

Sygn. akt **IC 185/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Mariusz Tchórzewski

Protokolant: Katarzyna Radek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 września 2013 r. w Lublinie

sprawy z powództwa W. A.

przeciwko A. L., M. D. (1)

o zasądzenie kwoty 227500,- zł z ustawowymi odsetkami od dnia 26.11.2009 r. i o zasądzenie kwoty 75800,- zł z ustawowymi odsetkami od dnia wyrokowania

I. zasądza solidarnie od pozwanych A. L., M. D. (1) na rzecz powoda W. A. kwotę 227500,- (dwieście dwadzieścia siedem tysięcy pięćset) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28.04.2011 r. w stosunku do A. L. i od dnia 2.05.2011 r. w stosunku do M. D. (1);

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza solidarnie od pozwanych A. L., M. D. (1) na rzecz powoda W. A. kwotę 15510,30 (piętnaście tysięcy pięćset dziesięć 30/100) zł tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu.

### **IC 185/13 UZASADNIENIE**

W pozwie z dnia 8.11.2011 r., ostatecznie sprecyzowanym w piśmie z dnia 13.02.2012 r. (k.228-232), skierowanym przeciwko Stowarzyszeniu (...) w L., A. L., M. D. (1) oraz I. T., powód W. A. wniósł o solidarne zasądzenie:

- kwoty 227.500,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 listopada 2009 r.;
- odszkodowania w kwocie 75800,- zł z odsetkami ustawowymi od dnia wydania wyroku, obejmującego:
  - 3000,- zł kosztów odsetek od kredytu hipotetycznego obciążającego powoda za okres od grudnia 2009 r. do lipca 2011 r.
  - 20800,- zł z tytułu niezyskanych dochodów z najmu lokalu mieszkalnego, za okres od grudnia 2009 r.
  - 52000,- zł z tytułu wzrostu rynkowych cen lokali.

W uzasadnieniu żądań wskazał, iż w dniu 20 marca 2007 r. zawarł z (...) Sp. z o.o. w L. (deweloperem) przedwstępłą umowę sprzedaży:

- lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w L., za cenę gwarantowaną 240.750,00 zł,

- przyporządkowanego do w/w lokalu miejsca parkingowego o numerze (...) w garażu podziemnym za cenę gwarantowaną 21.960,00 zł.

Podniósł, iż na poczet ceny kupna dokonał wpłat na rzecz (...) Sp. z o.o. w L. łącznie kwoty 227.500,00 zł jednakże nie doszło ostatecznie do zawarcia przyrzeczonej umowy. Wskazał, iż wobec osób, które zawarły ze Spółką umowy przedwstępne sprzedaży, związane z inwestycją przy ul. (...), zobowiązania (...) przejęło Stowarzyszenie (...) z siedzibą w L., a pozwane solidarnie osoby fizyczne wchodziły w skład zarządu stowarzyszenia i swymi działaniami przyczyniły się do powstania szkody majątkowej powoda. Powód pismem z dnia 13 kwietnia 2011 r. wezwał wszystkich pozwanych do spełnienia świadczenia lub ewentualnie do zwrotu kwoty 227.500,00 zł i zapłaty odszkodowania w kwocie 100.000,00 zł w terminie 14 dni od doręczenia wezwania (pozew wraz z uzasadnieniem k. 2-15).

Postanowieniami z dnia 29.02.2012 r. (k.247) i z dnia 4.03.2013 r. (k.413) Sąd umorzył prawomocnie postępowanie przeciwko pozwanemu stowarzyszeniu oraz przeciwko następcom prawnym zmarłej w toku procesu I. T.. W konsekwencji, pod ostateczny osąd poddano opisane powyżej roszczenia skierowane przez powoda wyłącznie przeciwko odpowiadającym solidarnie A. L. i M. D. (1), którym powód zarzucił spowodowanie szkody majątkowej objętej roszczeniami, wskutek zawinonego i bezprawnego działania pozwanych, podejmowanego przy okazji wypełniania obowiązków organu stowarzyszenia, w sposób wykraczający poza umocowanie tych osób do reprezentowania stowarzyszenia (oświadczenie pełnomocnika k.485).

Pozwani A. L., M. D. (1) nie uznawali powództwa wnosząc o jego oddalenie, kwestionując kwalifikację swoich zachowań, jako nie będących działaniami samego stowarzyszenia .

Po zamknięciu rozprawy w dniu 23.09.2013 r. powód, poprzez swego pełnomocnika, pismem z dnia 25.09.2013 r. (data stempla pocztowego) zgłosił nowe żądanie nadania rygoru natychmiastowej wykonalności w zakresie kwoty 227000,- zł, której wysokość nie była sporna między stronami. To nowe żądanie zostało zawarte w piśmie oznaczonym przez pełnomocnika powoda, jako „załącznik do protokołu rozprawy” i nie sposób, nie zauważyć, że strona w ten sposób podjęła próbę obejścia zakazu ustawowego zgłoszenia nowych roszczeń na etapie procesu, który to wyklucza, ze względu na określone brzmienie art. 383 k.p.c. w związku z nakazem z art. 316 § 1 k.p.c. (por. orzeczn. SN z 23.05.1953 r. I C 1882/52, NP. 1953/12, s.84 i wyrok SN z 16.10.1974 r. II CR 529/74 OSPiKA 1976/3/61). Bezspornym jest, że w trakcie rozprawy w dniu 23.09.2013 r. ani sam powód, ani jego pełnomocnik nie wystąpili z przedmiotowym żądaniem ( vide protokół elektroniczny k.485), zatem załącznik protokołu z tej rozprawy nie mógł zawierać takiego wniosku. W judykaturze podnosi się, że załącznik do protokołu nie ma znaczenia autonomicznego i nie może zawierać treści samodzielnych, a jedynie zreferować ustne wywody i wnioski przedstawione na rozprawie. W konsekwencji, pismo nie spełniające tych warunków, nie może być uznane za załącznik do protokołu nawet wtedy, gdy wolą strony jest takie jego traktowanie, lecz stanowi zwykłe pismo przygotowawcze w sprawie (tak SN w wyroku z 13.11.2003 r. I CK 229/02 BSN 2004/4/9). W realiach niniejszej sprawy „załącznik” z dnia 25.09.2013 r. zawierał nowe wnioski, dotychczas w ogóle przez stronę nie zgłoszone, w ogóle nie odnosił się do wypowiedzi strony na rozprawie, zatem złożono go do akt, jako zwykłe pismo przygotowawcze, nie nadając biegu zawartemu w nim wnioskowi, z uwagi na określony etap toku procesu.

### ***Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.***

W dniu 30 marca 2007 r. w L., (...) Sp. z o.o. w L. (zwana dalej A.), zawarła z W. A. przedwstępną umowę sprzedaży. Na mocy § 2 umowy, A. zobowiązał się - po zakończeniu budowy budynku wielo mieszkaniowego - zawrzeć z powodem do dnia 31 grudnia 2008 r. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na 8 piętrze budynku przy ul. (...) w L., o powierzchni 52,4m<sup>2</sup>, za cenę gwarantowaną 240.750,00 zł brutto wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu oraz umowę sprzedaży prawa do miejsca parkingowego o numerze (...) w garażu podziemnym, za cenę gwarantowaną 21.960,00 zł brutto. Zgodnie z zapisem § 9 ust. 4 umowy, odstąpienie od niej z przyczyn leżących po stronie sprzedającego powodować miało zwrot kupującemu, w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy, kwoty równej wysokości wszystkich dokonanych wpłat na poczet realizacji umowy powiększonej

o odsetki, obliczone według stopy procentowej stosowanej przez Bank (...) dla lokat 6-cio miesięcznych, liczonych od daty dokonania poszczególnych wpłat do daty rozwiązania umowy (umowa k. 19-27) .

W. A., zgodnie z § 3 ust. 1 umowy, uiścił na rzecz A. do dnia 15 lipca 2008 r. łącznie kwotę 227.500,00 zł (dowody wpłat k. 29-34). Z wpłatą ostatniej raty w kwocie 35.210,- zł powód się wstrzymał, powołując się na przepis § 9 ust. 3a umowy, wobec niedotrzymania przez A. terminu odbioru mieszkania, wyznaczonego na dzień 31 grudnia 2008 r. (k. 26).

A., który utracił płynność finansową i groziło mu postawienie w stan upadłości, nie dokończył budowy budynków położonych w L.przy ul. (...). W związku z problemami finansowymi A.i realną groźbą utraty zainwestowanych dotychczas pieniędzy, kilku przedsiębiorców (w tym A. L.i M. D. (1)), którzy zawarli z nim uprzednio umowy na zakup szeregu lokali, podjęło różnorodne działania, które pozwoliłyby na dokończenie budowy budynku i „uratowanie” zainwestowanych już znacznych kwot pieniężnych, ostatecznie inicjując powstanie Stowarzyszenia (...)z siedzibą w L.. W skład zarządu stowarzyszenia weszły trzy osoby: A. L.– jako Prezes, M. D. (1)– jako Wiceprezes oraz I. T.(później Z.) – jako członek (jej rola była bierna, formalna, konieczna wyłącznie dla utworzenia organu stowarzyszenia o składzie 3-osobowym) (okoliczności bezsporne, odpis z Krajowego Rejestru Sądowego k. 69-70, zeznania A. L.k. 357, zeznania M. D. (1)k. 357, zeznania A. B.k.221v) . Wszystkie decyzje dotyczące stowarzyszenia podejmowali wyłącznie współpracujący ze sobą A. L.i M. D. (1), nieformalnie wspomagali ich doradczo członek R. P., posiadający szeroką wiedzę i doświadczenie prawnicze, jako Prokurator Prokuratury Krajowej w stanie spoczynku (zeznania pozwanych j.w. i k.404, R. P.k.341). Na potrzeby siedziby stowarzyszenia (...)udostępnił pomieszczenie w swoim biurze (zeznania R. P.j.w.), a to wobec faktu, że od września 2005 r. czynnie uczestniczył w obrocie gospodarczym, prowadząc działalność pod firmą (...)w zakresie finansowej działalności usługowej (wypis CEIDG k.474). Współpracujący z nim wiceprezes zarządu stowarzyszenia M. D. (1)był również osobą bardzo doświadczoną w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i obrotu cywilno prawnego, gdyż własną działalność pod firmą (...)kontynuował nieprzerwanie od stycznia 1994 r. w Ś.koło L.(wypis CEIDG k.473). Zawiązane stowarzyszenie, na mocy umów zawartych z A., miało przejąć jego prawa do nieruchomości oraz prawo do prowadzenia prac budowlanych, natomiast A.nie przekazał stowarzyszeniu jakichkolwiek kwot uiszczonych dotychczas przez jego kontrahentów na potrzeby przedmiotowej budowy. Zostało zawiązane na czas nieoznaczony (pkt 9 statutu), z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej w rozmiarze służącym do realizacji celów stowarzyszenia (pkt 53 statutu). Osoby inicjujące powstanie stowarzyszenia zorganizowały spotkania założycielskie z udziałem wszystkich dotychczasowych kontrahentów A., w trakcie których prezentowano genezę i cel zawiązania stowarzyszenia oraz perspektywy zakończenia budowy budynku przez tę nową osobę prawną (pkt 4 statutu). Około stu osób, które zawarły umowy z A., przystąpiło do stowarzyszenia, godząc się na ponoszenie dalszych wydatków koniecznych dla kontynuowania i zakończenia budowy, kilkadziesiąt dalszych osób, w tym powód W. A., nie wstąpiło do przedmiotowego stowarzyszenia (zeznania W. A.k. 218v-221 w zw. z k. 357). Cele i sposoby działania stowarzyszenia zostały określone statucie, w punkcie 9 (k.235-241). Między innymi, Stowarzyszenie powstało celem pomocy osobom, które zawarły umowy o wybudowanie i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynku położonym przy ul. (...)w L.ze spółką (...), dotrzymały wszystkich warunków umownych (w szczególności dokonały płatności za lokale mieszkalne zgodnie z warunkami umowy) i są poszkodowane z powodu nie wykonania umowy z przyczyn leżących po stronie A..

Stosownie do zapisu punktu 10 statutu stowarzyszenia, miało ono realizować swe cele między innymi poprzez:

- współpracę i wzajemną pomoc członków Stowarzyszenia;
- organizowanie wspólnej obsługi prawnej dla osób poszkodowanych przez Spółkę (...);
- reprezentowanie na zewnątrz przez zarząd stowarzyszenia wspólnych interesów wszystkich osób poszkodowanych przez A.;
- pomoc w oddłużeniu nieruchomości przy ul. (...) w L. z obciążeń hipotecznych nie związanych z kredytowaniem zakupu mieszkań przez osoby poszkodowane przez A., wobec innych wierzycieli;

- pomoc w dokończeniu inwestycji polegającej na wybudowaniu i wykończeniu wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. (...) w L.;
- czynienie starań w celu doprowadzenia do odbioru budynku przy ul. (...) w L. przez organ wydający pozwolenie na użytkowanie budynku;
- zawieranie umów o ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych ze współwłaścicielami oraz z osobami, które z A. zawarły umowy przedwstępne, po uprzednim zawarciu przez takie osoby umowy zakupu udziałów i uiszczeniu ceny ustalonej w umowie przedwstępnej.

W dniu 25 listopada 2009 r. A. zawarł z powstałym Stowarzyszeniem (...)w L. umowę o dokończenie robót budowlanych i innych czynności koniecznych do zakończenia inwestycji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...)w L. (umowa k. 35-36, zeznania A. L. k. 357, zeznania M. D. (1)k. 357). Następnie, w dniu 26 listopada 2009 r. te same strony zawarły „porozumienie” do przedmiotowej umowy. Na mocy § 4 ust. 1 porozumienia strony zgodnie oświadczyły, że A. posiada zobowiązania wobec osób, które zawarły ze Spółką umowy przedwstępne sprzedaży związane z wyżej wymienioną inwestycją w kwocie 4.952.910,00zł – według załącznika numer 1. Ponadto, na mocy § 4 ust. 2 porozumienia, stowarzyszenie zobowiązało się do zwrotu wymienionym w treści załącznika kontrahentom A. wpłaconych przez nich kwot lub do sprzedaży lokali po cenach wynikających z umów przedwstępnych, zawartych pomiędzy Spółką, a jej klientami – według załącznika numer 1. Jedną z osób wymienionych w protokole – zestawieniu klientów pod pozycją numer 1, uprawnioną do tego świadczenia był powód (porozumienie k. 37-38, protokół – zestawienie klientów k. 39).

W dniu 10 grudnia 2009 r. Stowarzyszenie (...)w L., w wykonaniu powyższych umów, zawarło z G.V.F.– jako wierzycielem A.– porozumienie, na mocy którego uznało dług i przejęło zobowiązanie A. w kwocie 210.825,00 zł, zobowiązując się do jego spłaty w terminie do dnia 28 grudnia 2009 r. (porozumienie k. 105-107). Na mocy porozumień z dnia 27 listopada 2009 r., 1 grudnia 2009 r. i 29 grudnia 2009 r. Stowarzyszenie (...)w L. uznało długi i przejęło zobowiązania wobec innych, wybranych wierzycieli A., zobowiązując się do dokonania ich spłaty w określonych terminach (porozumienia k. 108-117, potwierdzenia wykonania przelewu k. 156-166, zeznania R. P.k. 339). Środki finansowe na spłatę powyższych zobowiązań stowarzyszenie zdobywało poprzez zobowiązanie członków do dodatkowego „wykupu” udziałów w nieruchomości, na której wznoszono budynek (warunek konieczny, dla przyjęcia w poczet stowarzyszenia, w umowach deweloperskich z A. wartości tych udziałów były objęte uzgodnionymi cenami za poszczególne lokale), poprzez „pożyczki” od członków (o charakterze fikcyjnym, ze względów fiskalnych w istocie były to ukryte bezzwrotne darowizny od kilku do kilkudziesięciu tysięcy złotych, od każdego z członków), egzekwowanie pozostałych, niezapłaconych rat za poszczególne lokale, działalność gospodarczą związaną ze sprzedażą lokali mieszkalnych, co do których A. nie znalazł nabywców, lub co do których dotychczasowi kontrahenci A. nie wyrażali woli ponoszenia dalszych obciążeń finansowych (bezsporne, zeznania j.w.). Wskazane końcowo lokale były sprzedawane członkom stowarzyszenia (jako kolejne tym samym osobom, w tym także A. L.) lub „z wolnej ręki”, na zasadach rynkowych, osobom nie powiązanym ze stowarzyszeniem (j.w.). W toku tych działań stowarzyszenia A. L. rozszerzył swoją dotychczasową działalność gospodarczą, zakładając w lipcu 2010 r. – jako jedyny współnik – (...) Sp. z o.o. w L., która rozpoczęła działalność, jako deweloper na rynku mieszkaniowym, A. L. został samoistnym prokurentem spółki (wypis z KRS k.475-477).

Wbrew zapisom statutu (pkt 9), cała aktywność członków i władz stowarzyszenia była od początku ukierunkowana wyłącznie na dokończenie budowy obu budynków mieszkalnych przy ul. (...), w terminach narzuconych przez wymogi prawa budowlanego, temu celowi zarząd i wspierające go osoby (R. P.) podporządkowali w sposób bezwzględny wszystkie podejmowane decyzje finansowe (zeznania R. P.j.w., A. L.j.w.), z zastrzeżeniem, że wybrana grupa wierzycieli A. została jednak niezwłocznie zaspokojona w zakresie roszczeń finansowych (co opisano powyżej). Wszelkie środki finansowe pozyskiwane przez stowarzyszenie były wydatkowane od 2010 r. wyłącznie na pokrywanie zaległych i bieżących zobowiązań związanych z budową budynków, rat kredytowych, czy też zobowiązań tych osób, które wcześniej zdołały hipotecznie zabezpieczyć swoje roszczenia wobec A. na nieruchomości wspólnej (i skutecznie mogły utrudnić osiągnięcie opisanego, faktycznego celu działań stowarzyszenia – por. zeznania j.w.),

natomiast świadomie zarząd stowarzyszenia nie realizował zobowiązań wobec pozostałych kontrahentów A., którzy nie przystąpili do stowarzyszenia i to nawet wtedy, gdy stowarzyszenie pozyskiwało środki finansowe w wysokości umożliwiające zwrot kwot wpłaconych przez takie osoby na rzecz A. uznając, że ewentualne zaspokojenie ich roszczeń nastąpi po zakończeniu całego procesu budowy, o ile sytuacja finansowa stowarzyszenia jeszcze na to w ogóle pozwoli (zeznania R. P. i pozwanych j.w.). Opisany powyżej prawdziwy cel działalności stowarzyszenia i sposób pozyskiwania środków finansowych sprawiał, że nie było ono de facto w ogóle zainteresowane wydawaniem lokali kontrahentom A., którzy nie przystąpili do stowarzyszenia (zgodnie z umową („porozumieniem”) z A. miało to następować po cenach gwarantowanych, ustalonych w umowach indywidualnych poszczególnych osób z A.), gdyż bezspornie nie wiązało się to z żadną korzyścią finansową dla podmiotu kontynuującego budowę (chyba, że dana osoba ostatecznie przystępowała do stowarzyszenia, dodatkowo „wykupując” udziały w nieruchomości i ponosząc dalsze ciężary finansowe uchwalane w ramach stowarzyszenia, tzw. „pożyczki” – por. zeznania R. P. j.w.). Realną korzyść finansową dla stowarzyszenia przynosiła natomiast ponowna sprzedaż takich lokali („za gotówkę”) członkom stowarzyszenia, lub na wolnym rynku podmiotom trzecim i wykorzystywanie tak pozyskanych środków finansowych wyłącznie na potrzeby związane z budową, bez regulowania zobowiązań wobec nie-członków stowarzyszenia, którzy uprzednio zawierali z A. umowy dotyczące tych właśnie lokali i którzy nie mogli skutecznie domagać się spłaty długów zaciągniętych przez A. (nie-członkowie stowarzyszenia, którzy zdołali uzyskać wpisy hipotek na nieruchomości wspólnej, oddziałujących na gospodarkę finansową stowarzyszenia (zdolność kredytową), lub realnie grożących wszczęciem egzekucji, zostali przez stowarzyszenie zaspokojeni poprzez wypłatę środków uzyskanych w w/w sposób) (okoliczności przyznane przez pozwanych, por. także zeznania R. P. j.w.). Osób takich (czyli nie przystępujących do stowarzyszenia) w 2010 r. pozostało około dwudziestu i członkowie zarządu: A. L. i M. D. (1) wspólnie podjęli działania mające ostatecznie wyjaśnić ich sytuację, względem opisanych planów dalszej działalności stowarzyszenia (zeznania M. D. j.w.). W piśmie z dnia 25 maja 2010 r., podpisanym przez Prezesa Zarządu Stowarzyszenia (...) w L., powód został poinformowany o trudnej sytuacji finansowej stowarzyszenia oraz o „zadłużeniu” powoda wobec stowarzyszenia na kwotę 48.310,00 zł, na którą składała się kwota 35.210,00 zł tytułem wstrzymanej przez powoda ostatniej raty na poczet kupna lokalu od A. oraz kwota 13.100,00 zł wynikająca z doręczonej powodowi wraz z pismem niepodpisanej uchwały stowarzyszenia, w sprawie dopłat do ceny mieszkania. W przedmiotowym piśmie nie wskazano zarówno terminu zapłaty w/w kwot, jak też numeru rachunku, na który należało dokonać wpłaty. Zamieszczono natomiast żądanie niezwłocznego zgłoszenia się powoda w siedzibie stowarzyszenia celem „poczynienia koniecznych ustaleń, co do dalszych wzajemnych relacji”. Inni członkowie stowarzyszenia również otrzymywali wezwania do dokonywania dopłat za lokale mieszkalne oraz do udzielenia „pożyczek” stowarzyszeniu, co – jak wynikało z treści pism – stanowić miało warunek konieczny otrzymania mieszkania. Niektórzy członkowie odbierali te żądania zarządu stowarzyszenia jako formę „zastraszenia”, lecz stosowali się do nich, bojąc się utraty już zainwestowanych kwot (pismo k. 40-43, uchwała k. 44, zeznania J. R. k. 222v-223) .

W dniu 1 czerwca 2010 r. powód W. A. stawiał się w siedzibie stowarzyszenia, celem uzyskania numeru rachunku, na jaki należy dokonać wpłaty powyższej kwoty, godząc się na przystąpienie do stowarzyszenia, jako konieczne dla docelowego otrzymania mieszkania i prawa do miejsca parkingowego. Numer rachunku stowarzyszenia przekazała powodowi A. B. – jedyna pracownica stowarzyszenia, urzędująca w jego siedzibie. W czasie wizyty powoda do siedziby stowarzyszenia przyszedł prezes A. L., który poinformował powoda, iż dopiero po dodatkowym wykupieniu przez powoda udziału w nieruchomości wspólnej możliwe będzie przyjęcie od powoda pozostałej wpłaty za mieszkanie, przyjęcie w poczet stowarzyszenia i docelowe przyznanie mu – przez zarząd – prawa do lokalu. Powód nie był wcześniej informowany o potrzebie i terminie wykupienia udziału w gruncie. Zarząd stowarzyszenia dokonywał już w tym okresie sprzedaży lokali mieszkalnych nie objętych umowami przedwstępnymi lub lokalami objętymi takimi umowami, lecz rezerwowanymi dla osób, które do stowarzyszenia nie chciały przystąpić (było to główne źródło pozyskiwania środków finansowych przez stowarzyszenie), oferty w internecie zamieszczano od lutego, marca 2010 r. (zeznania A. B. k. 221v-222v, protokół k. 48). Ostatecznie uzgodniono w trakcie tego spotkania, że o decyzji w sprawie wykupienia udziału w gruncie powód miał zostać pisemnie powiadomiony przez zarząd stowarzyszenia. A. L. nie dotrzymał tego ustalenia, gdyż w porozumieniu z drugim „aktywnym” członkiem zarządu – M. D. (1) i przy akceptacji „aktywnych” członków stowarzyszenia (por. zeznania R. P. j.w.), realizował założenie zdobywania środków finansowych na pokrycie kosztów budowy budynku (w interesie wyłącznie członków stowarzyszenia), przez sprzedaż

maksymalnej liczby praw do lokali mieszkalnych za pełną cenę, na wolnym rynku (protokół k.48). Tymczasem, sprzedaż powodowi udziałów w nieruchomości wspólnej i uzupełnienie przez niego brakującej ceny umówionej z A. nie gwarantowało stowarzyszeniu uzyskania takich samych kwot, jak sprzedaż wolno rynkowa lokalu zarezerwowanego dla powoda i nie dawała szansy wykorzystania tak uzyskanej sumy na potrzeby własne stowarzyszenia. Z uwagi na fakt, iż powód nie otrzymał żadnego umówionego w czerwcu pisma, w listopadzie 2010 r. ponownie udał się do siedziby stowarzyszenia gdzie został poinformowany przez A. B., iż zarezerwowany dla niego lokal mieszkalny numer (...) wraz z miejscem parkingowym (objęte jego umową z A.) został jednak przez zarząd stowarzyszenia kilka miesięcy temu sprzedany na wolnym rynku (zeznania A. B. j.w.). Powód ustalił, że lokal mieszkalny nr (...), położony na 8 piętrze przy ulicy (...) w L. został w dniu 24 sierpnia 2010 r. sprzedany na rzecz O. B.. W imieniu i na rzecz Stowarzyszenia (...) w L. – jako sprzedającego – działał prezes zarządu A. L. (akt notarialny k. 50-61). Jednocześnie A. B. zaproponowała powodowi zakup innego lokalu mieszkalnego, o mniejszej powierzchni i bez miejsca parkingowego (zeznania j.w.). Powód wstępnie przyjął ofertę złożoną w imieniu stowarzyszenia. W dniu ustalonym na oględziny i sfinalizowanie transakcji powód rozmawiał kolejny raz telefonicznie z A. B., która potwierdziła aktualność wcześniejszych uzgodnień i gotowość uczestniczenia w oględzinach zaproponowanego lokalu. Następnie jednak powód odebrał wiadomość tekstową (sms) wysłaną z numeru telefonu, pod którym kontaktował się dotychczas z A. B., że spotkanie zostaje odwołane z uwagi na fakt, iż przedmiotowy lokal mieszkalny nie zostanie powodowi sprzedany (zeznania A. B. k. 221v-222v, zeznania W. A. k. 218v-221 w zw. z k. 357).

Kilka miesięcy po tych wydarzeniach, w dniu 8 lutego 2011 r. Walne Zgromadzenie Członków Stowarzyszenia (...) podjęło – na wniosek A. L. (protokół k.259-260) - uchwałę legitymizującą dotychczasową działalność członków zarządu i stanowiącą, że sprzedaż udziałów stowarzyszenia w nieruchomości przy ul. (...), w razie wyodrębnienia odrębnej własności lokali na tejże nieruchomości oraz sprzedaż lokali stanowiących własność stowarzyszenia, będzie możliwa jedynie na zasadach rynkowych (bez uwzględnienia uprawnień dawnych kontrahentów A.) i wymaga każdorazowo jednomyślnej uchwały wszystkich członków zarządu (uchwała k. 261). De facto uchwała ta stanowiła potwierdzenie „słuszności” dotychczasowej działalności zarządu stowarzyszenia, podejmowanej w oparciu o „ciche” wewnętrzne porozumienie członków organu stowarzyszenia (por. zeznania R. P. i uzupełniające zeznania pozwanych).

Z uwagi na fakt, iż powodowi dwukrotnie zarząd stowarzyszenia odmówił sprzedaży lokali mieszkalnych oraz nie zwrócił wpłaconych dotychczas kwot (a jak zeznał w sprawie A. L., pod koniec 2010 r. stowarzyszenie dysponowało środkami, które to obiektywnie umożliwiały, lecz świadomą polityką zarządu nie podjęto takiej decyzji), W. A. zawiadomił organa ścigania o możliwości popełnienia przestępstwa na jego szkodę. Postępowanie pod numerem 4 Ds. 3716/10/s prowadzi Prokuratura Rejonowa Lublin - Południe w Lublinie (k.45-49, 64-68)

Na pisemne wezwanie powoda z dnia 13 kwietnia 2011 r. do sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), ewentualnie zwrotu kwoty uiszczonej A. i zapłaty odszkodowania 100000,- zł w terminie 14-dniowym, stowarzyszenie oraz pozwani A. L., M. D. (1) nie udzielili żadnej odpowiedzi. Wezwanie doręczono A. L. w dniu 14.04.2011 r., M. D. (1) w dniu 18.04.2011 r. (wezwanie k. 72- 73 i k. 75, potwierdzenie odbioru k. 74). Mimo sukcesywnej sprzedaży dalszych lokali mieszkalnych po otrzymaniu przedmiotowego wezwania, stowarzyszenie nie zwróciło powodowi żadnej kwoty objętej żądaniem z kwietnia 2011 r. Po zrealizowaniu faktycznego celu, jaki przyświecał założycielom Stowarzyszenia w 2009 r. (formalne i praktyczne dokończenie budowy budynku i przydzielenie praw do lokali członkom), w II połowie 2011 r. złożyło ono wniosek o ogłoszenie upadłości, który został zarejestrowany w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku pod sygn. IX GU 238/11. W toku dalszego postępowania, postanowieniem z dnia 2.02.2012 r., sąd ogłosił upadłość likwidacyjną stowarzyszenia (postanowienie k.245), jednym z wierzycieli upadłego pozostał W. A. (zeznania powoda j.w.).

W. A. zamierzał dokonać kupna lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. (...) w L. dla swojego syna M. A.. W związku z faktem, iż do sprzedaży tego lokalu na jego rzecz nie doszło, udostępnił synowi do używania lokal mieszkalny będący jego własnością, a położony w L. przy ul. (...). Przedmiotowy lokal przed zamieszkaniem w nim syna powoda nie był przedmiotem najmu. Podczas zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu, M. A. z własnych środków finansowych

dokonywał wszelkich opłat eksploatacyjnych za ten lokal (zeznania M. A. k. 331, zeznania W. A. k. 218v-221 w zw. z k. 357).

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na wskazanych powyżej dowodach.

Żadna ze stron reprezentowanych przez profesjonalnych pełnomocników nie kwestionowała autentyczności i prawdziwości kopii i odpisów dokumentów prywatnych oraz urzędowych przyjętych za dowód w sprawie, mogły one posłużyć do weryfikacji i oceny wiarygodności dowodów osobowych, pod kątem stworzenia łańcucha dowodów niesprzecznych wewnątrz, wzajemnie, logicznie się dopełniających.

Sąd obdarzył w opisanym zakresie wiarą zeznania W. A., który w sposób spójny i logiczny przedstawił okoliczności związane z zakupem prawa do mieszkania przy ulicy (...), z wpłatą na rzecz Spółki (...) uzgodnionej sumy pieniędzy oraz z powstaniem zobowiązania Stowarzyszenia (...) z siedzibą w L.. Jego wypowiedzi korelowały z faktami wynikającymi z zebranych w sprawie dokumentów. Za wiarygodne uznał również Sąd zeznania świadka J. R., osoby niezwiązanej emocjonalnie z żadną ze stron procesu.

Oceniając zeznania pozwanych: A. L. i M. D. (1) oraz świadków: A. B. i R. P. Sąd uznał je za wiarygodne w zakresie przywołanym w ustaleniach sądu. Sąd uznał za wiarygodne zeznania A. L. jedynie w części, w której przyznawał on fakt wyłącznego współdecydowania z M. D. (1) o zasadach działania stowarzyszenia, o motywach decyzji nie zaspokajania osób takich jak powód, poprzez sprzedaż im mieszkań, bowiem w tym zakresie zeznania te są zbieżne ze zgromadzonym w niniejszej sprawie pozostałym materiałem dowodowym. Należy jednak podkreślić, iż w części swoich wypowiedzi, odnośnie okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, pozwany zasłaniał się często niewiedzą podając, iż nie wie, dlaczego powód nie otrzymał odpowiedzi na wysyłane do stowarzyszenia pisma, dlaczego w sprawie W. A. pozwane stowarzyszenie nie zajęło żadnego stanowiska. W ocenie Sądu zeznania te były w tym zakresie wymijające, nielogiczne, niewiarygodne zwłaszcza, że zeznając w toku śledztwa (k.64-68) taką niepamięcią się nie zasłaniał, a brak zwrotu kwot powodowi uzasadniał brakiem terminu wymagalności takich roszczeń, przyznając ich świadomość. Zeznania złożone w innym postępowaniu (karnym) nie zostały przyjęte dla rekonstrukcji stanu faktycznego w niniejszej sprawie, natomiast mogły posłużyć do oceny wiarygodności zeznań strony w procesie cywilnym. Sąd obdarzył wiarą zeznania M. D. (1) w części, w jakiej wskazywał on na wzajemne relacje i współpracę członków zarządu stowarzyszenia, praktykę kształtowania przez nich polityki gospodarczej tej osoby prawnej w zakresie bieżącej działalności zwłaszcza, że dowód ten znajdował potwierdzenie w bardzo obszernych i szerokich zeznaniach R. P.. Sąd odmówił z kolei wiary zeznaniom R. P. w części, w której starał się on wywodzić brak kompetencji i doświadczenia członków zarządu stowarzyszenia (czyli de facto A. L. i M. D. (1)) w kierowaniu działalnością osoby prawnej zaangażowanej w proces budowlany (świadek akcentował w tym kontekście wykształcenie artystyczne A. L.). Wywodom tym wprost przeczą dowody przeprowadzone z urzędu w przedmiocie opisanej powyżej działalności gospodarczej obu członków zarządu i ich bezspornie dużym doświadczeniu w obrocie cywilnoprawnym, zdobytym jeszcze przed założeniem stowarzyszenia, a konstatację Sądu potwierdza fakt rozpoczęcia w 2010 r. przez A. L. działalności deweloperskiej na dużą skalę, w ramach spółki prawa handlowego w pełni przez niego kontrolowanej, a więc w okresie, kiedy powód próbował dochodzić sfinalizowania swojej umowy ze stowarzyszeniem (sprzedaż lokalu objętego jego umową z A. nastąpiła już po rozpoczęciu działalności przez spółkę deweloperską, której przedsiębiorstwo samodzielnie prowadzi – jako prokurent - A. L.). Konkludując, niewiarygodne były zeznania R. P., że wszystkie osoby kierujące stowarzyszeniem (...), amatorami bez doświadczenia w kwestiach prawnych i nie mającymi świadomości pełnych konsekwencji działań podejmowanych w imieniu stowarzyszenia.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Bezsporny jest fakt zawarcia pomiędzy W. A., a A. umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego, na podstawie której A. zobowiązał się do sprzedaży powodowi, za określoną cenę, lokalu mieszkalnego w budynku, jaki zostanie wybudowany, wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu oraz do sprzedaży miejsca parkingowego w garażu podziemnym. Bezsporna była również okoliczność zapłaty przez powoda na

rzecz przedmiotowej Spółki części ceny za niniejszy lokal i miejsce parkingowe, w wysokości łącznej 227.500,00 zł jak również fakt nie wywiązania się A. z umowy, poprzez zakończenie w terminie robót budowlanych. Bezsporny okazał się również fakt zbycia przez A. przysługujących mu udziałów w przedmiotowej nieruchomości, na rzecz pozwanego stowarzyszenia, które podjęło również określone zobowiązania wobec osób, które zawarły ze spółką przedwstępne umowy sprzedaży – czyli również wobec W. A.. Sporną zaś, co do samej zasady, okazała się kwestia zasadności zwrotu powodowi kwoty 3.000,00 zł z tytułu kosztów odsetek od kredytu hipotecznego obciążających powoda za okres od grudnia 2009 r. do lipca 2011 r., 20.800,00 zł z tytułu niezyskanych przychodów z najmu lokalu przy ul. (...) oddanego nieodpłatnie do zamieszkania synowi powoda za okres od grudnia 2009 r. oraz 52.000,00 zł z tytułu „wzrostu rynkowych cen lokali mieszkalnych”.

Na wstępie należy wskazać, iż zgodnie z treścią art. 353<sup>1</sup> k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Konsekwencją funkcjonowania w polskim systemie prawnym zasady swobody umów jest funkcjonowanie w obrocie prawnym umów, które nie zostały szczegółowo unormowane w kodeksie cywilnym, ani też w żadnej innej ustawie szczególnej. Umowy takie można określić, jako nienazwane (*contractus innominatus*). Występują one wówczas jedynie w stosunku prawnym, który strony tak właśnie ukształtowały. Jedną z umów nienazwanych (mieszanych) jest umowa deweloperska, która nie posiada legalnej definicji lub innych przepisów wyraźnie lub wprost regulujących ten typ umów, niemniej jednak jej zasadnicze elementy zostały ukształtowane w praktyce obrotu prawno-gospodarczego. Umowa deweloperska charakteryzuje się cechami umów wzajemnych i odpłatnych, a tym samym wzajemne zobowiązania stron winny mieć walor świadczeń ekwiwalentnych.

Umowa deweloperska jest rodzajem umowy powstałej ze szczególnego połączenia czynności prawnych podejmowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, w której podstawę i przyczynę działania dewelopera stanowi docelowy zamiar przekazania inwestycji użytkownikowi. Jej źródło stanowią elementy treści różnych umów nazwanych, które tworzą nierozłączną i jednolitą całość określoną przez wskazany cel gospodarczy. Nadaje jej to cechy nowości i oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Przyjęta kwalifikacja prawna umowy deweloperskiej przesądza zarazem, jakie przepisy powinny być stosowane do oceny stosunku zobowiązaniowego z niej wynikającego. Są to przepisy o umowach w ogólności oraz przepisy części ogólnej prawa zobowiązań, a w zakresie wykraczających poza nie zagadnień szczególnych, właściwych dla umowy deweloperskiej, przez analogię stosowane przepisy umów nazwanych, których elementy zawiera ta umowa. Możliwość przypisania umowie deweloperskiej skutków prawnych właściwych dla poszczególnych umów nazwanych będzie od stopnia jej odrębności w stosunku do tych umów. Im jest on większy, tym mniejszą rolę w określeniu skutków prawnych umowy deweloperskiej odgrywać będzie stosowanie przepisów dotyczących pokrewnych umów nazwanych. Ich stosowanie nie może przy tym polegać na prostym sumowaniu skutków wynikających z poszczególnych umów i musi uwzględniać cel oraz społeczną funkcję umowy nienazwanej, charakteryzujące ją, jako pewną całość. Reasumując należy wskazać, iż celem „typowej umowy deweloperskiej” jest wybudowanie przez dewelopera budynku mieszkalnego, ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu na nabywcę. Następuje to, z reguły, po zapłaceniu przez kontrahenta całej ceny i uzyskaniu decyzji organów administracji o dopuszczeniu do użytkowania budynku, skutkującej podjęciem przez klientów dewelopera prac wykończeniowych i zasiedleniem nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie, na podstawie umowy z dnia 30 marca 2007 r. strony umówiły się, że sprzedający A. zobowiązuje się sprzedać W. A., za łączną gwarantowaną cenę brutto 240.750,00 zł, wyodrębniony nieobciążony lokal mieszkalny o nr (...) wraz z przynależnym do niego udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu oraz udział w części wielostanowiskowego garażu podziemnego, w budynku, jaki zostanie wybudowany na wskazanej w umowie nieruchomości. Strony ponadto zobowiązały się, że do dnia 31 grudnia 2008 r. podpiszą umowę sprzedaży przenoszącą przedmiotową własność, przy czym do dnia 15 lipca 2008 r. kupujący wpłaci ostatnią ratę należną z tytułu zakupu nieruchomości. Ustalono również, iż przewidywany termin wydania lokalu nastąpi do dnia 31 grudnia 2008 r.



W związku z powyższym nie ulega wątpliwości, iż strony zawarły umowę na kształt umowy deweloperskiej, przy czym W. A. wpłacił na poczet ceny kupna do dnia 15 lipca 2008 r., łącznie kwotę 227.500,00 zł. Wpłatę ostatniej raty powód wstrzymał powołując się na przepis § 9 ust. 3a umowy, wobec niedotrzymania przez A. terminu odbioru mieszkania wyznaczonego na dzień 31 grudnia 2008 r. Wpłacając powyższą kwotę na poczet uiszczenia ceny za przedmiotowy lokal i prawo do miejsca postojowego wywiązał się z nałożonego na niego zobowiązania. Bezsprzeczne jest również, iż druga strona umowy - A. - nie dochowała terminów ustalonych umową, związanych z ukończeniem robót budowlanych, a w dniu 25 listopada 2009 r. zawarła z powstałym Stowarzyszeniem (...) z siedzibą w L. umowę o dokończenie robót budowlanych i innych czynności koniecznych do zakończenia inwestycji budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w L.. W umowie (dodanym „Porozumieniu”) strony zawarły również umowę o świadczenie na rzecz osób trzecich, na podstawie której stowarzyszenie zobowiązało się do zwrotu klientom A. wpłaconych przez nich kwot lub do sprzedaży lokali po cenach wynikających z umów przedwstępnych zawartych pomiędzy A., a klientami – według załącznika numer 1. Poza sporem pozostaje kwestia, że w świetle takich zapisów umowy, stowarzyszenie nie przejęło zobowiązania A. wobec osób, które zawarły ze Spółką przedwstępne umowy sprzedaży związane z planowaną inwestycją – w tym wobec W. A., lecz zobowiązało się wobec swego swego kontrahenta, że w drodze własnego wyboru, zwróci wierzycielom A. równowartości wpłaconych kwot z umów deweloperskich, ewentualnie sprzeda im zarezerwowane lokale po cenach wynikających z umów przedwstępnych zawartych pomiędzy Spółką, a klientami. Bezsprzecznie, zatem nie nastąpiło przejście przez stowarzyszenie długów A., gdyż inny był przedmiot świadczenia A. wobec swoich kontrahentów (por. zapisy umów, w tym związane ze zwrotem szczegółowo opisanych świadczeń po odstąpieniu stron od umów) od świadczeń przyrzeczonych przez stowarzyszenie w umowie z A..

W tym miejscu należy zauważyć, iż zgodnie z treścią art. 519 k.c. przejście długu stanowi umowę, na podstawie, której osoba trzecia, nie będąca stroną stosunku obligacyjnego, wstępuje w miejsce dotychczasowego dłużnika, który w związku z tym zostaje zwolniony z długu (E. Łętowska w „System prawa cywilnego”, t. III, cz. 1, s. 922-923). W konsekwencji, sukcesyjne przejście długu charakteryzuje się cechami: nabycie przez przejemcę długu, jako własnej powinności, zwolnienie z długu dotychczasowego dłużnika, zachowanie pełnej tożsamości przejmowanego zobowiązania ( ibidem; analogicznie red. E. Gniewek „Kodeks cywilny. Komentarz” C.H.Beck Warszawa 2011, s.959, t.1). Przejście długu nie wpływa na treść stosunku zobowiązaniowego, łączącego wierzyciela i poprzedniego dłużnika (czyli samego zobowiązania), zmiana jest w zakresie podmiotowym jednej ze stron umowy. Każdy ze sposobów przejścia długu, tj. w drodze zawarcia umowy między wierzycielem, a osobą trzecią albo w drodze zawarcia umowy między dłużnikiem, a osobą trzecią, wymaga zgody tej strony przejmowanego zobowiązania, która nie brała udziału w umowie przejścia, a zatem zgody odpowiednio dłużnika albo wierzyciela. Przejście długu jest, czynnością prawną dwuczłonową, składającą się z jednej z umów wskazanych w art. 519 § 2 k.c. i oświadczenia zawierającego zgodę na zmianę dłużnika, które pod rygorem nieważności powinno być złożone na piśmie (jeżeli jest to oświadczenie wierzyciela – art. 522 k.c.) (tak H. Ciepła (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2006, s. 675; zob. też E. Łętowska (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 925; W. Czachórski, Zobowiązania, 2007, s. 403) .

Odmierna sytuacja występuje w przypadku zawarcia umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej (art. 393 § 1 k.c.), nie stanowiącej odrębnego typu zobowiązania, lecz będącej konstrukcją ogólną, odnoszącą się do różnych świadczeń. Samo takie zastrzeżenie umowne nie wymaga zachowania szczególnej formy (E. Gniewek op.cit., s. 662, t.5), przy czym dopuszczalne jest nie tylko zawarcie tzw. umowy właściwej (uprawnniającej osobę trzecią do wysuwania roszczeń w stosunku do przyrzekającego), lecz także tzw. umowy niewłaściwej (upoważniającej osobę trzecią do przyjęcia świadczenia we własnym imieniu, na rachunek wierzyciela, bez przydawania jej jakiegokolwiek roszczenia). W doktrynie wskazuje się, że jakiegokolwiek wątpliwości, co do ustalenia woli stron, jaki skutek ma wywołać zastrzeżenie na rzecz osoby trzeciej, nakazują przyjmować skutek silniejszy, czyli umowę właściwą (ibidem). Osoba trzecia musi być w umowie oznaczona, lub oznaczalna przez wskazanie podstaw do jej ustalenia w chwili spełniania świadczenia (wyrok SN z 28.11.2003 r. IV CK 206/02). W razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika, roszczenia odszkodowawcze (art. 471 k.c.) przysługują zarówno wierzycielowi, jak też osobie trzeciej, każdemu w zakresie poniesionej szkody.

Bezspornym jest w sprawie, iż A. zawarła z nowo powstałym stowarzyszeniem umowę, której elementem nie było proste przejście długu A. wobec dotychczasowych kontrahentów z umów deweloperskich, lecz przyrzeczenie przez stowarzyszenie spełnienia świadczenia opisanego w „Porozumieniu”, które doprowadziłoby do umorzenia długu A. przez wykonanie jego zobowiązania, lub też przyjąłoby postać zwrotu świadczenia uzyskanego przez A., w wysokości nominalnej, wskutek niewykonania umowy deweloperskiej. Wybór jednego z tych świadczeń pozostawiono dłużnikowi (stowarzyszeniu). Konkludując, umowa zawarta pomiędzy A., a stowarzyszeniem, winna być rozpatrywana, jako oparta na normie art. 393 k.c., a nie normie art. 519 i nast. k.c. W konsekwencji, nie może być uznana za bezwzględnie nieważną, jak wywodził świadek R. P..

Pozwane stowarzyszenie bezspornie nie wykonało (w granicach zakreślonych powództwem) swojego zobowiązania wobec A., w żadnej z jego form ewentualnych i w świetle wcześniejszych rozważań, osoba trzecia – W. A. – mogła domagać się od niego odszkodowania, w granicach poniesionej szkody, na podstawie art. 471 k.c. W trakcie niniejszego postępowania ogłoszono upadłość likwidacyjną stowarzyszenia, uległo ono umorzeniu w odniesieniu do tego podmiotu, prima facie powód utracił możliwość skutecznego dochodzenia roszczenia odszkodowawczego w procesie.

Sąd podzielił jednak stanowisko powoda (w odniesieniu do należności odpowiadającej sumie jego wpłat na rzecz A.), że przy bezspornej odpowiedzialności kontraktowej stowarzyszenia wobec powoda, spełnione zostały w realiach sprawy wszystkie przesłanki odpowiedzialności deliktowej części osób wchodzących w skład organu upadłego.

Bezspornym jest, iż w skład zarządu stowarzyszenia weszły trzy osoby: A. L. – jako Prezes, M. D. (1) – jako Wiceprezes oraz I. T.(Z.) – jako członek. Cele i środki działania Stowarzyszenia zostały określone w punkcie 9 statutu stowarzyszenia. Istotne jest, że w świetle tych postanowień, stowarzyszenie powstało celem pomocy wszystkim osobom, które zawarły umowy o wybudowanie i sprzedaż lokali mieszkalnych z A., dotrzymały wszystkich warunków umownych i są poszkodowane z powodu nie wykonania umowy z przyczyn leżących po stronie A., a pomoc ta miała polegać poprzez wykonanie świadczeń zastrzeżonych w umowie pomiędzy A., a stowarzyszeniem.

Niniejsze postępowanie dowodowe wykazało, iż wszelkie działania w imieniu stowarzyszenia podejmowali w praktyce wspólnie A. L. i M. D. (1). I. Z. (1) nie zajmowała się realnie działalnością stowarzyszenia i nie interesowała się sprawami prowadzonymi przez Stowarzyszenie oraz działaniami i zaniechaniami podejmowanymi przez pozostałych członków zarządu, nie zajmowała się sprzedażą lokali mieszkalnych, nie znała statutu stowarzyszenia, do podejmowania uchwał przez stowarzyszenie udzielała na ogół pełnomocnictwa A. L. (zeznania I. Z. k.328-329 i A. L. j.w.).

Co do zasady, za bezprawne działania członków organu osoby prawnej, wywołujące szkodę, odpowiada osoba prawna, a nie sama osoba fizyczna - członek (art. 416 k.c., por. red. E. Gniewek op.cit. s. 712). W doktrynie prawa podkreśla się jednak, że jeżeli bezprawne i zawinione działanie osób nie było związane z realizacją celu wynikającego z powierzonej im czynności, lecz było skutkiem przekroczenia granic umocowania, lub nastawienia na możliwość wyrządzenia innej osobie szkody, tylko przy sposobności tej czynności, to podmiot wchodzący w skład organu ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą za swoje czyny na zasadach ogólnych z art. 415 k.c. (por. orzeczn. SN z 30.12.1969 r. II CR 269/69 OSPiKA 1970/100, wyt.; uchw. SN z 29.12.1975 r. V PZP 13/75 OSN 1976/2/19, a także E. Gniewek op.cit., str. 712, t.3)

Czyn niedozwolony oznacza wszystkie te sytuacje, gdy z mocy ustawy sam fakt wyrządzenia szkody powoduje obowiązek jej naprawienia. Odpowiedzialność cywilna związana jest także z nieumyślnym wyrządzeniem szkody, np. przez lekkomyślność czy niedbalstwo. O winie osoby zarządzającej szkodę można mówić, jeżeli jej działanie jest bezprawne oraz można jej zarzucić przynajmniej brak należytej staranności. Członek zarządu stowarzyszenia ponosi odpowiedzialność, jeżeli swoim zachowaniem wyrządził szkodę zarówno wtedy, gdy wynikała ona z jego bezprawnego działania (np. z przekroczeniem kompetencji wynikających ze statutu), jak i wtedy, gdy jest ona wynikiem jego zaniechania. Członek zarządu ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą zarówno, jeżeli jego zachowanie było umyślne jak i wtedy, gdy szkoda jest wynikiem jego zaniechania, braku należytej staranności - jeżeli tylko istnieje związek pomiędzy jego zachowaniem, a powstałą szkodą. Należy też podkreślić, iż zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynika.

Jeżeli chodzi o osobistą odpowiedzialność członków zarządu stowarzyszenia, tj. A. L. i M. D. (1), to zważyć należy, iż zostały spełnione ustawowe przesłanki zastosowania tej odpowiedzialności, wskutek wyraźnego przekroczenia przez nich, w okresie kierowania stowarzyszeniem, kompetencji zarządu przewidzianych w statucie, a w szczególności uprawnień wymienionych w punkcie 10 lit. i. Zarząd stowarzyszenia miał obowiązek realizować cele stowarzyszenia (w tym zawarty w punkcie 9 lit. a statutu) poprzez zawarcia z powodem „umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali”, po uprzednim zawarciu umowy zakupu udziałów, a także odpowiadał za właściwą realizację przez stowarzyszenie umowy zawartej z A., w której przyrzekł spełnić stosowne świadczenie pieniężne na rzecz W. A. w sytuacji, gdy do zawarcia takiej umowy miałyby nie dojść. Mimo to, nie zawiadomił powoda o warunkach i terminie zawarcia stosownej umowy w sposób umożliwiający wykonanie opisanych powyżej obowiązków stowarzyszenia, uchylił się od jej zawarcia podczas bytności powoda w siedzibie Stowarzyszenia w dniu 1 czerwca 2010 r. Następnie wymieniony lokal mieszkalny wystawił na sprzedaż, na wolnym rynku, a po jego zbyciu w dniu 24.08.2010 r., mimo uzyskania w terminie do 15.09.2010 r. ceny łącznej 963000,- zł (!) za sprzedawane wówczas O. B. lokale (k.53), wbrew treści umowy stowarzyszenia i (...) o świadczenie na rzecz W. A., nie zwrócił mu żadnej części należności objętej tą umową, mając pełną świadomość, że taki dług obciąża stowarzyszenie. Tego zobowiązania stowarzyszenia zarząd nie spełnił także w kolejnych miesiącach, mimo sukcesywnej sprzedaży dalszych lokali i mimo otrzymania w 2011 r. pisemnych wezwań od powoda, godząc się, co najmniej z tym, że roszczenie W. A. nie zostanie zaspokojone, w świetle znanej członkom zarządu sukcesywnie pogarszającej się sytuacji finansowej stowarzyszenia (ostatecznie majątek stowarzyszenia został ograniczony do udziałów we współwłasności powiązanych z jednym lokalem – apartamentem, na który nie było w ogóle popytu na lokalnym rynku mieszkaniowym), a co znalazło potwierdzenie w złożeniu przez nich wniosku o ogłoszenie upadłości stowarzyszenia, po zaspokojeniu własnych interesów majątkowych związanych z wybudowaniem budynku przy ul. (...) w L. i zakupie kilku lokali mieszkalnych.

Podkreślenia jeszcze raz w tym miejscu wymaga, iż zakres kompetencji członków zarządu został wprost określony w treści statutu stowarzyszenia zaś A. L. i M. D. (1) podejmowali działania, do których nie mieli uprawnień, realizując w sposób konsekwentny własne, ukryte interesy majątkowe członków stowarzyszenia, a nie cele stowarzyszenia, które formalnie założyli.

W sytuacji opisanej powyżej, zarząd stowarzyszenia nie tylko nie udzielił powodowi pomocy do udzielenia, której - jak stanowi statut - stowarzyszenie było zobowiązane, ale wskutek rażącego przekroczenia kompetencji przez A. L. i M. D. wyrządzono powodowi szkodę majątkową, a zachowanie członków zarządu było obiektywnie bezprawne.

System polskiego prawa cywilnego nie definiuje pojęcia „winy”, doktryna prawa opowiada się w większości przypadków za obiektywno-subiektywnym jej rozumieniem (red. E. Gniewek „Kodeks cywilny. Komentarz”, C.H. Beck Warszawa 2011, str. 706, t.1 i 2). Oznacza to, że dla przypisania sprawcy winy, koniecznym jest ustalenie w trakcie procesu zarówno jej elementu obiektywnego (bezprawności zachowania), jak też elementu subiektywnego (czyli psychicznego nastawienia sprawcy i możliwości postawienia mu zarzutu, z punktu widzenia powinności i możliwości przewidywania szkody oraz przeciwdziałania jej wystąpieniu (tzw. „zły zamiar” lub niedbalstwo).

O bezprawności działania można mówić wtedy, gdy zachowanie sprawcy szkody stanowi obiektywne złamanie określonych reguł postępowania. Bezprawność czynu oznacza jego sprzeczność z obowiązującym obowiązkiem prawnym oraz zasadami współżycia społecznego (E. Gniewek op.cit., str. 707, t.4). Określa się ją niekiedy ogólnym, normatywnym, skutecznym erga omnes, nakazem niewyrządzania sobie nawzajem szkody (por. J. Widło, glosa do uchw. SN z 27.04.2001 r. III CZP 5/01, OSP 2003/6/74).

Reasumując, członkowie zarządu stowarzyszenia, przekraczając statutowe kompetencje, zawinionym i bezprawnym działaniem wyrządzili powodowi szkodę majątkową, polegającą na uniemożliwieniu kupna zarezerwowanego lokalu oraz na świadomym zaniechaniu obowiązku zwrotu przez stowarzyszenie kwoty 227.500,00 zł i samowolnym używaniu równowartości tej kwoty (z ceny zbycia lokalu innej osobie) przez stowarzyszenie we własnym interesie, a zatem świadomym korzystaniu z wyrządzonej powodowi szkody. Zachowania powyższe stanowią czyn niedozwolony w rozumieniu art. 415 k.c., skutkujący solidarną (art. 441 § 1 k.c.) odpowiedzialnością pozwanych A. L. i M. D. (1). Pozbawienie powoda środków pieniężnych, które winny (i bezspornie, obiektywnie mogły - co przyznał

zeznający A. L.) znaleźć się w jego majątku przy wykonywaniu przez członków zarządu postanowień statutu oraz umowy zawartej przez stowarzyszenie z A., niewątpliwie wyrządziło powodowi szkodę równą, co najmniej wartości wpłaconych środków pieniężnych, w kwocie 227.500,00 zł. Zachodzi też adekwatny związek przyczynowy pomiędzy odmiennym wykorzystaniem środków finansowych mających (w świetle umowy z A.) służyć zaspokojeniu roszczenia powoda przez stowarzyszenie, a doznaną szkodą. Pozwani posiadali właściwe rozeznanie znaczenia i skutków swego zachowania zwłaszcza, że w toku sprawy ujawniono fakty, iż zaspokajali analogiczne roszczenia innych osób. Musieli, więc przewidywać wystąpienie skutku w postaci szkody W. A., co najmniej godzili się na wystąpienie szkody w majątku powoda. Dla odpowiedzialności z art. 415 k.c. nie ma znaczenia, czy osoba prawna ponosi równolegle odpowiedzialność za działanie swego organu (art. 416k.c.), nie wyłącza to bowiem osobistej odpowiedzialności członków zarządu za szkodę wyrządzoną powodowi, a nawet najmniejszy stopień winy sprawcy wystarcza do obciążenia go odpowiedzialnością cywilną (wyr. SN z 10.10.1975 r. CR 636/75).

Konkludując, szkodę powoda należy ostatecznie powiązać z brakiem zwrotu mu kwoty nominalnej 227500,- zł przez stowarzyszenie, wskutek bezprawnych decyzji członków zarządu osoby prawnej, natomiast brak byłoby takiej szkody (w świetle umowy stowarzyszenia zawartej z A.) przy wypłacie tej kwoty nawet wtedy, gdy wolą powoda byłoby wyłącznie otrzymanie zarezerwowanego lokalu mieszkalnego, gdyż takiego ścisłego zobowiązania żaden podmiot nie przejął od kontrahenta powoda (A.).

Z uwagi na powyższe, Sąd w punkcie I wyroku zasądził od A. L. i M. D. (1)solidarnie na rzecz powoda kwotę 227.500,00 zł.

Wskazać w tym miejscu należy, iż powoływanie się przez pozwanych na okoliczność, iż Stowarzyszenie zostało wprowadzone w błąd przez Spółkę (...) LTD, nie miało znaczenia przy orzekaniu w niniejszej sprawie, bezspornie stowarzyszenie nie uchyliło się od oświadczenia woli złożonego A., z powołaniem się na działanie pod wpływem błędu.

Odnosząc się zaś do pozostałych żądań pozwu, Sąd oddalił je w całości, jako nieudowodnione i niezasadne.

Przypomnieć należy, iż w piśmie procesowym datowanym 6 czerwca 2012 r. pełnomocnik powoda sprecyzował powództwo w pozostałym zakresie wnosząc o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda, w oparciu o przepis art. 322 k.p.c. kwoty 75.800,00 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wydania wyr. z tytułu wyrządzonej szkody wskutek uniemożliwienia powodowi kupna lokalu mieszkalnego oraz odmowy zwrotu kwoty 227.500,00zł. Wskazano, iż na poniesioną szkodę składają się:

- 3.000,00 zł z tytułu kosztów odsetek od kredytu hipotecznego obciążających powoda za okres od grudnia 2009 r. do lipca 2011 r.;
- 20.800,00 zł z tytułu niezyskanych przychodów z najmu lokalu przy ul. (...) oddanego nieodpłatnie do zamieszkania synowi powoda, za okres od grudnia 2009 r. według iloczynu: 26 miesięcy x 800,00 zł = 20.800,00 zł;
- 52.000,00 zł z tytułu wzrostu rynkowych cen lokali mieszkalnych (pismo procesowe k. 228-232 ).

Odnosząc się do żądania powoda zasądzenia na jego rzecz w/w kwot należy przypomnieć, że ostatecznie Sąd rozstrzygał o odpowiedzialności pozwanych osób fizycznych, których działania – wykraczające poza kompetencje przypisane im, jako organowi osoby prawnej, miałyby pozostawać w adekwatnym związku przyczynowym ze szkodami majątkowymi powoda. W świetle ustalonego w sprawie stanu faktycznego, strona powodowa nie podołała obowiązkowi udowodnienia (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.), że obowiązek spłaty odsetek od kredytu hipotecznego w wysokości 3000,- zł pozostawał w jakimkolwiek związku z działaniem (zaniechaniem) pozwanych osób fizycznych. Kontrahent powoda (A.) nie zawarł z pozwanym stowarzyszeniem umowy przejęcia długu, stowarzyszenie nie zobowiązało się do spełnienia na rzecz powoda świadczenia, które było długiem A., lecz do spełnienia świadczenia podobnego (wymagającego od osoby trzeciej – powoda – spełnienia dodatkowych świadczeń wzajemnych), ewentualnie do zwrotu samej nominalnej kwoty uiszczonej A. przez osobę trzecią. Bezspornym jest zatem, że

ewentualne szkody powoda związane z niewłaściwym wykonaniem umowy deweloperskiej przez A., nie objęte zastrzeżeniem umownym A. i stowarzyszenia, stanowią dług A. i wyłącznie kontrahent powoda jest odpowiedzialny z art. 471 k.c. Podobnie należy ocenić zasadność roszczenia o zwrot nieuzyskanych dochodów z najmu. Pozwane stowarzyszenie, jak też pozwane osoby fizyczne nie zobowiązywały się kategorycznie do sprzedaży lokalu każdemu kontrahentowi A., przeciwnie – pierwszoplanowo zobowiązywało się do zwrotu klientom A. wpłaconych przez nich kwot w wysokości nominalnej, a termin spełnienia tego świadczenia na rzecz osób trzecich nie został przez strony porozumienia ustalony (vide § 4 pkt 2 porozumienia k.92-93). Tym samym, ewentualny brak zysków powoda z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, jako nie powiązany w żaden sposób z działaniami stowarzyszenia oraz pozwanych osób fizycznych, pozostaje bez adekwatnego związku przyczynowego ze szkodą powoda zwłaszcza, że całkowicie niezrozumiałym jest wywodzenie przez stronę, że pozwani za taką szkodę mieliby odpowiadać za cały okres „opóźnienia” w wydaniu mu lokalu od grudnia 2009 r. w sytuacji, gdy w ogóle nie przejęli na siebie takiego zobowiązania, a powód (osoba trzecia) ostatecznie wezwał ich do spełnienia świadczenia zastrzeżonego w porozumieniu z 25.11.2009 r. dopiero w kwietniu 2011 r. (kolejny raz należy przypomnieć, że stowarzyszenie mogło skutecznie zwolnić się z długu przez wypłatę sumy pieniężnej, bez konieczności sprzedaży lokalu powodowi). Ubocznie należy też zważyć, że lokal mieszkalny, w którym zamieszkał syn powoda z rodziną, przed tym momentem nie był przedmiotem najmu (nie był także wykorzystywany przez powoda do zaspokajania jego potrzeb mieszkaniowych), a strona w żaden sposób nie udowodniła (poza gołosłownymi oświadczeniami), że istotnie lokal ten wynajęłaby odpłatnie, uzyskując czynsz objęty żądaniem. Tym samym, nawet wysokość potencjalnej szkody z tego tytułu nie została w sprawie wykazana.

Sąd nie zdołał także zrekonstruować toku wyvodu powoda, który pozwalałby na powiązanie „szkody” powoda w postaci „52.000,00 zł z tytułu wzrostu rynkowych cen lokali mieszkalnych” związkiem przyczynowym z działaniem pozwanych osób fizycznych. Jak już kilkakrotnie akcentowano, podstawą odpowiedzialności pozwanych jest odpowiedzialność deliktowa, a nie kontraktowa, a szkodę powodowi pozwani wyrządzili poprzez doprowadzenie do zaniechania zwrotu sumy pieniężnej, do czego stowarzyszenie zobowiązało się wobec A.. Takie działanie pozwanych, szeroko opisane powyżej, nie wiąże się w sposób adekwatny z „zamiarem” kupna innego lokalu mieszkalnego przez powoda, za wyższą cenę zwłaszcza, że faktem notoryjnym, nie wymagającym dowodu, szeroko podnoszonym w mediach lokalnych, jest drastyczny spadek cen lokali mieszkalnych na terenie miasta L. na przestrzeni ostatnich kilku lat (nawet do 30%) oraz nadpodaż takich lokali (nowo wybudowanych), w stosunku do popytu, co wpływa bezpośrednio na ich ceny ofertowe (pozwani wiarygodnie zeznawali o ogromnych trudnościach w zdobywaniu kontrahentów na lokale mieszkalne sprzedawane przez stowarzyszenie w 2010 i 2011 r.). Dodatkowo, strona powodowa nie podjęła nawet próby dowodzenia okoliczności przeciwnej i wykazania, że w dacie zamknięcia rozprawy wartość podobnego lokalu mieszkalnego, jak lokal nr (...) objęty umową deweloperską powoda i A., w ofertach dotyczących miasta L., istotnie przewyższała ówczesną cenę o kwotę objętą powództwem. Wszystkie te okoliczności nakazywały oddalić przedmiotowe roszczenie a limine.

Rozstrzygając w przedmiocie zgłoszonych roszczeń akcesoryjnych, Sąd zważył, że wyrokował ostatecznie wyłącznie o odpowiedzialności deliktowej pozwanych osób fizycznych, których zarzucone działania w żaden sposób nie wiązały się z „korzystaniem” z pieniędzy powoda, w sprawie jednoznacznie ustalono, że w wyniku umów pomiędzy A., a stowarzyszeniem, podmiot przejmujący plac budowy nie otrzymał żadnych kwot wpłacanych przez kontrahentów A. na poczet tej budowy, tym bardziej zatem ustalone delikty pozwanych A. L. i M. D. nie wiązały się z korzystaniem ze środków finansowych powoda zwłaszcza, że spowodowali oni wyłącznie uchybienie przez kierowane stowarzyszenie obowiązkowi zwrotu kwoty nominalnej 227500,- zł, stowarzyszenie nie zastrzegало obowiązku zapłaty za jakiegokolwiek odsetki związane z tą kwotą, nie powieliło bezspornie zobowiązania, jakie w umowie deweloperskiej zawartej z powodem przyjął na siebie A.. Dodatkowo należy przypomnieć, że to nie pozwane osoby fizyczne, lecz kierowane przez nich stowarzyszenie mogłoby hipotetycznie „korzystać” z kapitału w wysokości równej wpłacie powoda na mieszkanie, a Sąd nie rozstrzygał już o jakiegokolwiek odpowiedzialności tej osoby prawnej i wywody pełnomocnika powoda, odwołujące się do dorobku judykatury, są w tym zakresie bezprzedmiotowe. Tym samym, Sąd zasądził na rzecz powoda odsetki w wysokości ustawowej od kwoty 227500,- zł, zgodnie z art. 481 § 1 k.c., wyłącznie za okres pozostawiania pozwanych w zwłoce (pozwanych, którzy zostali wezwani – obok kierowanego przez nich stowarzyszenia

– do zwrotu tej kwoty, jako odszkodowania deliktowego). W realiach sprawy należało przyjąć, że roszczenia powoda o zapłatę przedmiotowej kwoty stały się wymagalne po upływie terminów zakreślonych w wezwaniach z 13.04.2011 r., liczonych od dat ich doręczeń adresatom. Z tą chwilą winni oni zdawać sobie już sprawę, że brak wykonania przez stowarzyszenie zastrzeżonego na rzecz powoda świadczenia skutkuje powstaniem po jego stronie szkody majątkowej, za co ponoszą odpowiedzialność, jako osoby podejmujące w tym względzie decyzje za stowarzyszenie, poza zakresem udzielonych im kompetencji. Dalej idące żądanie akcesoryjne, jako niezasadne, podlegało oddaleniu.

Powód utrzymał się z e swoim powództwem w 75 % i w takiej proporcji Sąd stosunkowo rozdzielił koszty procesu, zgodnie z dyspozycją art. 100 k.p.c. Przed zamknięciem rozprawy pełnomocnik powoda wniósł o zasądzenie kosztów postępowania zgodnie z przedłożonym spisem (k.481). W ramach tego żądania Sąd uznał, że w świetle art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 109 § 2 k.p.c. i §§ 2 ust. 1 i 2 oraz 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. (t.j. Dz.U. z 16.04.2013 r., poz. 461) za uzasadnione należy przyjąć wynagrodzenia pełnomocnika strony w wymiarze jednej stawki minimalnej określonej w przepisie, zwłaszcza przy podejmowaniu czynności dowodowych przez Sąd działający z urzędu, przy nierozbudowanym postępowaniu dowodowym, nieskomplikowanym stanie faktycznym i w kontekście ustalonych ułomności pozwu sporządzonego przez pełnomocnika, wymagających uzupełnianie jego braków w trakcie postępowania. Sąd wziął także pod uwagę fakt, że powód jest także prawnikiem (radcą prawnym), co niewątpliwie ułatwiało i upraszczało czynności jego pełnomocnika, w przeciwieństwie do hipotetycznej współpracy z mocodawcą, który nie miałby wiedzy prawniczej i nie byłby w stanie współdziałać z pełnomocnikiem w sposób sprawny i harmonijny. Konkludując, Sąd uznał za celowe w sprawie poniesienie przez powoda kosztów w wysokości łącznej 23089,07 zł (w tym 7200,- zł wynagrodzenia pełnomocnika), pozwani zaś ponieśli koszty łączne w wysokości 7226,- zł (7200,- zł wynagrodzenia pełnomocnika i 26,- zł opłat kancelaryjnych). Sąd miał przy tym na uwadze, że jeżeli w tej samej sprawie występują osoby, których współuczestnictwo ma charakter materialny, reprezentowane przez jednego adwokata, to nawet fakt wystawienia mu odrębnych pełnomocnictw nie uzasadnia zasądzenia na rzecz każdej z nich oddzielnie kosztów zastępstwa prawnego (post. SN z 12.07.1980 r. II CZ 79/80 OSNC 1981/2-3/37).

Łączne koszty stron wyniosły zatem 30315,07 zł i na podstawie art. 100 k.p.c. pozwanych obciążą obowiązek ich pokrycia do kwoty 22736,30 zł, zatem orzeczono, jak w punkcie III.