



Sygn. akt V CSK 271/12

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 maja 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa E. K. i B. K.

przeciwko A. Z.

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 maja 2013 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Okręgowego w J.

z dnia 31 stycznia 2012 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w J. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 20 października 2011 r. Sąd Rejonowy uchylił w całości wyrok zaoczny z dnia 24 listopada 2009 r. i oddalił powództwo E. K. i B. K. przeciwko A. Z. o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności i orzekł o kosztach procesu.

Po rozpoznaniu apelacji powodów od tego wyroku, Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 31 stycznia 2012 r. apelację oddalił i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny. W oparciu o akt notarialny z dnia 14 lutego 1997r., E. K. zobowiązała się wybudować na działce stanowiącej współwłasność jej i jej męża B. K. przy ulicy K. budynek mieszkalny i ustanowić w nim odrębną własność lokalu nr 28 o powierzchni 38,40 m² na rzecz A. Z. przenosząc jednocześnie na jej rzecz odpowiedni udział w prawie własności elementów wspólnych budynku i działki gruntu. Wartość lokalu określono na 33 238,80 zł. Na mocy aktu notarialnego z dnia 10 kwietnia 1997 r. doszło do wykonania zobowiązania objętego opisaną wcześniej umową. Budynek został usytuowany przy ulicy J. Z kolei aktem notarialnym z dnia 15 lipca 1997r. A. Z. sprzedała E. K. lokal mieszkalny nr 28 w budynku przy ulicy J. oraz udział wynoszący 1/7 część w lokalu użytkowym - garażu wraz z odpowiednim udziałem w prawie własności działek oraz elementach wspólnych budynku prawem za łączną kwotę 64 226,80 zł; cena została przez kupującą w całości zapłacona.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 24 listopada 2008 r. oddalono powództwo A. Z. przeciwko E. K. o zasądzenia kwoty 64 226,80 zł jako nieuiszczonej ceny zakupionego mieszkania.

W dniu 25 maja 2000 r. Stowarzyszenie „W.” zawarło z B. K. i E. K. - Firma K. umowę, w której B. i E. K. przyznali, że zawarli szereg umów o wybudowanie na działce nr 20 AM 35 o powierzchni 20a 60 m² przy ulicy J. budynku mieszkalnego i sprzedaż indywidualnym nabywcom obecnie zrzeszonym w Stowarzyszeniu lokali w tym obiekcie, przyjmując na ten cel przedpłaty. Oświadczyli, że w chwili zawarcia umowy nie dysponują środkami pieniężnymi na prowadzenie i dokończenie budowy. Strony zobowiązały się do dołożenia wszelkich starań dla zgromadzenia środków niezbędnych do podjęcia i kontynuowania budowy. W § 4 ust. 3 strony ustaliły, że po wybudowaniu budynku wielorodzinnego i przekazaniu w formie aktu

notarialnego lokali do użytkowania i wykończenia we własnym zakresie do dnia 30 grudnia 2000 r. osoby znajdujące się na liście nie będą miały żadnych roszczeń do Firmy K. ani do B. i E.K. z tytułu zawartych umów.

Oświadczeniem z dnia 22 lutego 2001 r. złożonym wobec 16 osób, z którymi zawarte zostały umowy notarialne o wybudowanie i sprzedaż lokali mieszkalnych, B. K. zobowiązał się wybudować z własnych środków dwie kondygnacje budynku mieszkalnego. W dniu 20 lipca 2001r. zawarta została przez Stowarzyszenie „W.” oraz B. Spółkę z o.o. umowa, której przedmiotem była finansowana przez obie strony umowy budowa budynku mieszkalnego położonego przy ulicy J. na działce nr 20, w terminie do 22 czerwca 2002 r. Wykonawca zobowiązał się do pokrycia kosztów wzniesienia dwóch kondygnacji obiektu natomiast zleceniodawca - Stowarzyszenie zobowiązało się do sfinansowania dalszych kosztów związanych z budową. Aneksem z dnia 14 czerwca 2002 r. termin zakończenia robót określono na 31 marzec 2003 r.

W dniu 20 lipca 2001 r. Stowarzyszenie zawarło z B. Spółką z o.o. reprezentowaną przez jej Prezesa B. K. oraz E. i B. K. kolejne porozumienie, mocą którego członkowie Stowarzyszenia, którzy wpłacili 100% wartości lokali mieli nigdy nie być zobowiązani do jakichkolwiek dopłat pod warunkiem jednak dokonania wpłaty na poczet wynagrodzenia powodów za ustanowienie na ich rzecz służebności. Stowarzyszenie oświadczyło nadto, że po wywiązaniu się przez B. Spółką z o.o. z umowy z dnia 20 lipca 2001 r. E. i B. K. zostaną zwolnieni ze zobowiązań wynikających z zawartych umów notarialnych z członkami Stowarzyszenia.

Aktem notarialnym z dnia 4 czerwca 2002 r. Stowarzyszenie „W.” darowało B. Spółce z o.o. nieruchomości położone w S. o numerach 11/3, 11/6, 11/7, o powierzchni 2 ha 12 a nr 11/2 o powierzchni 22a.

Kolejne porozumienie zawarte zostało w dniu 26 czerwca 2003 r. Jego sygnatariuszami byli: Stowarzyszenie „W.” Z. S. i B. P. - wspólnicy spółki cywilnej P.U.W., B. Spółka z o.o. i B. K. Z. S. i B. P. dotychczasowi podwykonawcy B. Spółka z o.o.), która zalegała z zapłatą na ich rzecz kwoty 78 524,27 zł wyrazili zgodę na przystąpienie do dalszej budowy pod warunkiem uregulowania na ich rzecz tej należności. W tym celu członkowie Stowarzyszenia

zobowiązali się do dopłaty po kwotę 150 zł. za jeden metr kwadratowy powierzchni swojego lokalu na konto Stowarzyszenia, aby to przeznaczyło je na poczet kosztów dalszych prac budowlanych aż do stanu surowego otwartego. Nadto strony ustaliły, że dalsze roboty po wykonaniu stanu surowego otwartego dofinansowane będą ze środków ze sprzedaży pozostałych wolnych lokali oraz ze środków określonych w § 4 umowy, a w przypadku braku środków do zakończenia budowy pozostałe koszty zobowiązali się pokryć spółka B. oraz B. K. W § 8 umowy Stowarzyszenie oświadczyło, że po wywiązaniu się firmy B. Spółka z o.o. z umowy, nigdy nie będzie miało żadnych roszczeń do firmy B. Spółka z o.o., ani też żadnych roszczeń do E. i B. K. - współwłaścicieli firmy K.

Pismem z dnia 19 kwietnia 2006 r. skierowanym do B. K. oraz B. Spółki z O.O. Stowarzyszenie złożyło oświadczenie o odstąpieniu od umowy nr 1/07/2001 r. z 20 lipca 2001 r. wraz z aneksami i porozumieniami z uwagi na niedotrzymanie przez adresatów pisma żadnego z terminów wykonania robót oraz zobowiązań do zapłaty na rzecz podwykonawców prac firmy A. i P. S. należnego im wynagrodzenia.

Aktem notarialnym z dnia 24 stycznia 2008 r. Stowarzyszenie ustanowiło odrębną własność lokalu nr 4 w budynku mieszkalnym położonym przy ulicy J. o powierzchni 54,29 m² i sprzedało ten lokal A. Z. za kwotę 110 842 zł. A. Z. oświadczyła, że na poczet kosztów budowy lokalu mieszkalnego wpłaciła małżonkom K. kwotę 64 227 zł zaś kwota 46 615 zł była przez nią wpłacana sukcesywnie w latach 2000 - 2007 na rzecz Stowarzyszenia w celu pokrycia kosztów budowy. Wymienione kwoty zostały zaliczone na poczet ceny sprzedaży.

Powodowie E. K. i B. K. nie przekazali Stowarzyszeniu żadnych pieniędzy w tym pieniądze pobranych od A. Z.

Sąd Okręgowy uznał, że apelacja nie zasługuje na uwzględnienie. Podzielił przy tym stanowisko apelującego, co do naruszenia przez Sąd Rejonowy określonych w art. 328 § 2 k.p.c. zasad sporządzania uzasadnienia wyroku. Sąd Okręgowy zaakceptował ocenę Sądu Rejonowego zauważając, że żaden z zaferowanych przez powodów dowodów w postaci dokumentów w postaci umów i porozumień zawieranych ze Stowarzyszenie nie pozwala na stwierdzenie, że powodowie zrealizowali swoje zobowiązanie wobec pozwanej A. Z. Tym

bardziej, że podstawę zapłaty kwoty określonej w § 10 umowy z 15 lipca 1997 r. stanowił wyłącznie fakt nie rozpoczęcia budowy budynku wielorodzinnego na wskazanej w umowie nieruchomości w terminie do dnia 31 marca 1998 r. Okoliczność, że do rozpoczęcia budowy nie doszło jest faktem bezspornym. Powodowie zobowiązali się w takiej sytuacji zwrócić pozwanej w terminie do 30 czerwca 1998 r. wpłaconą przez nią kwotę wraz z ustawowymi odsetkami licząc od dnia wpłaty tej kwoty. Z umowy wynika nadto, że A. Z. będzie mogła od umowy odstąpić tylko za zgodą firmy K., chyba, że znajdzie następcę prawnego, który przystąpi do umowy na tych samych warunkach. Bezspornie żadna ze stron od umowy nie odstąpiła. Sąd Okręgowy stwierdził także, że fakt zawiązania przez osoby - wobec których powodowie nie wywiązali się z umownych obowiązków wybudowania i przeniesienia na ich rzecz odrębnej własności lokali - Stowarzyszenia w celu prowadzenia wszechstronnych działań mających na celu doprowadzenie do wybudowania budynku przy ulicy J. we współdziałaniu z powodami, nie oznacza przejęcia przez Stowarzyszenie od powodów ich zobowiązań. Brak jest, zdaniem Sądu, także jakichkolwiek podstaw do uznania, że pozwana stając się członkiem Stowarzyszenia zwolniła powodów z obowiązku zapłaty kwoty określonej w § 10 aktu notarialnego z dnia 15 lipca 1997 r.

Powodowie nie przedstawili żadnych dowodów, z których wynikałoby, że zawarli z osobami, wobec których byli zobowiązani do wybudowania i przeniesienia odrębnej własności lokali, w tym pozwanej, umowy określające, w jaki sposób wywiążą się z ciążącego na nich zobowiązania pieniężnego. Wbrew twierdzeniom powodów nie wspiera ich poglądu o wywiązaniu się z zobowiązania wobec pozwanej niekorzystany dla niej wyrok Sądu Rejonowego z dnia 24 listopada 2008 r. Podstawę roszczenia A. Z. w sprawie I C .../08 stanowił akt notarialny wprawdzie z tego samego dnia (15 lipca 1997 r.), jednak będący inną umową nie nawiązującą w swej treści do postanowień tego aktu notarialnego, który stanowi tytuł egzekucyjny. Za niezasadne Sąd Okręgowy uznał także podniesione zarzuty naruszenia przez sąd prawa materialnego. Uznał, że pozwani nawet jeśli, jak twierdzą, wywiązali się z umownego obowiązku wybudowania na rzecz pozwanej lokalu mieszkalnego, to nie wykazali, że wywiązali się z obowiązku zapłaty na rzecz pozwanej kwoty wskazanej w § 10 umowy, mimo ziszczenia się ku temu warunków.

Jak wynika z zeznań J. P., którym Sąd dał wiarę jako rzetelnym i odpowiadającym treści stanowiących dowód w sprawie dokumentów, nie doszło za zgodą pozwanej do przelania przez powodów na rzecz Stowarzyszenia kwoty 64 227 zł.

Wyrok Sądu Okręgowego z dnia 31 stycznia 2012 r. został zaskarżony skargą kasacyjną przez powodów. Skarga kasacyjna została oparta na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.). Skarżący zarzucili obrazę art. 409 k.c. w zw. z art. 410 k.c., art. 95 § 2 k.c. w zw. z art. 508 k.c. oraz art. 405 k.c. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy zasadnie stwierdził, że zgodnie z art. 843 § 3 k.p.c. podstawę do uwzględnienia powództwa o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego mogły stanowić jedynie zarzuty wskazane w pozwie. W pozwie powodowie jako podstawę powództwa wskazali zaś wyłącznie wygaśnięcie ich zobowiązania do zwrotu kwoty zapłaconej przez pozwaną. Sąd Okręgowy przyjął również prawidłowo, że zobowiązanie to powstało, skoro powodowie nie wykonali w terminie obowiązku rozpoczęcia budowy, co uprawniało pozwaną do domagania się zwrotu zapłaconej ceny za mieszkanie. Niesłusznie w skardze kasacyjnej powodowie zarzucili, że to roszczenie pozwanej byłoby uzasadnione jedynie wówczas, gdyby spełnione przez nią na rzecz powodów świadczenie było świadczeniem nienależnym, a zdaniem skarżących nie miało takiego charakteru, gdyż pozwana otrzymała jego ekwiwalent w postaci zaliczenia tego świadczenia na poczet ceny za mieszkanie nabyte od Stowarzyszenia „W”. Roszczenie pozwanej miało bowiem swoje źródło w umowie zawartej z powodami. Z tego względu zarzut naruszenia art. 409 k.c. w zw. z art. 410 k.c. był nieuzasadniony.

Nie można natomiast wykluczyć, że na skutek działań podjętych przez powodów, polegających między innymi na przeniesieniu prawa do gruntu i wykonaniu prac budowlanych na rzecz Stowarzyszenia oraz zaliczenia przez nie kwoty wpłaconej przez pozwaną na poczet ceny mieszkania, w wyniku rozliczeń pomiędzy powodami i Stowarzyszeniem pozwana istotnie uzyskała od powodów korzyść majątkową bez podstawy prawnej. Nie mogło być to jednak przedmiotem

oceny Sądu, skoro powodowie w pozwie nie twierdzili, że wynikającą stąd wiarygodność potrącili z roszczeniem pozwanej i z tego powodu jej roszczenie wygasło. W związku z treścią pozwu przedmiotem rozważań mogło być jedynie to, czy powoływane przez powodów okoliczności, które miały miejsce po zawarciu umowy z dnia 15 lipca 1997 r., doprowadziły do wygaśnięcia ich zobowiązania wynikającego z tej umowy.

Sąd Okręgowy stwierdził prawidłowo, że okoliczności wykazane przez powodów nie dawały podstaw do stwierdzenia, że ich zobowiązanie wygasło na skutek przejęcia zobowiązania przez Stowarzyszenie W. w wyniku umów zawartych przez to stowarzyszenie. W skardze kasacyjnej zasadnie podniesiono jednak, że nie można pominąć, iż Stowarzyszenie podejmowało działania w imieniu własnym lecz w interesie jego członków, do których należała pozwana. Nie budzi zaś wątpliwości, że pozwana w pełni akceptowała działania Stowarzyszenia, które w ramach rozliczeń kwot pobranych przez powodów od przyszłych właścicieli lokali uzyskało od nich między innymi prawo do gruntu, na którym wybudowano budynek mieszkalny oraz uzyskało świadczenia w postaci robót budowlanych. Przez kilka lat - do chwili uzyskania własności lokalu - pozwana nie dochodziła od powodów żadnych roszczeń i nie występowała o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, w którym powodowie poddali się egzekucji. Zatem fakt, że pozwana nie złożyła wprost oświadczenia o zwolnieniu z długu powodów nie był wystarczający, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, do stwierdzenia, że z tego powodu zobowiązanie powodów nie wygasło. Należało ocenić, czy takie oświadczenie nie zostało złożone w sposób dorozumiany, w wyniku określonego zachowania pozwanej, które mogło także w sposób dostateczny wyrażać jej wolę zwolnienia powodów z długu w przypadku zaliczenia jej świadczenia na poczet ceny za nabycie na własność lokalu mieszkalnego.

Skarżący zarzucili nadto zasadnie naruszenie art. 95 § 2 k.c. Sąd Okręgowy nie wyjaśnił bowiem w oparciu o analizę statutu Stowarzyszenia „W.” czy zawierane przez nie z powodami umowy nie rodziły skutków bezpośrednio także wobec członków stowarzyszenia, w tym pozwanej, skoro stowarzyszenie składało takie oświadczenia. Należy np. odnotować, że w dniu 20 lipca 2001 r.

stowarzyszenie zawarło umowę zawierającą postanowienie, że po wywiązaniu się przez B. sp. z o.o. z umowy z dnia 20 lipca 2010 r. (pokrycia kosztów wykonania dwóch kondygnacji budynku) powodowie zostaną zwolnieni z zobowiązań wobec członków stowarzyszenia. Sąd Okręgowy stwierdził wprawdzie, że stowarzyszenie pismem z dnia 19 kwietnia 2006 r. odstąpiło od tej umowy jednakże nie było to wystarczające dla stwierdzenia, że umowa przestała faktycznie obowiązywać, skoro Sąd Okręgowy nie ustalił, że faktycznie istniały podstawy do odstąpienia od umowy i nastąpiło ono skutecznie.

Uwzględniając, że skarga kasacyjna była w części uzasadniona, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.