

Sygn. akt I ACa 372/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2019 roku

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SSA Bogdan Radomski
Sędzia:	SA Magdalena Kuczyńska
Sędzia:	SA Jerzy Nawrocki (spr.)
Protokolant	st. prot. sądowy Katarzyna Furmanowska

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2019 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa S. D. i Z. D.

przeciwko J. K. (1) i J. K. (2)

o ustalenie i zapłatę

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego w (...) z dnia 14 lutego 2018 roku sygnatura akt I C 522/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od powodów S. D. i Z. D. na rzecz pozwanych J. K. (1) i J. K. (2) kwotę 8100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I A Ca 372/18

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 lutego 2018 r. Sąd Okręgowy w (...) po rozpoznaniu sprawy z powództwa S. D. i Z. D. przeciwko J. K. (1) i J. K. (2) o stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokali oddalił powództwo i zasądził od Z. D. i S. D. solidarnie na rzecz pozwanych J. K. (2) i J. K. (1) 10 817 zł tytułem kosztów procesu.

Powodowie Z. D. i S. D. wnosili o stwierdzenie nieważności umowy zawartej z M. K. (1) w dniu 16 grudnia 1987r., której przedmiotem była sprzedaż udziału w nieruchomości i ustanowienie odrębnej własności lokali. Powodowie wnosili ponadto o zasądzenie od pozwanych na ich rzecz kwoty 275.000 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także zasądzenia na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił, że M. K. (2) i F. K. byli właścicielami nieruchomości położonej w B. przy ul. (...).

W dniu 10 maja 1981r. M. K. (2) i F. K. zawarli w zwykłej formie pisemnej umowę nazwaną „umowa sprzedaży”, w której zobowiązali się sprzedać powodom piętro domu stojącego na tej nieruchomości wraz z dwoma piwnicami, połową placu i połową strychu (umowa k. 103 -103v).

Następnie w dniu z dnia 16 grudnia 1987r. M. K. (1) oraz Z. D. i S. D. zawarli umowę w formie notarialnej, mocą której M. K. (1) sprzedała Z. D. i S. D. ½ udziału w przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie w tej umowie strony jako współwłaściciele ustanowiły odrębną własność lokali. W budynku mieszkalnym wyodrębnione zostały dwa lokale i zgodnie z § 7 umowy M. K. (1) nabyła lokal nr (...) położony na parterze budynku, a małżonkowie D. lokal nr (...) położony na piętrze budynku. Strony określiły udziały w częściach wspólnych budynku i strychu po ½ części (umowa k. 30-31).

Do aktu zostało załączone zaświadczenie Urzędu Miejskiego w B. z dnia 10 stycznia 1983r., stwierdzające, że w budynku mieszkalnym usytuowanym w B., przy ul. (...) mogą być utworzone dwa lokale mieszkalne, lokal nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej 132,11 m² położony na parterze i lokal nr (...) położony na piętrze. Ponadto do sporządzanej czynności prawnej dołączony został szkic sytuacyjny ((...) umowy k. 30 – 31).

Dla powyższych nieruchomości Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), z której wyodrębniono Kw nr (...), Kw nr (...) i ujawniono stan wynikający z kwestionowanej umowy. W księdze wieczystej Kw nr (...) jako właściciele, ujawnieni są pozwani (k. 32-46).

Początkowo korzystanie z nieruchomości przebiegało zgodnie i bezkonfliktowo.

Konflikty pomiędzy stronami zaczęły się sześć lat po zawarciu umowy, tj. od 1993r. i dotyczyły zakresu korzystania przez strony z nieruchomości. Ich następstwem było wiele postępowań sądowych dotyczących ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości, dotyczących naruszenia posiadania, czy ochrony własności (k. 127 - 179v, k. 114-114v). Pierwsza sprawa sądowa miała miejsce w 1993r. i zakończyła się zawarciem ugody co do korzystania z działki i zamknięcia drzwi dzielących lokale (k. 114-114v).

M. K. (1) nie żyje a pozwani - J. i J. małżonkowie K., są jej następcami prawnymi (okoliczność bezsporna).

Obecny stan korzystania z budynku mieszkalnego przedstawia się następująco: powodowie zajmują piętro budynku mieszkalnego, część parteru (spiżarka, wejście do budynku) i część pomieszczeń w piwnicy (kotłownia, pomieszczenie piwniczne, garaż), pozwani zamieszkują na parterze. By umożliwić sobie korzystanie z piwnicy powodowie powiększyli otwór na zewnątrz budynku, przez garaż. Pozwani wykonali wejście na strych obok przedpokoju powodów (k. 105v – 106v zeznania powodów, k. 190v – 191 zeznania powódki, k. 106v – 107 zeznania pozwanych, k. 191 - 191).

Powyższe ustalenia Sąd poczynił w oparciu o zeznania stron i dowody z dokumentów (k. 107 i 191 – 192).

Strona powodowa wnosząc o ustalenie za nieważną umowy z dnia 16 grudnia 1987r. zarzucała, że umowa jest sprzeczna z ustawą i jako podstawę roszczenia wskazywała art. 58 § 1 kc, który przewiduje sankcję nieważności czynności prawnej sprzecznej z ustawą. Przy czym powodowie kwestionowali możliwość wyodrębnienie w budynku samodzielnych lokali i z tej podstawy faktycznej wywodzili nieważność całej umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut nieważności umowy nie jest uzasadniony. Obowiązujący w dacie zawarcia umowy z 16 grudnia 1987r. przepisu art. 135 § 1 kc miał następujące brzmienie: „lokal mieszkalny może stanowić odrębną nieruchomość, jeżeli jest przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich i nie przekracza rozmiarów określonych przez właściwe przepisy, a znajduje się w domu mieszkalnym, w którym stosownie do tych przepisów dopuszczalne jest wyodrębnienie własności poszczególnych lokali”

W ocenie Sądu Okręgowego powyższy przepis nie kreował wymogu samodzielności lokalu. Literalne brzmienie przepisu wskazuje, że przedmiot odrębnej własności mógł stanowić lokal przeznaczony do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i spełniający wymóg norm powierzchniowych, wynikających z właściwych przepisów. Te przesłanki w odniesieniu do lokali ustanowionych w trybie umownym przez powodów i M. K. (1) zostały spełnione. Natomiast w ocenie Sądu Okręgowego art. 135 § 1 kc nie uzależniał możliwości ustanowienia odrębnej własności lokalu od jego samodzielności. Sąd Okręgowy stwierdził, że takiego wymogu, nie można poszukiwać w prezentowanych wówczas stanowiskach judykatury i doktryny.

Jednocześnie jednak Sąd wskazał, że obowiązująca w dacie zawarcia spornej umowy ustawa z dnia 10 kwietnia 1974r. Prawo lokalowe (Dz. U 1974r.14.84 ze zm.) definiowała pojęcia „lokal mieszkalny” oraz „samodzielny lokal mieszkalny”. W art. 5 ust. 2 tej wskazano, że samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, w którym zamieszkiwanie nie wymaga korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu.

W ocenie Sądu Okręgowego z zeznań stron wynika, że ukształtowany sposób korzystania z wyodrębnionych prawnie lokali odbywa się niezależnie i bez ingerencji w zakres korzystania każdego z wyodrębnionych lokali. Każdy z lokali ma samodzielne wejścia. Korzystanie z lokalu nr (...) nie wymaga korzystania z lokalu nr (...) i odwrotnie.

Sposób korzystania ze strychu, czy pomieszczeń pomocniczych, ustalony już po zawarciu spornej umowy wokół którego ogniskuje się spór pomiędzy stronami, nie odbiera samodzielności wyodrębnionym lokalom w rozumieniu definicji ustawowej „samodzielnego lokalu mieszkalnego” i nie przekreśla ważności dokonanej czynności prawnej w przedmiocie ustanowienia odrębnej własności lokali.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że w zakresie sprzedaży udziału w nieruchomości gruntowej powodowie nie podnosili żadnych okoliczności, które wskazywałyby na nieważność umowy z dnia 16 grudnia 1987r. w tym zakresie. Powodowie wskazywali wprawdzie na nierozłączny i wzajemnie zależnym charakter obydwu czynności prawnych dokonanych w umowie z dnia 16 grudnia 1987r. - umowy zbycia udziału i umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu. Sąd Okręgowy do tej kwestii się nie odniósł, ale wynik sprawy oznacza, że tego stanowiska nie podzielił.

Sąd wskazał również, że powodowie zarzut nieważności umowy z dnia 16 grudnia 1987r. wywodzili na podstawie oceny wyrażonej przez Sąd Rejonowy w B. wyrażonej w uzasadnieniu wyroku, w sprawie (...), która dotyczyła usunięcia instalacji elektrycznej (k. 57 – 67). Jednakże pominieli to, że Sąd Okręgowy w (...), który rozpoznawał apelację od wyroku wydanego w sprawie (...), zakwestionował tę ocenę, stwierdzając, że nie ma podstaw do uznania za nieważną umowy dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokali. W uzasadnieniu wyroku wydanego w sprawie (k. 140 - 142v).

Z tych względów Sąd oddalił powództwo jako bezzasadne.

Wobec nieuwzględnienia powództwa o ustalenie nieważności umowy z dnia 16 grudnia 1987r., nie mogło być uwzględnione z przyczyn oczywistych żądanie zasądzenia kwoty odpowiadającej aktualnej wartości ceny sprzedaży zapłaconej przez powodów w wykonaniu umowy sprzedaży. Nienależność świadczenia aktualizowałoby się bowiem dopiero w przypadku ustalenia nieważności czynności prawnej (art. 410 § 2 kc).

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, aczkolwiek dość enigmatycznie, że żądanie zapłaty mogłoby być uznane za uzasadnione jedynie w przypadku uznania obu czynności prawnych dokonanych w umowie z dnia 16 grudnia 1987r. tj. zbycia udziału we współwłasności i ustanowienia odrębnej własności lokali - za nierozłączne i wzajemnie zależne, co w okolicznościach sprawy nie miało miejsca.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanych kwotę 10.817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych w kwocie 10.800 zł, stosownie do §

2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015, poz. 1804 ze zm.) oraz opłata od udzielonego pełnomocnictwa.

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając wyrok w całości i zarzucając Sądowi Okręgowemu :

1) brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego przez pominięcie okoliczności faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, wynikających z dowodów przedstawionych przez powodów, w tym dotyczących stanu faktycznego lokali w dacie zawarcia umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności, kiedy lokale te nie były wydzielone trwałymi ścianami, nie posiadały atrybutu samodzielności, została dokonana czynność prawna wyodrębnienia lokali niesamodzielnych i istniała możliwość poruszania się w obrębie budynku drzwiami łączącymi lokale - co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia, na którym opiera się rozstrzygnięcie sprawy, że nie zaistniały warunki do uznania umowy za nieważną,

2) przyjęcie, że powodowie nie przedstawili żadnych okoliczności, które wskazywałyby na nieważność czynności sprzedaży udziału w nieruchomości - pomimo, że powodowie w piśmie procesowym z dnia 12 września 2017 r. podali argumenty świadczące o nierozłącznej całości umowy. Sprzedaż/zakup udziału w nieruchomości nie było zamiarem ani wolą stron, a sam zapis w umowie tej czynności wynikał z konieczności dopuszczenia właściciela nieruchomości i nabywcy do współwłasności nieruchomości, gdyż wyłącznie współwłaściciele mogli zawrzeć umowę o ustanowieniu odrębnej własności lokali znoszącej tę współwłasność. Rzeczywistość tę przedstawił prof dr hab. Edward Drozd w pracy Ustanowienie odrębnej własności lokali: (...) w wypadku, gdy „kandydat” na właściciela lokalu (nabywca) nie był współwłaścicielem nieruchomości, zachodziła konieczność „dopuszczenia” wpięrow do współwłasności nieruchomości. Dopiero wówczas otwierała się możliwość zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, jako umowy znoszącej współwłasność”

3) uznanie, że lokale były samodzielne (sposób korzystania ze strychu lokalom należącym do stron nie odbiera samodzielności), bez wskazania podstawy faktycznej świadczącej o realnym wydzieleniu lokali ścianami trwałymi w obrębie budynku, w dacie zawarcia umowy (i obecnie) - podczas gdy z przedstawionych przez powodów dowodów wynika, że lokale nie posiadały (nie posiadają) cechy samodzielności, natomiast swoboda dowolnego ustalania pojęcia samodzielności lokalu była ograniczona definicją samodzielnego lokalu zawartą w przepisie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe, przesądzającą o konieczności wydzielenia trwałymi ścianami lokali w obrębie budynku dla uzyskania przymiotu samodzielności.

4) przyjęcie, że przepis art. 135 § 1 k.c. nie kreował wymogu samodzielności lokalu i ustawodawca nie uzależniał możliwości ustanowienia odrębnej własności od jego samodzielności - podczas gdy z przepisu art. 135 § 1 k.c. w związku z art. 5 ust. 1-2 ustawy Prawo lokalowe, wynika, że samodzielność lokalu była niezbędną przesłanką do ustanowienia odrębnej własności lokalu - takiej interpretacji przepisu dokonał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25.11.1983 r. sygnatura III CRN 261/83 wskazując, że: wymaganie aby lokale mieszkalne co do których ma być ustanowiona odrębna własność, były lokalami samodzielnymi (fizycznie oddzielonymi od pozostałych części budynku), wynika z przepisu art. 135 § 1 k.c., w myśl którego wyodrębniony, jako samodzielna nieruchomość, może być lokal mieszkalny, a nie część budynku - co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia, na którym opiera się rozstrzygnięcie sprawy, że umowa nie koliduje z przepisami rangi ustawowej,

5) uznanie, że uwolnienie się od skutków prawnych umowy nie może okazać się skuteczne, gdyż strony tej umowy wykreowały ważny stosunek prawny - podczas, gdy istniała niezgodność stanu faktycznego ze stanem opisanym w art. 135 § 1 k.c. w związku z art. 5 ust. 1-2 ustawy Prawo lokalowe, polegająca na tym, że w chwili zawarcia umowy w rzeczywistości nie istniał przedmiot tej umowy, tj. nie istniał lokal nr (...) w postaci umową określony jako samodzielny, do wydania którego strona sprzedająca była umową zobowiązana - co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia, na którym opiera się rozstrzygnięcie sprawy, że umowa nie koliduje z przepisami rangi ustawowej,

6) przyjęcie, że nie zaistniały warunki do uznania umowy z dnia 16 grudnia 1987 r. za nieważną i że kwestionowana umowa nie koliduje z przepisami rangi ustawowej - podczas, gdy lokale nr (...) w chwili zawarcia umowy w rzeczywistości nie były wydzielone trwałymi ścianami w obrębie budynku, zatem nie spełniały przesłanki

samodzielności (art. 5 ust. 2 ustawy Prawo lokalowe) i nie mogły stać się odrębną własnością (art. 135 § 1 k.c. w związku z art. 5 ust. 1- 2 ustawy Prawo lokalowe) i nie mogło nastąpić spełnienie przez stronę sprzedającą zobowiązania do wydania powodowi lokalu nr (...) w postaci umową określonej jako lokal samodzielny (art. 535 k.c.) - co w konsekwencji doprowadziło do nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy.

II. Niezgodne z zasadą słuszności i sprawiedliwości obciążenie powodów zwrotem kosztów procesowych poniesionych przez pozwanych, w sytuacji kiedy te strony łączą relacje prawne i bez winy powodów powstała niepewność stanu prawnego umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokali, o charakterze obiektywnym, wymagająca zbadania jej ważności przez Sąd.

Powodowie wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku w całości - w tym zmianę postanowienia o zwrocie kosztów procesowych poprzez nie obciążanie powodów zwrotem kosztów procesowych poniesionych przez pozwanych - i uwzględnienie powództwa w całości poprzez stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży i ustanowienia odrębnej własności lokali oraz zasądzenie zwrotu nienależnego świadczenia, lub uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji. Ponadto wnosili o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów sądowych za obie instancje według norm przepisanych i nie obciążanie powodów kosztami procesowymi poniesionymi przez pozwanych w postępowaniu apelacyjnym.

Pozwani wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu poniesionych w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje. Apelacja nie jest uzasadniona, a wyrok Sądu Okręgowego odpowiada prawu, chociaż Sąd Apelacyjny nie w pełni podziela ocenę prawną Sądu Okręgowego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do uznania za nieważną umowę z dnia 16 grudnia 1987r. w zakresie dotyczącym ustanowienia odrębnej własności lokali.

Przede wszystkim wskazać należy, że przedmiotem tej umowy były dwie czynności prawne. Pierwsza czynność obejmowała umowę sprzedaży przez M. Z. i S. małżonkom D. udziału we współwłasności w nieruchomości. Skutkiem tej czynności prawnej było przeniesienie własności 1/2 udziałów w prawie własności nieruchomości na powodów, którzy stali się jej współwłaścicielami. Z tytułu sprzedaży udziałów powodowie zapłacili cenę M. K. (1) w wysokości 746 000zł .

Druga czynność objęta przedmiotową umową dotyczyła zniesienia współwłasności tej nieruchomości przez nowych współwłaścicieli, poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali położonych w domu, stanowiącym przedmiot współwłasności. Powodowie kwestionowali jedynie tę część umowy, mocą której doszło do ustanowienia odrębną własność lokali.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie jest trafne stanowisko Sądu Okręgowego o braku wymogu samodzielności lokali mających powstać wskutek wyodrębnienia odrębnej własności lokali. Powodowie w apelacji zasadnie podnoszą, że wyodrębnione lokale winny być lokami samodzielnymi, co wynikało z przytoczonych przez Sąd Okręgowy przepisów prawa lokalowego i co znalazło potwierdzenie w orzecznictwie sądowym. W postanowieniu z dnia 25 listopada 1983, wydanego w sprawie III CRN 261/83 Sąd Najwyższy stwierdził m.in., że wymagane aby lokale mieszkalne, co do których ma być ustanowiona odrębna własność, były lokalami samodzielnymi (fizycznie oddzielnymi od pozostałych części budynku), wynika z przepisu art. 135 § 1 k.c., w myśl którego wyodrębniony, jako samodzielna nieruchomość, może być lokal mieszkalny, a nie część budynku.

Z tego też względu art. 137 kc obowiązujący w dacie zawarcia umowy przewidywał, że do ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych potrzebna jest umowa zawarta w formie aktu notarialnego, która powinna w szczególności określać: rodzaj, położenie i rozmiar poszczególnych lokali; wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości; sposób zarządu wspólną nieruchomością. O tym czy wyodrębnione lokale mieszkalne spełniają cechę odrębności i samodzielności przesądzało zaświadczenie właściwego Urzędu Miejskiego stwierdzające, możliwość utworzenia takich lokali.

Zaświadczenie takie zostało przedstawione przez strony przy umowie z dnia 16 grudnia 1987r., co jednoznacznie zostało wskazane w § 2 umowy [zaświadczenie z dnia 10 stycznia 1983r.] Zaświadczenie to potwierdzało, że w przedmiotowym budynku mieszkalnym mogą być utworzone dwa lokale mieszkalne, opisywało te lokale i dokumentowało je szkicami sporządzonymi przez technika budowlanego. Podkreślić należy, że zaświadczenie to stwierdzało jedynie możliwość wyodrębnienia takich lokali, natomiast nie stwierdzało czy lokale te są faktycznie użytkowane jako dwa odrębne lokale. W sytuacji bowiem bezkonfliktowego korzystania z nieruchomości jej współwłaściciele nawet po ustanowieniu odrębnej własności lokali, mogli i mogą za zgodą właścicieli poszczególnych lokali dowolnie z nich korzystać. Taki stan faktyczny nie podważa statusu prawnego tych lokali jako odrębnych nieruchomości. Obojętny jest bowiem stan faktyczny dotyczący sposobu korzystania przez właścicieli z odrębnych lokali. Okolicznością istotną jest natomiast to, że istnieje możliwość doprowadzenia do faktycznego wyodrębnienia lokali, w sposób opisany w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali, nawet gdyby wymagałoby to wykonania pewnych robót budowlanych.

Z tych względów nie są uzasadniane zarzuty apelacji dotyczące nieważności zawartej w dniu 16 grudnia 1987r. umowy. Do umowy zostały bowiem przedstawione zaświadczenia odpowiednich organów potwierdzające możliwość wyodrębnienia w budynku mieszkalnym odrębnych lokali i nie ma podstaw aby prawdziwość tych zaświadczeń podważyć.

Stan faktyczny ustalony przez Sąd Okręgowy i nie kwestionowany przez powodów potwierdza kilkuletnie bezkonfliktowe korzystanie z nieruchomości. Oczywiście jest zatem, że strony umowy do czasu zaistnienia konfliktu, nie były zainteresowane wykonaniem robót, które doprowadziłyby do definitywnego wyodrębnienia samodzielnych lokali, odpowiadających lokalom opisanym w umowie. Niemniej taka możliwość nadal istnieje. W zakresie każdego z wyodrębnionych lokali strony pozostają wyłącznymi właścicielami i mogą doprowadzić do stanu odrębności opisanej w umowie. Istniejący obecnie pomiędzy stronami spór co do korzystania z części wspólnej nieruchomości nie jest wystarczającą podstawą do uznania umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali za nieważną.

Z tych względów wyrok Sądu Okręgowego oddalający powództwo w części dotyczącej ustalenia nieważności umowy z dnia 16 grudnia 1987r. odpowiada prawu. Umowa w części dotyczącej ustanowienia odrębnej własności lokali pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości nie naruszała przepisów prawa i jest ważna.

Natomiast żądanie zapłaty oparte przez powodów na założeniu nieważności umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali jest nieuzasadnione nie tylko ze względu na to, że umowa o ustanowienie odrębnej własności lokali jest ważna. Przede wszystkim żądanie to nie jest uzasadnione, gdyż świadczenie, którego zwrotu domagają się powodowie jako świadczenia nienależnego [pозew k. 7], nie było świadczeniem wykonanym w związku z umową o ustanowienie odrębnej własności lokali. W § 7 umowy strony umowy stwierdziły, że ustanowienie odrębnej własności lokali [jako forma zniesienia współwłasności] nastąpiło bez żadnych dopłat.

Natomiast świadczenie, którego zwrotu domagają się powodowie stanowiło zapłatę ceny z tytułu sprzedaży powodom udziałów w nieruchomości, a w tej części powodowie nie podnosili żadnych zarzutów dotyczących ważności tej umowy. To że ustanowienie odrębnej własności lokali stanowiło formę zniesienia współwłasności nieruchomości w żaden sposób nie uzasadnia twierdzenia powodów o nierozzerwalności obu czynności prawnych. Każda z tych czynności wywołała inne skutki prawne i, mimo że zostały one dokonane w jednej umowie i że pozostają w związku faktycznym, pod względem prawnym stanowią niezależne od siebie czynności prawne.

Nie jest również uzasadniony zarzut dotyczący obciążenia powodów kosztami procesu przez Sąd pierwszej instancji skoro powodowie przegrali proces, w związku z prowadzeniem którego pozwani ponieśli określone koszty procesu. Rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w tym zakresie jest uzasadnione na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. § 2 pkt.7 rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych

Z tych względów Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc i na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc i na podstawie § 2 pkt.7 w zw. z 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców

prawnych zasądził od powodów na rzecz pozwanych koszty procesu odpowiadające wynagrodzeniu radcy prawnego w postępowaniu apelacyjnym.