budynku o powierzchni użytkowej mieszkalnej i handlowo usługowej wynoszącej 4470m<sup>(2)</sup> nie miała ostatecznie znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, jakkolwiek opinia ta pokazała, że osiągnięcie tej powierzchni wymagałoby zastosowania rozwiązań mniej typowych, jak np. antresole i doprowadziłoby do powstania budynku o wysokości znacząco odbiegającej od budynków w sąsiedztwie, jakkolwiek zachowującego wymaganą planem zagospodarowania przestrzennego liczbę kondygnacji. Strony w umowie nie powiązały z faktem uzyskania pozwolenia na budowę budynku o powierzchni użytkowo mieszkalnej i usługowo-handlowej mniejszej niż 4.470m<sup>(2)</sup> innych skutków niż zwolnienie przez powoda z zapłaty części ceny zgodnie z ust. (...) § (...) umowy. Pomiędzy stronami istniał spór co do rozumienia pojęcia „powierzchni użytkowej mieszkalnej i handlowo-usługowej” użytego w umowie. Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro powód w zeznaniach twierdził, że koncepcja architektoniczna nie przewidywała garaży podziemnych w budynku, a stanowiła ona podstawę do wyliczenia pow. 4. 470m<sup>(2)</sup>, to nie to wynika z tego niezbitie, że określając tę powierzchnię strony nie miały na myśli powierzchni garaży. W ostatecznym pozwoleniu na budowę powierzchnia budynku wyniosła 5498,33m<sup>(2)</sup>, w tym: powierzchnia sprzedaży 999,60m<sup>(2)</sup>, powierzchnia pomocnicza 1510,01m<sup>(2)</sup>, a tym garaże 1355,51 m2, powierzchnia mieszkań z antresolą 2736,79m<sup>(2)</sup>. Razem powierzchnia mieszkalna i usługowa wyniosła 3736,79m<sup>(2)</sup>. Przemnożenie tej powierzchni przez cenę metra kwadratowego (402,68 zł) daje wynik 1.504.569,53 zł jako ostateczną ceną sprzedaży tj. po zwolnieniu pozwanych z obowiązku zapłaty nadwyżki ponad tę kwotę zgodnie z postanowieniami ust.(...) § (...) umowy. Na poczet tej kwoty pozwani wpłacili kwotę 800 000,00 zł przed wszczęciem niniejszej sprawy. Do zapłaty pozostała zatem kwota 704 569,53 zł (1.504.569,53 zł – 800.000,00 zł). Roszczenie o zapłatę tej kwoty stało się wymagalne z upływem 7 dni od ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę (25 czerwca 2009 roku), czyli z dniem 2 lipca 2009 roku. Sąd pierwszej instancji nie podzielił stanowiska pozwanych, że uzasadnione było wstrzymywanie się przez nich z zapłatą tej kwoty do czasu rozstrzygnięcia sprawy sądowej o zwolnienie nabytej nieruchomości spod egzekucji, obawiając się, że utracą nabytą nieruchomość, skoro powód swoje świadczenie z tej umowy spełnił tj. przeniósł własność na pozwanych. Zgodnie z art. 535 § 1 k.c. przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. To, że istniała groźba następcej utraty własności przez pozwanych w wyniku sprzedaży licytacyjnej nieruchomości nie stanowi o niespełnieniu świadczenia z umowy sprzedaży przez sprzedającego, lecz mogło uprawniać pozwanych do podjęcia innych kroków prawnych celem ochrony swych interesów jak np. skorzystanie z instytucji rękojmi przy sprzedaży (art. 556 k.c. i nast.). W tych okolicznościach

w ocenie Sądu Okręgowego pozwani winni byli spełnić swoje świadczenie w postaci zapłaty reszty ceny nabycia czyli kwoty 704 569,53 zł w dniu 2 lipca 2009 roku. Jak wynika z ustaleń faktycznych, powodowie wpłacili na rzecz organu egzekucyjnego Komornika S. przy SR w B. prowadzącego postępowanie egzekucyjne przeciwko powodowi do sygn. akt KM 826/04 w wykonaniu zajęcia z dnia 26 listopada 2007 roku wierzytelności powoda z tytułu zbycia na rzecz pozwanych nieruchomości na podstawie umowy z dnia 22 marca 2007 roku: w dniu 11 stycznia 2011 roku kwotę 451 000,00 zł; w dniu 12 stycznia 2011 roku kwoty 200 000,00 zł; w dniu 13 stycznia 2011 roku kwoty 53.569,52 zł. Za nieuprawnione uznał Sąd pierwszej instancji stanowisko powoda, że wpłacenie tych kwot przez pozwanych na rzecz organu egzekucyjnego było nieuprawnione i tym samym nie ma podstaw do zaliczenia tych wpłat na poczet wykonania przez pozwanych zobowiązania do zapłaty ceny sprzedaży. Powód nie przedstawił żadnej konkretnej argumentacji, ani dowodów na poparcie swojego stanowiska, w sytuacji gdy z dowodów przedstawionych przez pozwanych, a to licznych zajęć organów egzekucyjnych wierzytelności jaka przysługiwała powodowi wobec pozwanych, wynika że wierzytelność ta była objęta zajęciem i na podstawie art. 896 § 1 k.p.c. dłużnik zajętej wierzytelności (pozwani) nie mógł uiścić należnego od niego świadczenia dłużnikowi (powodowi), lecz był obowiązany złożyć je komornikowi lub na rachunek depozytowy Ministra Finansów. Skutkiem tego, data uiszczenia w.w kwot na rachunek organu egzekucyjnego jest datą spełnienia świadczenia na rzecz powoda. Zgodnie z przepisem art. 451 § 1 k.c. to, co dłużnik świadczy na poczet danego długu podlega zaliczeniu w pierwszej kolejności na związane z tym długiem zaległe należności uboczne. Takim świadczeniem ubocznym są odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia zgodnie z przepisem art. 481 § 1 k.c. Jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Powód żądał od pozwanych odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia. W świetle tego, Sąd obliczył należne na dzień spełnienia poszczególnych części świadczenia przez pozwanych należne odsetki ustawowe (art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu obow. do dnia 31 grudnia 2015 roku). Tak skapitalizowane odsetki wyniosły: od kwoty 704 569,53 zł od dnia 3 lipca 2009 roku do dnia 11 stycznia 2011 roku, 140 025,96 zł. Ponieważ tego dnia pozwani wpłacili kwotę 451 000,00 zł to w pierwszej kolejności podlega ona zaliczeniu na te odsetki. To co pozostało po zaliczeniu wpłaty na odsetki pomniejszyło należność główną (451.000 zł – 140 025,96 zł = 310 974,04 zł na nal. główną.) Po odjęciu od kwoty należności głównej 704 569,53 zł kwoty 310 974,04 zł, pozostało do zapłaty 393 595,49 zł z należności głównej oraz odsetki ustawowe od kwoty 393 595,49 zł za dzień 12 stycznia 2011 roku wynoszące 140,18 zł. W dniu 12 stycznia 2011 roku pozwani wpłacili bowiem kwotę 200 000,00 zł, która po pomniejszeniu o skapitalizowane odsetki (140,18 zł) podlegała zaliczeniu na należność główną (393.595,49 - 200.000 – 140,18 zł = 193 455,31 zł należności głównej); odsetki ustawowe od kwoty 193 455,31 zł za 13 stycznia 2011 wynoszą 71,19 zł. Tego dnia pozwani wpłacili kwotę 53 569,52 zł, która po pomniejszeniu o 71,19 zł skapitalizowanych odsetek podlegała zaliczeniu na należność główną. Ostatecznie do zapłaty solidarnie przez pozwanych na rzecz powoda na dzień 14 stycznia 2011 roku pozostała kwota 146 361,49 zł.

Mając na uwadze powyższe Sąd pierwszej instancji zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 146 361,49 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku a od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na mocy art. 535 § 1 k.c. oraz § 5 umowy z dnia 22 marca 2007 roku i art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd uznał za niezasadny zarzut pozwanych nadużycia przez powoda prawa podmiotowego w zakresie żądania zasądzenia odsetek ustawowych za czas kiedy toczyło się postępowanie o zwolnienie spod egzekucji nieruchomości. Jak podano powyżej powód mógł żądać zapłaty, gdyż sam swoje świadczenie spełnił a okoliczności na które powoływali się pozwani dawały im uprawnienie do skorzystania z innych instytucji prawnych celem ochrony własnego prawa.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 108 § 1 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, według stosunku 0,15 do 0,85 dla powoda. Łączne koszty procesu poniesione przez powoda Sąd wyliczył na kwotę 10 382,03 zł a koszty pozwanych na kwotę 9.047,00 zł. Uwzględniając ww. stosunek procentowy, Sąd uwzględnił kwotę 6.132,65 zł dla pozwanych. Ponadto na zasadzie przepisu art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, w takim samym stosunku, Sąd nakazał ściąganie na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Krakowie, tytułem pokrycia części należnej opłaty od pozwu i wydatków na wynagrodzenie biegłego, od pozwanych kwoty 7.823,57 zł, a z roszczenia zasądzzonego na rzecz powoda kwotę 1.833,54 zł.

Apelacje od wyroku Sądu Okręgowego wniosły obie strony.

Powód K. B. zaskarżył powyższy wyrok w zakresie pkt II, III i IV, (wartość przedmiotu zaskarżenia 295.430,48 zł) zarzucając mu:

- 1) sprzeczność poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń stanowiących podstawę rozstrzygnięcia ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, ewentualnie:
- 2) naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, logiki, zdrowego rozsądku.

Mając na uwadze powyższy zarzut powód wnosił o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwoty 295.430,48 zł, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 08.07.2007 r., do dnia zapłaty, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania do Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział I Cywilny jako Sądu I instancji; zasądzenie od pozwany solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych za obie instancje.

Pozwani H. M. i R. M. (2) zaskarżyli wyrok Sądu Okręgowego w części dotyczącej rozstrzygnięcia zawartego w obrębie pkt. I sentencji tegoż wyroku oraz co do wysokości zasądzonej od pozwanych kwoty, a to w zakresie przekraczającym kwotę 140.235,15 PLN, czyli odnośnie sumy 6.126,34 PLN. Zaskarżonemu orzeczeniu pozwani zarzucili:

- 1) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda nienależnego świadczenia w wysokości przewyższającej o kwotę 6.126,34 PLN świadczenie należne rzeczywiście powodowi, a opiewające na kwotę jedynie 140.235,15 PLN, nie zaś na kwotę 146.361,49 PLN, jak przyjęto błędnie w zaskarżonym wyroku;
- 2) naruszenie przepisu postępowania, które miało przy tym istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a to konkretnie przepisu art. 233 § 1 k.p.c., w sytuacji ustalenia, że świadczenie należne powodowi od pozwanych wynosi 146.361,49 PLN, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, a którego ocena jest bezsporna, wynika, że pozwani winni uiścić solidarnie na rzecz powoda jedynie kwotę 140.235,15 PLN.

Powołując się na powyższe zarzuty pozwani wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku w obrębie pkt. I. jego sentencji, poprzez przyjęcie zaś, że zasądzeniu podlega od pozwanych solidarnie na rzecz powoda jedynie kwota 140.235,15 PLN, i dalej idąc poprzez oddalenie powództwa co do kwoty 6.126,34 PLN, stanowiącej różnicę pomiędzy kwotą świadczenia rzeczywiście należną powodowi a kwotą zasądzoną faktycznie na jego rzecz od pozwanych, a w konsekwencji - poprzez dokonanie wymaganej korekty rozstrzygnięć zamieszczonych w obrębie pkt. III. i w obrębie pkt. IV. sentencji wyroku co do kosztów procesu i co do kosztów sądowych; o zasądzenie od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kosztów procesu za postępowanie odwoławcze.

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

Apelacja pozwanych jest uzasadniona, podczas gdy apelacja powoda nie znajduje podstaw.

Przede wszystkim należy na wstępie zaznaczyć, iż Sąd Apelacyjny podziela wszystkie ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne, czyniąc podstawą dalszych rozważań, za wyjątkiem tych, które są przedmiotem apelacji pozwanych, a które będą przedmiotem dalszych rozważań. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, logiki, zdrowego rozsądku i poczynienie przez to błędnych, sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym ustaleń jest nieuzasadniony. Sąd Okręgowy odniósł się bowiem do wszystkich dowodów, jakie w sprawie były przeprowadzone i opierał się na całokształcie tego materiału a nie wybiórczo, jak chciałby apelujący powód, powołując się prawie wyłącznie na własne zeznania. Przypomnieć jednak należy, że aby zarzut naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. mógł być uznany za skutecznie postawiony wykazać trzeba, iż Sąd uchybił zasadom



logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał, że postawienie zarzutu obraży art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów; skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000/7-8 poz. 139 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC 2000/10 poz. 189). Jeżeli jednak z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, a swoje stanowisko jasno i przekonująco uzasadnił, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne. Nie jest przy tym wystarczająca sama polemika naprowadzająca wnioski odmienne, lecz wymagane jest wskazanie, w czym wyraża się brak logiki lub uchybienie regułom doświadczenia życiowego w przyjęciu wniosków kwestionowanych. (wyrok SN z dn. 27 września 2002 r. IV CKN 1316/00 – lex nr 80273).

Skarżący powód powyższymi wymogom nie sprostał, gdyż przede wszystkim nie wskazał, jakich to błędów w rozumowaniu dopuścił się Sąd Okręgowy, w szczególności ustalając treść umowy stron, oraz dokonując wykładni oświadczeń woli stron wynikających z dokumentu. Sąd Apelacyjny w ocenie dowodów żadnego błędu po stronie Sądu Okręgowego się nie dopatruje, a samo subiektywne przekonanie powoda o słuszności jego wersji wydarzeń nie jest wystarczające.

Nie doszło także do naruszenia art. 65 § 2 k.c. Normę interpretacyjną zawartą w tym przepisie Sąd Okręgowy odniósł do stanu faktycznego niniejszej sprawy, a Sąd Apelacyjny w całości ocenę i wywód prawny Sądu pierwszej instancji aprobuje, a w rezultacie także sposób zastosowania przez ten Sąd przepisów prawa materialnego na tle wykładni umowy z 22 marca 2007 r., a w szczególności jej § (...). Wskazać należy, że na gruncie art. 65 k.c. przyjmuje się, jeśli chodzi o oświadczenia woli wyrażone w formie pisemnej, że ich sens ustalać należy z uwzględnieniem, przede wszystkim, tekstu dokumentu, w którym zostały zawarte. W procesie interpretacji tekstu podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażen dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w tym także związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 - OSNIC 12/95, poz. 168). Jakkolwiek prawidłowa wykładnia umowy powinna - zgodnie z art. 65 § 2 k.c. - uwzględniać w pierwszym rzędzie badanie zgodnego zamiaru stron i celu umowy, nie może jednak pomijać jej tekstu, którego sens należy ustalać za pomocą językowych reguł znaczeniowych. Wykładnia umowy nie może prowadzić do wniosku, iż zamiarem stron było zawarcie odmiennych istotnych postanowień od tych, które zostały wyrażone na piśmie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2011 r., IV CSK 377/10- zbiór Lex nr 1107000). Wbrew stanowisku powoda, Sąd Okręgowy prawidłowo zinterpretował zapisy umowy dotyczące rozumienia użytego w umowie pojęcia „powierzchni użytkowej mieszkalnej i handlowo-usługowej”. Nie można mieć bowiem wątpliwości, że według postanowień umowy z dnia 22 marca 2007 roku strony dopuszczały, że powierzchnia użytkowa mieszkalna i usługowo-handlowa będzie ostatecznie mniejsza niż podawane w umowie  $4.470m^{(2)}$ , na co ewidentnie wskazuje postanowienie zawarte § (...) ust. (...) umowy, przewidujące zwolnienie pozwanych z zapłaty części ceny w przypadku uzyskania przez nich ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę budynku o mniejszej powierzchni użytkowej mieszkalnej i usługowo-handlowej niż  $4.470m^{(2)}$ . W takim wypadku cena nabycia miała być ustalona jako iloczyn podanej ceny za  $m^{(2)}$  tej powierzchni (402,68 zł) przez powierzchnię użytkową mieszkalną i usługowo-handlową określoną w pozwoleniu na budowę. Słusznie Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że ta mniejsza powierzchnia mogła być wynikiem jedynie złożenia przez pozwanych wniosku o pozwolenie na budowę obiektu o mniejszej powierzchni niż  $4.470m^{(2)}$ . Z okoliczności faktycznych sprawy wynika, że pozwani pierwotnie przedstawili projekt budowlany obejmujący większą powierzchnię użytkowo-mieszkalną i usługowo-handlową niż  $4.470m^{(2)}$ , jednakże wobec niezgodności tego projektu z planem zagospodarowania przestrzennego, decyzji o pozwoleniu na budowę nie otrzymali. Dopiero niemożność uzyskania pozwolenia na budowę pierwotnie projektowanego obiektu, skłoniła pozwanych do zmiany koncepcji. Słusznie Sąd

pierwszej instancji podkreślił, że strony w umowie nie powiązały z faktem uzyskania pozwolenia na budowę budynku o powierzchni użytkowo mieszkalnej i usługowo-handlowej mniejszej niż 4.470m<sup>(2)</sup> innych skutków niż zwolnienie przez powoda z zapłaty części ceny zgodnie z ust. (...) §(...) umowy. Dlatego konstatacja, że w ostatecznym pozwoleniu na budowę powierzchnia budynku wyniosła 5498,33m<sup>(2)</sup>, w tym powierzchnia mieszkalna i usługowa (...)m<sup>(2)</sup>, i ustalenie ostatecznej ceny sprzedaży w oparciu o tę powierzchnię, tj. 1.504.569,53 zł, jest jak najbardziej prawidłowa. Sąd Apelacyjny aprobeuje zarówno tok rozumowania Sądu pierwszej instancji jak i tę konstatację. Należy przy tym zwrócić uwagę, że wykładni oświadczeń woli stron dokonuje się według chwili ich złożenia, natomiast późniejsza zmiana okoliczności nie ma tu znaczenia. Sąd Apelacyjny zatem, w sytuacji rozbieżnych stanowisk stron, nie widzi argumentów, które w sposób przekonujący sprzeciwiałyby się takiej interpretacji ich zgodnej woli wyrażonej w umowie, jaką odzwierciedla treść dokumentu, uznając argumentację apelacji w tym względzie za nieprzekonującą.

Z powyższych względów zarzuty apelacji powoda Sąd Apelacyjny uznał za nieuzasadnione, co prowadzi do oddalenia apelacji na podstawie art. 385 k.p.c.

Za uzasadnioną należało natomiast uznać apelację pozwanych albowiem Sąd Okręgowy dokonując rozliczenia ustalonego wynagrodzenia, dopuścił się wskazanych tam błędów rachunkowych.

Wysokość wynagrodzenia Sąd Okręgowy ustalił na kwotę 1.504.569,53 zł, z czego pozwani zapłacili kwotę 800.000 zł, zaś pozostałą kwotę – 704.569,53 zł mieli zapłacić do dnia 2 lipca 2009 r. Dokonując rozliczenia wpłaconych przez pozwanych na rzecz Komornika Sądowego w postępowaniu egzekucyjnym KM 826/04 kwot, Sąd Okręgowy skapitalizował odsetki od kwoty 704 569,53 zł za okres od dnia 3 lipca 2009 roku do dnia 11 stycznia 2011 roku na kwotę 140 025,96 zł i na te odsetki w pierwszej kolejności zaliczył wpłaconą w dniu 11 stycznia 2011 r. kwotę 451 000,00 zł. Pozostałą kwotę - 310 974,04 zł Sąd zaliczył na należność główną uzyskując niezapłaconą kwotę 393 595,49 zł oraz odsetki ustawowe od tej kwoty za dzień 12 stycznia - 140,18 zł. W dniu 12 stycznia 2011 roku pozwani wpłacili kwotę 200 000,00 zł, która została zaliczona na skapitalizowane odsetki 140,18 zł, pozostawiając kwotę 199.859,82 zł, którą należało zaliczyć na należność główną, (393 595,49 zł - 199.859,82 zł), uzyskując niezapłaconą kwotę 193.735,67 zł (a nie 193 455,31 zł, jak to przyjął Sąd Okręgowy). Odsetki ustawowe od kwoty 193.735,67 zł za 13 stycznia 2011 r. wynoszą 69 zł, zatem pomniejszając wpłaconą w tym dniu kwotę 53 569,52 zł do kwoty 53.500,52 zł, która podlegała zaliczeniu na należność główną (193.735,67 zł - 53.500,52 zł), pozostawiając do zapłaty kwotę 140.235,15 zł, a nie 146.361,49 zł, jak to przyjął Sąd pierwszej instancji.

Mając na uwadze powyższe, zaskarżony wyrok należało zmienić, jak w sentencji, tj. zasądzoną przez Sąd pierwszej instancji kwotę 146.361,49 zł obniżyć do kwoty 140.235,15 zł. Konsekwencją powyższej zmiany jest także zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu, przy przyjęciu, że pozwani wygrali niniejszą sprawę w 86%-ach. W takim wypadku różnica poniesionych przez strony kosztów stanowi kwotę 6.326,94 zł na korzyść pozwanych. W takim samym stosunku dokonano także zmiany w zakresie kwot pobranych od stron na rzecz Skarbu Państwa (punkt IV wyroku)

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do wyniku sporu, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty pozwanych złożyła się opłata od ich apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego, liczone od wartości przedmiotu zaskarżenia, w wysokości 1.800 zł oraz koszty zastępstwa procesowego należne w wyniku oddalenia apelacji powoda, tj. 10.800 zł – zgodnie z § 2 pkt 4 i pkt. 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).

SSA Barbara Baran	SSA Barbara Górczanowska	SSA Zbigniew Ducki
-------------------	--------------------------	--------------------