

Sygn. akt I ACa 753/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed (spr.)
Sędziowie :	SA Joanna Kurpierz SO del. Andrzej Grygierzec
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. C.

przeciwko S. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 29 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 118/10,

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powoda 2 700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 753/13

UZASADNIENIE

Powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej 100 000 zł z odsetkami od dnia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania sądowego. Podał, że 22 sierpnia 2008r. strony zawarły umowę przedwstępną kupna – sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w C.. Na poczet ceny wpłacono kwotę 100 000 zł. W umowie nie określono ceny kupna – sprzedaży nieruchomości, nie określono także daty zawarcia umowy przenoszącej własność. Powód zarzucił, że pozwana nie przedstawiła mu wszystkich dokumentów uprawniających do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Z upływem czasu, powód pismem z 22 grudnia 2009r. wystąpił do pozwanej z wnioskiem o ustalenie warunków umowy, poprzez określenie ceny transakcyjnej oraz terminu zawarcia umowy.

Pozwana, w odpowiedzi na pismo powoda, nie potwierdziła warunków umowy, w tym nie potwierdziła wartości transakcji i nie starała się doprowadzić do jej zakończenia. W ocenie powoda ważność umowy z 22 sierpnia 2008r. budzi wątpliwości i w związku z jej niewykonaniem, przysługuje mu uprawnienie do domagania się zwrotu kwoty 100 000 zł przekazanej pozwanej.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Stwierdziła, że abstrahując od uzasadnionych wątpliwości co do dopuszczalności kwalifikowania zawartej w dniu 22 sierpnia 2008r. umowy jako przedwstępnej, przyczyną nieprzeniesienia własności nieruchomości na powoda jest uporczywe uchylanie się powoda od zawarcia umowy przyrzeczonej na ustalonych warunkach. Powód był sąsiadem poprzedniej właścicielki nieruchomości S. M.. Po jej śmierci nieruchomość przypadła w spadku pozwanej. Pozwana przekazała powodowi klucze i wyraziła zgodę, aby rozpoczął użytkowanie nieruchomości. Niezwłocznie po uzyskaniu przez pozwaną postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku strony podjęły negocjacje w zakresie szczegółów planowanej umowy, ustalając ostatecznie około marca 2008r. cenę sprzedaży na kwotę 300 000 zł, a w toku późniejszych ustaleń – na kwotę 265 000 zł. Powód wraz z żoną nie spieszyli się z zawarciem umowy i unikali kontaktu. Ostatecznie, gdy pozwana zagroziła odstąpieniem od ustaleń i poszukiwaniem innego nabywcy, doszło do spotkania u notariusza, gdzie okazało się, że w związku z brakiem uaktualnionej dokumentacji nieruchomości nie jest możliwe zawarcie umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego. Wobec powyższego, strony zawarły umowę w zwykłej formie pisemnej, tytułując ją „przedwstępna umowa sprzedaży” ustalając kwotę zadatku na 100 000 zł, który został zapłacony. Zdaniem pozwanej, podzielać stanowisko powoda odnośnie wadliwości umowy z dnia 22 sierpnia 2008r., która nie może zostać zakwalifikowana jako umowa przedwstępna, to jednak jest ona umową, do której mają zastosowanie rygory z art. 394 k.c., czyli prawo do zatrzymania zadatku. Powód nie wykonał bowiem zobowiązania do zakupu wskazanej nieruchomości. Gdyby uznać umowę z dnia 22 sierpnia 2008r. za umowę przedwstępną to upływ terminu z art. 389§2 zd. 3 k.c. wpływa nie tylko na byt roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, ale powoduje wygaśnięcie całego zobowiązania z umowy przedwstępnej.

Pozwana zgłosiła także zarzut potrącenia z kwotą dochodzoną pozwem kwoty 108 500 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powoda z nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...).

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda 100 000 zł wraz z odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym od dnia 18 marca 2010 roku i kolejnymi ustawowymi odsetkami w razie zmiany ich wysokości do dnia zapłaty oraz 8 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd oparł rozstrzygnięcie na ustaleniach:

Nieruchomość położona w C. przy ulicy (...), oznaczona jako działka nr (...) o powierzchni 0,0619 ha, stanowiła przedmiot własności Gminy C. i użytkowania wieczystego S. M.. Decyzją z 26 kwietnia 1999r. nr (...)Prezydent Miasta C. orzekł o nieodpłatnym przekształceniu prawa użytkowania wieczystego ustanowionego na nieruchomości w prawo własności na rzecz S. M..

S. M. zmarła (...), a spadek po niej na podstawie ustawy nabyły jej siostry L. Ż. i S. K. po połowie.

Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczym. S. M., po śmierci męża w 1998r., zamieszkiwała sama na nieruchomości. Powód był jej sąsiadem. Spadkodawczyni przekazała powodowi klucze do swojego domu, aby mógł w razie potrzeby udzielać jej pomocy. Udostępniała powodowi miejsce do parkowania na dwa samochody, a w zamian za to pracownicy powoda odśnieżali teren jej posesji, palili w piecu, robili porządki w ogródku.

Po śmierci S. M. powód był zdecydowany zakupić jej nieruchomość. Prowadził rozmowy z H. M., córką spadkobierczyni L. Ż.. Spadkobierczynie nie żądały od powoda zwrotu kluczy, w dalszym ciągu udostępniały nieruchomość powodowi. Powód nie korzystał z budynków, natomiast dbał by nieruchomość nie traciła na wartości, kosił trawę, wietrzył dom, palił w piecu.

22 sierpnia 2008r. doszło do spotkania w domu powoda, w którym uczestniczył powód, pozwana, córka powoda M. B. oraz H. M.. Powód i pozwana podpisali wówczas umowę, która została zatytułowana jako „umowa przedwstępna kupna – sprzedaży nieruchomości”.

Strony nie określiły ceny sprzedaży nieruchomości, stwierdziły jedynie, iż kupujący (powód) uiścił zadatek w kwocie 100 000 zł. W dacie zawarcia umowy powód przekazał bowiem pozwanej kwotę 100 000 zł tytułem zadatku. Strony nie uzgodniły również terminu zawarcia umowy.

W okresie późniejszym były prowadzone negocjacje dotyczące ustalenia wysokości ceny. W negocjacjach tych brała udział H. M. i córka oraz zięć powoda. Jednocześnie H. M. kompletowała potrzebne dokumenty. 18 czerwca 2009r. L. Ź. udzieliła córce H. M. pełnomocnictwa notarialnego do sprzedaży udziałów w przedmiotowej nieruchomości i składania oświadczeń m.in. w sądzie wieczystoksięgowym. W sierpniu i wrześniu 2009r. M. B. informowała H. M. drogą mailową, jakiego rodzaju dokumenty należy uzyskać, aby mogło dojść do zawarcia umowy.

22 września 2009r. H. M. wystąpiła w imieniu matki do Sądu Rejonowego w C. IX Wydział Ksiąg Wieczystych o ujawnienie w księdze wieczystej spadkobierców S. M. oraz przekształcenia użytkownika wieczystego we własność. 28 września 2009r. Sąd Rejonowy dokonał odpowiednich wpisów.

29 grudnia 2009r. pozwana udzieliła H. M. pisemnego pełnomocnictwa do załatwiania formalności związanych z przygotowaniem umowy sprzedaży udziału w nieruchomości przy ulicy (...), w szczególności ustalenia ceny i terminu sprzedaży.

Pomiędzy współwłaścicielkami nieruchomości a powodem nie doszło jednak do ustalenia ceny nieruchomości, nie został także uzgodniony żaden termin zawarcia umowy kupna – sprzedaży.

Umowa przedwstępna stosownie do treści art. 389 § 1 k.c., przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy, powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. W myśl natomiast art. 389 § 2 k.c. zdanie trzecie, jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

Do przedmiotowo istotnych elementów umowy sprzedaży należy przedmiot sprzedaży oraz jego cena.

Umowa przedwstępna z dnia 22 sierpnia 2008r. zawarta przez strony nie zawiera określenia ceny sprzedaży nieruchomości, a zatem jest nieważna.

Według Sądu nie są wiarygodne twierdzenia świadka H. M., że w dacie zawarcia umowy 22 sierpnia 2008r. cena sprzedaży nieruchomości została ustalona na kwotę 300 000 zł. Gdyby tak było niewątpliwie taka cena zostałaby wpisana do umowy. Prawdopodobnym jest, że była to cena proponowana przez pozwaną i jej siostrzenicę, jednakże zebrany materiał dowodowy pozwala wnioskować, że ze strony powoda, jakkolwiek była wyrażana chęć nabycia nieruchomości, nie wiązała się ona z ostatecznym zaakceptowaniem przedstawionej mu propozycji ceny.

Poza tym, nie byłoby potrzeby prowadzenia przez strony dalszych negocjacji celem ustalenia ceny, co bezsprzecznie miało miejsce w niniejszej sprawie, gdyby cena była już w sposób stanowczy uzgodniona. Przedmiotem umowy przyrzeczonej kupna – sprzedaży miała być cała nieruchomość przy ulicy (...). W zawieraniu umowy z 22 sierpnia 2008r. nie uczestniczyła druga współwłaścicielka L. Ź.. Pełnomocnictwo dla córki H. M. od L. Ź. do działania w tym zakresie pochodzi dopiero z 18 czerwca 2009r.

Niezależnie od daty udzielenia pełnomocnictwa, H. M. również nie podpisała umowy z 22 sierpnia 2008r. Nie da się bez udziału wszystkich stron przyszłej umowy, tj. w tym wypadku, jednej ze współwłaścicieli, która też miała być sprzedającą, w sposób obiektywny i prawidłowy ustalić ceny sprzedaży.

Stosownie do art. 410§2 k.c. świadczenie jest nienależne m.in., jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uwzględnił żądanie powództwa.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia przyjął art. 405 k.c. w związku z art. 410§2 k.c.

Pozwana nie zgłosiła formalnego zarzutu przedawnienia roszczenia powoda, jednakże Sąd i tę kwestię rozważył i stwierdził, że do zobowiązania o zwrot nienależnego świadczenia, spełnionego na podstawie nieważnej umowy przedwstępnej, nie ma zastosowania roczny termin przedawnienia z art. 390 § 3 k.c.

Zobowiązanie o zwrot nienależnego świadczenia należy do kategorii zobowiązań bezterminowych, w których dla ustalenia terminu wykonania zobowiązania (spełnienia świadczenia) niezbędne jest wezwanie dłużnika przez wierzyciela określone w art. 455 k.c. Roszczenie wynikające ze zobowiązania bezterminowego, obejmującego zwrot nienależnie spełnionego świadczenia (art. 410 § 1 k.c.), staje się wymagalne w dniu, w którym świadczenie powinno być spełnione, gdyby wierzyciel wezwał dłużnika do wykonania zobowiązania w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 § 1 zdanie drugie k.c. w związku z art. 455 k.c.) i to niezależnie od stanu świadomości uprawnionego co do przysługiwania mu roszczenia. Jest nim, chwila powstania zobowiązania, a więc w przypadku zobowiązania o zwrot nienależnego świadczenia w zasadzie chwila spełnienia tego świadczenia i liczony od tego terminu czas potrzebny do wykonania zobowiązania, przy założeniu że dłużnik działałby bez zbędnej zwłoki (kilka lub kilkanaście dni).

Licząc termin przedawnienia roszczenia o zwrot świadczenia w kwocie 100 000 zł od daty zawarcia nieważnej umowy, tj. 22 sierpnia 2008r., to w dacie wniesienia pozwu, czyli w dniu 18 marca 2010r. przedawnienie jeszcze nie nastąpiło.

Art. 394 k.c. reguluje, co się dzieje z zadatkiem w przypadku niewykonania (ważnej) umowy lub rozwiązania umowy, natomiast nie dotyczy on losów świadczenia danego na podstawie nieważnej umowy.

Odnosząc się do zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pozwaną Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwana w niniejszym procesie nie udowodniła istnienia wierzytelności zgłoszonej do potrącenia ani co do zasady, ani co do wysokości. Pozwana nie wykazała w tym zakresie żadnej inicjatywy dowodowej, nie zgłosiła jakichkolwiek wniosków dowodowych celem udowodnienia istnienia i wysokości wierzytelności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez powoda. Pozwana nawet nie określiła precyzyjnie, za jaki okres czasu dochodzi należności w kwocie 108 500 zł, ani też w jaki sposób wyliczyła tę należność.

Stosownie do art. 224 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. i art. 230 k.c. zarówno samoistny jak i zależny posiadacz cudzej rzeczy w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy. Przepisy art. 224-230 k.c. regulują stosunki prawne, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu niewłaściciela, a źródłem tego stanu rzeczy nie była umowa stron. Przepisy te nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystała ona z rzeczy za zgodą właściciela.

Pozwana nie wykazała istnienia żadnych przesłanek dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy określonych w art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. Dokładnie określone okoliczności faktyczne mogłyby być przedmiotem weryfikacji przez Sąd pod kątem spełnienia przesłanek wynikających z powołanych przepisów, pod warunkiem zgłoszenia przez strony stosownych wniosków dowodowych.

Materiał dowodowy nie pozwala w szczególności na przypisanie powodowi przymiotu posiadacza całej nieruchomości (samoistnego czy zależnego), co oznacza władztwo fizyczne nad daną rzeczą, jak i przymiotu złej wiary. Z zeznań świadków wynika, iż powód otrzymał klucze do domu na nieruchomości już od poprzedniej właścicielki celem świadczenia na jej rzecz pewnych usług, np. palenia w piecu. Ponadto, właścicielka udostępniała mu nieodpłatnie parking na dwa samochody. Po jej śmierci pozwana i jej siostra jako współwłaścicielki nie wypowiedziały powodowi tej nieodpłatnej umowy użyczenia części terenu pod parking. Wręcz przeciwnie, same wyrażały zgodę na dalsze

nieodpłatne użytkowanie nieruchomości przez powoda. Śmierć użyczającego nie powoduje ustania stosunku użyczenia.

Powód zarzucił, że nie korzysta z nieruchomości jak właściciel, nie użytkuje żadnych pomieszczeń gospodarczych, ani budynku mieszkalnego, a jedynie dba o nieruchomość, utrzymuje w okresie zimowym temperaturę dodatnią w budynku, aby nie uległ zagrzybieniu, kosi trawę. Dysponuje jedynie kluczami do posesji, ale nie korzysta z pomieszczeń, natomiast pozwana i jej siostra nie występowały do powoda z żądaniem wydania im tych kluczy.

Pozwana nie przedstawiła dowodów, które obaląby twierdzenia powoda w tym zakresie. Stosownie do art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywana się istnienie dobrej wiary. Gdyby uznać, że powód pozostaje w złej wierze od momentu otrzymania wezwania z 24 marca 2011r., czy nawet od momentu, gdy wystąpił z niniejszym pozwem, co oznacza iż powziął stanowczą decyzję o niezakupowaniu przedmiotowej nieruchomości i w związku z tym powinien zwrócić klucze współwłaścicielkom, to i tak pozwana nie wskazała czasokresu żądania wynagrodzenia, jak i nie udowodniła zakresu, sposobu korzystania przez powoda z nieruchomości umożliwiającego weryfikację istniejącego stanu faktycznego pod kątem spełnienia przesłanek z art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c.

Ustawowe odsetki za opóźnienie Sąd zasądził od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 18 marca 2010r. Powód wzywał pozwaną do zwrotu kwoty 100 000 zł pismem z dnia 18 stycznia 2010r. Pozwana natomiast pismem z dnia 1 lutego 2010r. odmówiła zwrotu żądanej kwoty.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. oraz § 2 ust. 1 i 2, § 4, § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002r., nr 163, poz. 1349 ze zm.).

Na zasądzone od pozwanej na rzecz powoda koszty procesu składają się: opłata od pozwu w kwocie 5 000 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3 600 zł oraz opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł. Razem 8 617 zł.

Wyrok zaskarżyła apelacją pozwana, która zarzuciła naruszenie art. 389 § 1 k.c., art. 405 k.c., art. 390 § 3 k.c., art. 224 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 230 k.c., art. 65 k.c., art. 227 i art. 232 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 kpc i domaga się uchylenia go oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, ewentualnie jego zmiany przez oddalenie powództwa i orzeczenie o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie znajduje uzasadnienia.

Ustalenia Sądu Okręgowego są prawidłowe i wyczerpujące, a jako takie Sąd Apelacyjny je podziela i przyjmuje za swe własne. Zarzut rażącego naruszenia zasad wiedzy, logicznego rozumowania czy doświadczenia życiowego nie znajduje oparcia zarówno w interpretacji powołanych przepisów, jak faktów i wyciągniętych przez Sąd Okręgowy wniosków.

Panuje zgodność poglądów w literaturze prawniczej i orzecznictwie, że w odniesieniu do nieruchomości, jak w niniejszej sprawie, umowa przedwstępna rodzi zobowiązanie do zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności. Cel tej umowy może zostać zrealizowany tylko wtedy, gdy zawiera ona elementy konieczne do określenia minimalnej treści umowy przyrzeczonej. W tym znaczeniu ustawodawca dla ważności umowy przedwstępnej wskazał konieczność zawarcia w niej istotnych postanowień. Do takich elementów zaliczyć należy, jak to zasadnie przyjmuje Sąd Okręgowy, cenę i termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Elementy te nie znalazły żadnego wyrazu w umowie pisemnej. Niewątpliwie treść umowy wskazywała na wolę nabycia nieruchomości po stronie powoda, czego potwierdzeniem stała się uiszczona na poczet ceny kwota dochodzona pozwem.

Po stronie pozwanej, która tę sumę przyjęła także istniała wola sprzedaży nieruchomości.

Powyższe jednakże nie potwierdza by strony miały w dacie jej spisania stanowcze uzgodnienia co do ceny i terminu zawarcia umowy zobowiązującej. Prawidłowy jest wniosek Sądu Okręgowego, że fakt iż pozwana nie miała umocowania do zawarcia umowy w imieniu drugiej współwłaścicielki wspiera ustalenie, iż strony w tym zakresie prowadziły negocjacje. Umowa zaś ma wyłącznie wyraz intencji jakie strony wyraziły. Nie mogły także wiążąco określić terminu, bowiem nie zostały przez spadkobierczynię spełnione wymogi formalne, pozwalające w dacie umowy na zawarcie umowy zobowiązującej.

Bezspornie strony prowadziły rozmowy. Cenę, którą ostatecznie zaproponowały powodowi współwłaścicielki, nie została przez niego zaakceptowana. Nie sposób więc uznać, że doszło w formie ustnej do określenia i ceny i terminu zawarcia umowy w czasie późniejszym. Także stanowisko skarżącej, że zarówno cena i termin określone zostały równocześnie z umową pisemną nie ma żadnych racjonalnych podstaw.

W tej kwestii Sąd Apelacyjny podziela argumentację Sądu Okręgowego i powtarzanie jej uznać należy w tym miejscu za zbędne.

Dla skutku, jakiego upatruje strona pozwana, a więc prawa zatrzymania jako zadatku kwoty wpłaconej przez powoda na poczet ceny, wymagane jest by umowa przedwstępna była ważna. By można było mówić o „zadatku” i skutkach prawnych w ramach umowy zasadniczej, musi istnieć ważna umowa, której zadatek składa się na wewnętrzną strukturę tej umowy.

Intencje, którymi kierowały się strony nie przybrały charakteru wiążącego ich zobowiązania. Brak jest zatem podstawy prawnej świadczenia, do jakiego doszło po stronie powoda na rzecz pozwanej. Zamiarowi stron i celowi dla jakiego podejmowały czynności zabrakło zgodnego określenia istotnych elementów umowy. Prawidłowy jest w zaistniałej sytuacji wywód prawny Sądu Okręgowego co do zastosowania art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c.

Fakt, że strony operowały określeniem zadatku nie zmienia prawidłowego znaczenia jakie w zaistniałej sytuacji prawnej można przypisać podjętej czynności. Podstawa świadczenia przez powoda 100.000 zł była nieważna, a zatem i świadczenie nienależne.

Podziela Sąd Apelacyjny także ustalenie, że nie doszło do udowodnienia przez pozwaną istnienia wobec powoda jej wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez powoda. Okoliczność, że pozwana zaoferowała dla wykazania wierzytelności oferty biur obrotu nieruchomościami mogła mieć dowodowe znaczenie dopiero w sytuacji wykazania przesłanek istnienia bezumownego korzystania. Poza swoim twierdzeniem w tym przedmiocie pozwana nie sprecyzowała i nie udowodniła sposobu korzystania, zakresu i czasokresu. Klucz, który powód posiadał otrzymał od spadkodawczyni, a spadkobierczynię nie tylko nie zażądały jego zwrotu, lecz mieszkając poza C. wyraziły zgodę na dalszą opiekę nieruchomością i kontynuację użyczenia powodowi miejsca do parkowania 2 samochodów. Brak jest podstaw do przyjmowania, że sytuacja ta ma cechy bezumownego korzystania i władztwa po stronie powoda czy to samoistnego, czy zależnego w zakresie nieruchomości.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc orzekł jak w sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach uzasadnia art. 98 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc.