

Sygn. akt V ACa 404/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

SO (del.) Katarzyna Parczewska

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 15 maja 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. T., T. T. (1)

przeciwko Spółdzielni (...) w W. w likwidacji

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 czerwca 2016 r., sygn. akt II C 553/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od A. T. i T. T. (1) na rzecz Spółdzielni (...) w W. kwotę 10800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Bogdan Świerczakowski Edyta Jefimko Katarzyna Parczewska

Sygn. akt V ACa 404/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 lipca 2011 r. A. T. i T. T. (1) wnieśli o zasądzenie od Spółdzielni (...) w W. (dalej także jako (...)) odszkodowania w wysokości 566.897,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu wraz z kosztami procesu.

Wyrokiem z dnia 29 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i obciążył powodów kosztami procesu.

Podstawa faktyczna wyroku jest następująca.

W dniu 31 października 1997 r. A. T. jako członek pozwanej Spółdzielni (pełniąc wówczas funkcję Prezesa Zarządu) zawarła z pozwaną Spółdzielnią (...) w W. umowę, w której Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania osiedla domów jednorodzinnych na nieruchomości położonej w W. przy skrzyżowaniu ulic (...), o łącznej powierzchni 6094

m⁽²⁾, objętej księgą wieczystą o numerze KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, której była właścicielem. Źródłem finansowania budowy były środki członków, pochodzące z ich własnych zasobów lub zasobów uzupełnionych kredytem hipotecznym. W imieniu Spółdzielni umowę podpisała sekretarz zarządu M. F. i wiceprezes zarządu A. R..

Na mocy § 3 ust. 1 powyższej umowy, Spółdzielnia wskazała powódce budynek spółdzielczy nr (...) o powierzchni całkowitej 395 m² oraz działkę nr (...) o pow. 1062 m², na budynek był posadowiony. Stosownie do § 3 ust. 2 przedmiotowej umowy, Spółdzielnia zobowiązała się do dokonania pisemnego przydziału nieruchomości na rzecz członka z chwilą, gdy ze względu na stan zaawansowania inwestycji możliwe będzie jej formalne oznaczenie. Zakres i standard wykończenia i wyposażenia budynków został ogólnie sprecyzowany w załączniku nr 3 do umowy. Spółdzielnia oświadczyła, że jest organizacyjnie przygotowana do zakończenia budowy w terminie do dnia 15 grudnia 1997 r. z tym zastrzeżeniem, że rzeczywisty moment zakończenia inwestycji może ulec zmianie z uwagi na terminowość wpłat wszystkich członków Spółdzielni, uzyskanie przez nich kredytów i dokonania dopłat uzupełniających, sprawności wydawania decyzji przez miejskich operatorów sieci i organy samorządowe oraz tempa organizowania się służb technicznych Urzędy Gminy W. – U. w sprawie realizacji infrastruktury zewnętrznej (§ 4). Powodowie zobowiązali się, zgodnie z § 5 umowy, do wpłacania zaliczek na wkład budowlany na zasadach i w trybie tam określonym.

Ogólny harmonogram wpłat i rozliczeń obowiązujący każdego członka Spółdzielni przedstawiał się następująco: wpisowe i udział członkowski - płatny w momencie przyjęcia w poczet członków Spółdzielni, kwota przeznaczona na zakup terenu - wpłacona przed zawarciem aktu notarialnego dotyczącego jego kupna, uzupełnienie wkładu budowlanego do wysokości 40% - przed rozpoczęciem procedury kredytowej, dopłata wyrównująca saldo wynikające z różnicy między przyznanym kredytem a wysokością wpłaconych środków własnych - przed uruchomieniem przelewu kredytowego, wydanie dyspozycji przelewu kwoty kredytu na konto Spółdzielni - po dopełnieniu, pozostałych formalności kredytowych, uzupełnienie wpłat wynikających z kosztorysów powykonawczych ostatecznego rozliczenia inwestycji - I kwartał 1998 rok (§ 5 ust. 2 umowy). Jednocześnie członek brał na siebie odpowiedzialność za skutki niewykonania zobowiązań, a w szczególności za zapłatę ewentualnego odszkodowania z tytułu szkody rzeczywistej i utraconych przez Spółdzielnię korzyści, włączając w to wymagane odsetki. W sytuacji opóźnienia w regulowaniu należności, stosownie do § 9 umowy z 31 października 1997 r., odsetki miały być naliczane w wysokości 150% odsetek ustawowych przez okres nie dłuższy niż 14 dni. Po tym terminie zarządowi przysługiwało prawo odstąpienia od niniejszej umowy z jednoczesnym cofnięciem wstępnego przydziału domu i działki oraz wszczęciem postępowania o wykreślenie członka. Umowa ulegała też rozwiązaniu m.in. na skutek pisemnej rezygnacji z członkostwa spółdzielni, rezygnacji z nieruchomości, lub pisemnego wypowiedzenia umowy przez członka. Okres wypowiedzenia wynosił 7 dni, a za datę ustania członkostwa przyjęto dzień następnny po upływie okresu wypowiedzenia. W okresie wypowiedzenia członkowi przysługiwało prawo do wskazania następcy. W przypadku rozwiązania umowy wpłacona przez członka na poczet wkładu kwota podlegała zwrotowi w wysokości nominalnej pomniejszonej o należne spółdzielni odsetki (150% za 14 dni). Zwrot wkładu następował w terminie 7 dni od daty, w której następcą członka wniesie wymagany wkład na konto nieruchomości.

15 kwietnia 1998 r. małżonkowie A. i T. T. (1) zawarli umowę kredytu mieszkaniowego nr (...) z Bankiem (...) w W. na kwotę 1.200.000 (...). Kredyt przeznaczony był na sfinansowanie wolnostojącej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), róg (...), budowanej przez Spółdzielnię (...) w W.. Zgodnie z § 6 umowy zabezpieczeniem spłaty powyższego kredytu były: weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, zobowiązanie kredytobiorców do utrzymywania konta bieżącego w banku kredytodawcy, hipoteka zwykła na nieruchomości należącej do Spółdzielni (...), położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w wysokości 1.200.000 (...), cesja praw z polisy ubezpieczeniowej na życie kredytobiorcy na sumę kredytu, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej od wszelkich możliwych ryzyk związanych z nieruchomością przy ul. (...). Spłata kredytu następowała w miesięcznych ratach według harmonogramu stanowiącego załącznik do umowy. Termin ostatecznej spłaty kredytu ustalono na 3 czerwca 2008 r. Uchwałą z dnia 6 lipca 1998 r. nr (...)Walne Zgromadzenie (...) nie udzieliło absolutorium Prezesowi Zarządu A. N. (T.).

Do dnia 15 lipca 1998 r. powodowie wpłacili łącznie na rzecz (...) kwotę 945.166,62 zł. Pozwana Spółdzielnia potwierdziła pisemnie wysokość wkładu powodów na łączną kwotę 983.966,62 zł.

W piśmie z 8 września 1998 r. (...) zażądała od powodów dopłaty z tytułu brakującej części wkładu budowlanego wraz z umownymi odsetkami liczonymi od dnia 1 stycznia 1998 r., tj. kwoty 430.247,00 zł. W uzasadnieniu pisma Prezes i Zastępca Prezesa Zarządu Spółdzielni wskazali, iż w związku z brakiem środków finansowych na koncie Spółdzielni, Zarząd (...) w dniu 20 sierpnia 1998 r. podjął decyzję o pilnej konieczności zwiększenia środków finansowych na pokrycie bieżących wydatków oraz kontynuację budowy osiedla domków przy ul. (...) – poprzez zobowiązanie wszystkich członków – inwestorów do wpłacenia dodatkowo kwoty równej 5% wyliczonego wkładu budowlanego. Zarząd Spółdzielni wskazał, iż kwota ta wynosi w stosunku do A. T. 41.633,90 zł. Jednocześnie poinformowało A. T. o tym, iż rażąco została zaniżona, wyliczona przez były Zarząd, wysokość wkładu budowlanego dla budynku nr (...). Pismem z dnia 12 marca 1999 r. pozwana zwróciła się do A. T. z prośbą o dokonanie dopłaty tytułem brakującej części wkładu budowlanego wraz z umownymi odsetkami w wysokości 330.997,54 zł.

Pismem z dnia 25 marca 1999 r. A. T. poinformowała Spółdzielnię, iż z uwagi na brak podstaw do żądania przez nią jakichkolwiek dopłat, nie uiszcza żądanej kwoty 330.997,54 zł. W uzasadnieniu pisma powódka powołała się na § 5 ust.2 pkt f umowy, wskazujący przesłanki powstania obowiązku członka spółdzielni w zakresie dokonywania dodatkowych dopłat na rzecz Spółdzielni podkreślając, że kwestia dopłat jawi się jako bezprawna w świetle postanowień umowy.

Dnia 6 kwietnia 1999 r. Walne Zgromadzenie (...) podjęło uchwałę nr (...) m.in. zobowiązującą A. T. do wpłacenia faktycznie poniesionych wydatków na jej budynek w wysokości 330.997,54 zł. Powódka odpowiedziała, że żądanie Spółdzielni jest jednostronną zmianą warunków umowy, a zobowiązanie w przedmiocie dokonania dopłat w wysokości 330.997,54 zł jest sprzeczne z zasadami płatności za przydzielony dom. Wobec tego powódka odstąpiła od umowy z dnia 31 października 1997 r. Wskazując, iż do rozwiązania umowy dochodzi z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, wniosła o zwrot wpłat dokonanych na poczet wkładu budowlanego po ich zwaloryzowaniu, tj. kwoty 1.229.666,70 zł.

Pismem z 22 kwietnia 1999 r. A. T. i T. T. (1) poinformowali Bank (...) w W. o odstąpieniu od umowy zawartej ze Spółdzielnią. Oświadczyli ponadto, iż kredyt będzie spłacany w dalszym ciągu według ustalonego harmonogramu.

Pismem z dnia 5 maja 1999 r. Zarząd (...) w W. ponownie wezwał A. T. do dopłaty żądanych kwot. W piśmie z dnia 20 maja 1999 r. A. T. odmówiła dokonania dodatkowych wpłat, wskazując na niemożność uiszczenia żądanej kwoty w terminie narzuconym przez Spółdzielnię, a nadto wskazała, że działania Zarządu zmierzają do przyjęcia zasady dowolnego obciążenia członków Spółdzielni kosztami inwestycji.

Pismem z dnia 6 lipca 1999 r. A. i T. T. (1) złożyli rezygnację z członkostwa w (...). Wobec rezygnacji powodów z członkostwa, na podstawie § 9 ust. 1 d umowy realizacyjnej, powódce przysługiwało prawo - przywilej wskazania na swoje miejsce następcy, który zachowa wszelkie jej prawa i obowiązki w stosunku do spółdzielni. Zgodnie z postanowieniami umowy Spółdzielnia była zobowiązana do zwrotu wkładu w wysokości nominalnej, pomniejszonej o należne odsetki w terminie 7 dni od daty, w której następcą członka wniesie wymagany wkład na konto nieruchomości powstającej zgodnie z tą umową. Powodowie nie skorzystali z tej możliwości i nie wskazali na swoje miejsce następcy.

W dniu 23 listopada 1999 r. T. T. (1) i A. T., wraz ze współnikami spółki cywilnej (...).C. w W. sprzedali spółce (...) S.A. z siedzibą w W. prawo użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...) o pow. 4457 m², położonego w W. przy ul. (...) wraz ze znajdującymi się na tej działce budynkami, stanowiącymi odrębne nieruchomości budynku biurowego o kubaturze 4383,98 m³ i budynkiem serwisowo-warsztatowym o kubaturze 1867,32 m³, za cenę 8.405.462 zł. W 1999 r. powodowie przeprowadzili się do zakupionego dla rodziców A. T. 100-metrowego mieszkania a w 2001 r. sprzedali własnościowy spółdzielczy lokal mieszkalny położony na U..

W dniu 18 listopada 1999 r. pozwana Spółdzielnia zawarła umowę pośrednictwa sprzedaży przedmiotowej nieruchomości ze spółką (...) s.c. z siedzibą w W.. Kolejną umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości pozwana

zawarła w 2001 r. J. M., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) w W., a także w dniu 5 września 2002 r. z (...) sp. z o.o. z siedzibą w W..

Spółdzielnia wywiesiła na przedmiotowym budynku baner informujący o tym, iż jest on na sprzedaż. Nadto były dawane ogłoszenia o sprzedaży budynku do prasy. Podział geodezyjny gruntów, na których znajdowała się przedmiotowa nieruchomość, Spółdzielnia uzyskała w 2001r.

W dniu 22 listopada 2001 r. powodowie kupili prawo użytkowania wieczystego gruntu położonego w K., przy ul. (...), oznaczonego nr (...) o pow. 385 m² wraz z własnością posadowionego na nim budynku mieszkalnego o pow. 142,9 m² za cenę 1.100.000 zł.

Pismem z dnia 14 lutego 2002 r. Bank (...) S.A. w W., następca prawny Banku (...) S.A. potwierdził, że po wyodrębnieniu księgi wieczystej dla nieruchomości oznaczonej nr (...) o pow. 1062 m², znajdującej się w W. przy ul. (...), wyraża zgodę na przeniesienie z księgi wieczystej nr (...), do nowoutworzonej księgi wieczystej, hipoteki zwykłej w kwocie (...) 1.200.000 tytułem zabezpieczenia wierzytelności, wynikającej z umowy kredytowej nr (...) z dnia 15 kwietnia 1998 r., zawartej pomiędzy Bankiem a A. i T. małż. T.. W dniu 16 września 2003 r. (...) zawarła z Bankiem (...) S.A. umowę przelewu wierzytelności z tytułu kredytu i spłaciła pozostałą do zapłaty należność z tytułu kredytu w kwocie 226.059,71 zł. Tym samym wpis hipoteki został wykreślony.

26 stycznia 2004 r. powodowie A. i T. T. (1) wnieśli pozew przeciwko Bankowi (...) S.A. w K. i (...) o ustalenie, iż powyższa umowa przelewu jest nieważna. Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2007 r. wydanym w sprawie I C 192/04 ustalił, iż umowa cesji z dnia 16 września 2003r., której przedmiotem jest wierzytelność wynikająca z umowy kredytowej z dnia 15 kwietnia 1998 r. jest nieważna.

Umową z dnia 29 września 2003 r. pozwana Spółdzielnia przeniosła na rzecz K. D. spółdzielcze własnościowe prawo do domu jednorodzinnego, położonego w W. przy ul. (...) o powierzchni 470 m⁽²⁾, posadowionego na działce gruntu o nr ewidencyjnym (...) z obrębu (...) o powierzchni 1062 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW (...), za cenę 1.300.000 zł.

Pozwem z dnia 27 listopada 2000 r. powódka A. T. wniosła o zasądzenie od (...) w W. kwoty 983.966,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami. Wyrokiem z 29 kwietnia 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. akt II C 469/06 umorzył postępowanie co do kwoty 534.939,33 zł (z powodu cofnięcia powództwa z uwagi na spełnienie świadczenia w trakcie procesu) oraz zasądził od pozwanej Spółdzielni na rzecz A. T. kwotę 465.669,31 zł z ustawowymi odsetkami oraz kwotę 31.693 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, oddalając powództwo w pozostałej części. Kwota zasądzona powyższym wyrokiem stanowiła część niezwróconego wkładu budowlanego. Sąd uznał, iż powódce należy się do zwrotu tytułem wkładu kwota w wysokości 982.886,61 zł, po jej pomniejszeniu o kwotę wpłaconą przez pozwaną w wysokości 532.439,33 zł oraz o kwotę 2.219,76 zł tytułem odsetek karnych, czyli należna jest kwota 448.227,50 zł wraz z odsetkami od dnia 7 października 2003 r. Wyrokiem z dnia 5 lipca 2011 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie I ACa 902/10 zmienił powyższy wyrok w ten tylko sposób, że zasądził od (...) na rzecz A. T. dalszą kwotę 4.439,54 zł z ustawowymi odsetkami od 7 października 2003 r, do dnia zapłaty, oddalił apelację powódki w pozostałej części i oddalił apelację pozwanej w całości.

W dniu 23 stycznia 2004 r. pozwana Spółdzielnia wpłaciła powodom kwotę 532.439,33 zł z tytułu wkładu, 9 lipca 2010 r. wpłaciła 377.694,72 zł z tytułu odsetek i w dniu 11 lipca 2010 r. kwotę 4.246 zł.

Koszt budowy przedmiotowej nieruchomości na dzień 16 maja 1999 r. wynosił 1.154.413 zł.

Wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w W. przy ul. (...) wg stanu i cen z dnia 16 maja 1999 r. z uwzględnieniem początkowego poziomu wykończenia budynku oraz stanu zaawansowania prac wokół budynku wynosiła 1.004.189 zł. Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wg stanu i cen z dnia 29 września 2003 r. z uwzględnieniem końcowego poziomu wykończenia budynku oraz stanu zaawansowania prac wokół budynku

wynosiła 1.325.381 zł. Wartość rynkowa tej nieruchomości według stanu na dzień 29 września 2003 r. i cen z dnia 9 lipca 2010 r. wynosiła 2.712.667 zł. Wartość rynkowa nakładów poniesionych przez spółdzielnię w latach 1999-2003 r. na przedmiotowy budynek według stanu na dzień 29 września 2003 r. i cen z dnia 9 lipca 2010 r. wynosi 181.020 zł.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy ocenił powództwo jako niezasadne. W pierwszej kolejności, odnosząc się do zarzutu pozwanej dotyczącego nieważności umowy z dnia 31 października 1997 r., z której niewłaściwego wykonania powstała według powodów szkoda, której wyrównania domagali się w niniejszym procesie stwierdził, że kwestia ta została przesądzona prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie II C 469/06, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy. Moc wiążąca dotyczy tylko orzeczenia sądu, nie zaś jego uzasadnienia (wyroki SN z dnia 13 stycznia 2011 r., III CSK 94/10, LEX nr 738402; z dnia 15 stycznia 2015 r., IV CSK 181/14, LEX nr 1628952; z dnia 25 czerwca 2014 r., IV CSK 610/13, LEX nr 1537274). Oczywiście jest jednak, że związanie orzeczeniem sądu rozciąga się na te ustalenia faktyczne zawarte w jego uzasadnieniu, na podstawie których bezpośrednio sąd zindywidualizował normę prawną, czemu dał wyraz w rozstrzygnięciu (por. wyroki Sąd Najwyższego: z dnia 19 października 2012 r., V CSK 485/11; z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 6/14; z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 624/12). Związanie wyrokiem sądu cywilnego oznacza brak możliwości zignorowania zarówno ustaleń faktycznych stanowiących bezpośrednio podstawę rozstrzygnięcia, jak i podstawy prawnej. Nie jest dopuszczalne odmienne ustalenie zaistnienia, przebiegu i oceny istotnych dla danego stosunku prawnego zdarzeń faktycznych w kolejnych procesach sądowych między tymi samymi stronami, chociażby przedmiot tych spraw się różnił. Zakazane jest również prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczności podważające ustalenia faktyczne zawarte w wiążącym orzeczeniu (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 20 stycznia 2011 r., I UK 239/10; z dnia 20 maja 2011 r., IV CSK 563/10; z dnia 7 kwietnia 2011 r., I PK 225/10; z dnia 5 października 2012 r., IV CSK 67/12; z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 6/14; z dnia 27 czerwca 2014 r., V CSK 433/13). Skutkiem zasady mocy wiążącej prawomocnego wyroku jest to, że przesądzenie we wcześniejszym wyroku kwestii o charakterze prejudycjalnym oznacza, że w procesie późniejszym ta kwestia nie może być już w ogóle badana. Zachodzi zatem ograniczenie dowodzenia faktów, objętych prejudycjalnym orzeczeniem, a nie tylko ograniczenie poszczególnego środka dowodowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 2002 r., V CKN 1110/00).

W sprawie II C 469/06 toczącej się między stronami była badana kwestia ważności umowy z powodu identycznego zarzutu jak zgłoszony w niniejszym postępowaniu, tj. braku podpisu ze strony Spółdzielni umocowanych osób. Sąd stwierdził wówczas, iż umowa zawarta na rzecz A. T. jest ważna i można na jej podstawie wywodzić skutki prawne, gdyż zawarcie umowy zostało potwierdzone przez członków rady nadzorczej, nadto zostało potwierdzone przez wezwanie powódki przez nowy zarząd do dopłacenia wkładu. Nadto ani przepisy prawa spółdzielczego ani kodeksu cywilnego nie przewidują dla zawarcia umowy formy pisemnej. Tak też przyjął Sąd orzekający w niniejszej sprawie.

Roszczenie jakiego dochodzą powodowie zdaniem Sądu należy oceniać poprzez pryzmat przepisu art. 471 k.c., stanowiącego kontraktowe roszczenie odszkodowawcze związane z nienależytym wykonaniem umowy. Uregulowanie zawarte w tym przepisie odnosi się do uprawnienia wierzyciela do żądania naprawienia szkody wynikłej z niewykonania (obowiązek naprawienia szkody zastępuje świadczenie pierwotne) lub nienależytego wykonania zobowiązania (obowiązek naprawienia szkody dołącza się do obowiązku spełnienia świadczenia). Następną przesłanką odpowiedzialności kontraktowej jest szkoda, zaś ostatnią związek przyczynowy między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania, a wymieniona szkoda.

Dłużnik ponosi odpowiedzialność m.in. za zachowanie noszące znamiona winy jak również za zachowania osób trzecich, za pomocą których wykonuje zobowiązanie lub którym wykonanie powierza. Najczęstszą okolicznością za którą ponosi odpowiedzialność jest w myśl art. 472 k.c. „niezachowanie należytej staranności”. Termin ten powinien być traktowany jako synonim winy w postaci niedbalstwa (T. Wiśniewski (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2011, s. 775). Standard należytej staranności wymaganej od dłużnika w wykonaniu zobowiązania określa art. 355 k.c., zgodnie z którym dłużnik jest obowiązany do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju.

W ramach odpowiedzialności ex contractu wierzycielowi przysługuje roszczenie o naprawienie szkody rozumianej, jako uszczerbek majątkowy (por. T. Pajor, Odpowiedzialności dłużnika, str. 149 i nast.; A. Sienkiewicz, Pojęcie i rodzaje szkody w polskim prawie cywilnym, Rej. 1998, Nr 2), na który składa się zgodnie z ogólną zasadą art. 361 § 2 k.c. – strata i utracony zysk. Rzeczywistą szkodę należy rozumieć jako powstałą wbrew woli poszkodowanego różnicę między obecnym jego stanem majątkowym, a tym stanem, jaki zaistniałby, gdyby nie nastąpiło wydarzenie wywołujące szkodę. Z kolei zgodnie z art. 361 § 1 k.c. związek przyczynowy polega na tym, że dłużnik ponosi odpowiedzialność za normalne następstwa swojego działania lub też zaniechania z którego szkoda wynikała

Powodowie wywodzili swoje roszczenie z oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 22 kwietnia 1999 r. i wezwania do zapłaty kwoty 1.229.666,70 zł, stanowiącej zwaloryzowaną wartość wkładu. Umowa realizacyjna, na którą się powołują przewidywała, że w przypadku rezygnacji z członkostwa, Spółdzielnia dokonuje zwrotu wkładu jedynie w wysokości nominalnej, a nie zwaloryzowanej wartości wkładu budowlanego. Nie przewidywała możliwości waloryzacji wkładu podlegającego zwrotowi.

Powodowie nie udowodnili powstania szkody. Ich roszczenie w kwocie 982.166,62 zł z tytułu nominalnej wartości wkładu budowlanego wniesionego do Spółdzielni zostało zapłacone z odsetkami za cały okres od dnia, kiedy zgodnie z prawomocnym orzeczeniem Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie II C 469/10, przypadał termin wymagalności (w roku 2003) do dnia zapłaty. Sąd Okręgowy w Warszawie w wyroku z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie o sygn. akt II C 469/10 wskazał, że A. T. należy się nominalna wartość wkładu dopiero po uzyskaniu przez Spółdzielnię wkładu budowlanego od kolejnego nabywcy. W wyroku tym uznano, że brak jest podstaw do zasądzenia odsetek ustawowych od dnia 16 maja 1999 r. do dnia 5 października 2003 r. z uwagi na postanowienia statutu Spółdzielni i postanowienia umowy realizacyjnej. Ponadto Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie II C 469/10 ustalił, iż rozwiązanie umowy nastąpiło w dniu 20 lipca 1999 r.

Powodowie podnosili, iż Spółdzielnia w sposób opieszwały, niestaranny, a tym samym bezprawny i zawiniony wykonywała swoje zobowiązanie do znalezienia nabywcy w związku z czym w okresie od maja 1999 r. do października 2003 r. przez co ponieśli stratę w wysokości 167.468,08 zł. Niezasadnie. Po pierwsze, rozwiązanie umowy nastąpiło 20 lipca 1999 r., zatem dopiero od tej daty Spółdzielnia winna była szukać nabywcy. Ponadto postępowanie dowodowe wykazało, iż Spółdzielnia podjęła się szukania nabywcy domu, w tym powierzyła wyszukiwanie nabywcy wyspecjalizowanym podmiotom trudniącym się pośrednictwem sprzedaży nieruchomości, najpierw w listopadzie 1999 r., a następnie w 2001 r. Pozwana dokonała czynności informujących o tym, iż nieruchomość jest na sprzedaż poprzez wywieszenie baneru reklamującego, jak również poprzez zamieszczanie ogłoszeń w prasie. Zdaniem Sądu powyższe czynności świadczą o dochoowaniu należytej staranności w poszukiwaniu nabywcy domu, nie zaś o bezprawnym, zawinionym wykonywaniu zobowiązania. Nie sposób przyjąć, aby działania pozwanej związane ze sprzedażą przedmiotowej nieruchomości były bezprawne czy zawinione również dlatego, że w okresie, kiedy A. T. była prezesem pozwanej spółdzielni nie zakończono prac budowlanych w terminie, który w umowach realizacyjnych z członkami spółdzielni, został określony do końca 1997 r. Jak wynika z dokumentu – decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nr (...)dotyczącej budowy kanalizacji sanitarnej, deszczowej sieci wodociągowej, gazowej, kabli energetycznych, oświetlenia terenu, kanalizacji telefoniczno-teleinformatycznej i stacji trafo, znajdującej się w aktach XIV K 459/03 decyzję tę wydano w dniu 23 września 1997 r., a zatem zakończenie i odebranie inwestycji w terminie zakładanym w umowie realizacyjnej było z przyczyn obiektywnych niemożliwe.

Ponadto cała nieruchomość stanowiąca własność Spółdzielni, opisana w KW (...) została obciążona hipoteką umowną o wartości 1.200.000 (...) ustanowioną przez A. i T. T. (1) działających odpowiednio jako prezes i pełnomocnik (...) na rzecz Banku (...) S.A. dla zabezpieczenia kredytu udzielonego A. i T. T. (1) w dniu 15 kwietnia 1998 r. Dopiero w styczniu 2003 roku Bank wyraził zgodę na przeniesienie hipoteki z KW (...) do KW (...), co umożliwiło sprzedaż nieruchomości. Wówczas zarząd Spółdzielni ponowił starania o znalezienie nabywcy, ogłaszając od lutego 2003 roku kolejne przetargi i w dniu 29 września 2003 r. dokonał sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Niemniej jednak, o czym wspomniano wyżej, pozwana już w listopadzie 1999 r. rozpoczęła współpracę z pośrednikami w obrocie nieruchomościami, próbując sprzedać obciążoną hipoteką nieruchomość przeznaczoną dla powodów. Na

podkreślenie zasługuje również fakt, że w interesie pozwanej była jak najszybsza sprzedaż nieruchomości, bowiem z opinii biegłych A. Z. i M. S. wynika, że w okresie od 1999 do 2003 roku pozwana poniosła nakłady na przedmiotową nieruchomość w wysokości 181.020 zł.

Z powyższych względów nie można zarzucić pozwanej spółdzielni, aby w sposób zawiniony czy bezprawny opóźniła sprzedaż przedmiotowej nieruchomości, bowiem już kilka miesięcy po wykreśleniu hipoteki zabezpieczającej prywatny kredyt powodów, nieruchomość została sprzedana i dopiero wówczas możliwy stał się zwrot wkładu budowlanego, wpłaconego przez powodów.

Poza tym powodowie nie przeprowadzili dowodu, że możliwa była wcześniejsza niż w 2003 roku, skuteczna sprzedaż nieruchomości. Nadto należy podkreślić, iż również powodom przysługiwało prawo wskazania następcy domu, z którego prawa nie skorzystali tłumacząc powyższe konfliktową sytuacją ze Spółdzielnią.

Powodowie podnosili również, że domagają się odszkodowania z tytułu utraty wartości pieniądza, twierdząc, że gdyby nie wystąpili ze Spółdzielni to posiadaliby obecnie nieruchomość o wartości 2.930.000 zł., ponadto w pozwie wskazali, iż w okresie od stycznia 2004 r. do lipca 2010 r. nastąpił wzrost cen nieruchomości o 126%, zatem wartość rynkowa niezwróconej części wkładu to kwota 1.401.505,38 zł, a stratą powodów z tego okresu jest kwota 781.370,25 zł, którą należy pomniejszyć o kwotę zapłaconych przez Spółdzielnię odsetek. Powodowie podnieśli bowiem, iż powiększenie szkody powodów nastąpiło również po sprzedaży domu w 2003 roku.

Powyższe twierdzenia także Sąd ocenił negatywnie, z następujących względów.

Z opinii biegłego H. W. wynika jednoznacznie, że koszt budowy domu powodów wyniósł na dzień 16 maja 1999 r. 1.154.413 zł, zaś powodowie wpłacili na rzecz Spółdzielni kwotę 982.166,62 zł. Nie chcąc dopłacać do kosztów budowy domu, wystąpili ze spółdzielni i rozwiązali umowę realizacyjną. Tymczasem zawarta między stronami umowa uprawniała zarząd Spółdzielni do żądania uzupełnienia różnic pomiędzy wpłaconymi kwotami a wysokością kosztów budowy po indeksacji, zgodnej ze wskaźnikami waloryzacyjnymi GUS dla robót i materiałów, a wpłaty te miały być dokonywane przez członków spółdzielni w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia członka (§ 6 ust. 3 umowy).

Następnie powodowie żądali wyrównania rzekomej szkody poprzez zwaloryzowanie wkładu budowlanego wartością domu w latach 2003 oraz 2010, kiedy zmieniła się sytuacja faktyczna i prawna nieruchomości zabudowanej domem, a sama umowa realizacyjna wyraźnie określiła, że w przypadku rezygnacji z członkostwa należny jest jedynie wkład o wartości nominalnej. Wobec postanowień umowy realizacyjnej wyraźnie określającej, iż w przypadku rezygnacji z członkostwa należny jest jedynie wkład o wartości nominalnej, nie jest dopuszczalne dochodzenie wartości tegoż samego wkładu zwaloryzowanego o wzrost cen rynkowych, gdyż jest to sprzeczne z postanowieniami umowy.

Zdaniem Sądu również za niezasadne należało uznać roszczenie powodów w zakresie żądania zapłaty powyższej kwoty z tytułu zmian ceny nieruchomości w czasie, tj. wzrostu ceny nieruchomości, która przysługiwała powodom w Spółdzielni w styczniu 2004 r., a następnie w 2010 r. Powodowie nie mogą obciążać pozwanej okolicznością wzrostu ceny rynkowej nieruchomości, bowiem nie jest to czynnik zależny w żadnym stopniu od Spółdzielni. Nie zostało wykazane zatem twierdzenie, iż szkoda powodów zwiększyła się w okresie od sprzedaży domu w 2003 r. do 2010 r., w którym nastąpiła zapłata odsetek ustawowych.

W świetle powyższych rozważań Sąd uznał, że powodowie nie wykazali związku przyczynowo - skutkowego pomiędzy działaniem pozwanej Spółdzielni a hipotetyczną szkodą. Wprawdzie pozwana zwróciła powodce całość wpłaconego wkładu budowlanego dopiero po uprawomocnieniu się orzeczenia Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie o sygn. akt II C 469/06, jednak brak jest podstaw do przyjęcia, że powodowie ponieśli z tego tytułu jakąkolwiek szkodę, tym bardziej, że wypłata nastąpiła wraz z należnymi odsetkami. Powodowie nie wykazali powstania szkody w okresie opóźnionego zwrotu wkładu po 2003 roku.

W ocenie Sądu Okręgowego nietrafne było również upatrywanie szkody w stracie, jakiej doznali z tytułu konieczności sprzedaży udziałów w (...) spółce (...). Powodowie nie wykazali bowiem, że sprzedaż prawa użytkowania wieczystego

spółce (...) S.A. z siedzibą w W. była wynikiem niezwrócenia przez pozwaną wkładu budowlanego przede wszystkim dlatego, że pozwana zawarła pierwszą umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości powodów w dniu 18 listopada 1999 r., zaś powodowie sprzedali spółce (...) S.A. prawo użytkowania wieczystego już w dniu 23 listopada 1999 r. Trudno zatem dać wiarę twierdzeniom powodów, że zdecydowali się dokonać powyższej transakcji ze względu na nieskuteczność działań pozwanej Spółdzielni, związanych ze sprzedażą domu budowlanego dla powodów. Ponadto powodowie kupili prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w K. dopiero w 2001 roku, dlatego brak jest podstaw do przyjęcia, że sprzedaż prawa użytkowania wieczystego w 1999 roku wynikała z konieczności zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych. Sam fakt, że w roku 2010 sprzedane spółce (...) S.A. prawo użytkowania wieczystego miało większą wartość niż w roku 1999, nie może być podstawą do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej Spółdzielni, bowiem trudno dostrzec jakąkolwiek zależność pomiędzy rozwiązaniem przez powodów umowy realizacyjnej z pozwaną, a sprzedażą przez nich prawa użytkowania wieczystego w listopadzie 1999 r., tym bardziej, że pozwana była zobowiązana do zwrotu powodom nominalnej wartości wkładu budowlanego dopiero w październiku 2003 r.

Z powyższych względów Sąd oddalił powództwo w całości, wobec niewykazania szkody, związku przyczynowego oraz zachowania wywołującego szkodę.

Na koniec Sąd odniósł się jeszcze do zarzutu przedawnienia. Zgodnie z treścią art. 118 § 1 k.c. roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu z upływem lat 10 od dnia, kiedy roszczenie stało się wymagalne. Powodowie podnosili, iż ich szkoda polegała na rozłożeniu zwrotu wkładu w czasie przez okres 12 lat, do 2010 r. Pozew został wniesiony 15 lipca 2011 r. zatem roszczenia obejmujące okres przed 2001 r. są przedawnione, w tym żądanie z tytułu konieczności sprzedaży udziałów w 1999 r., nie nastąpiła bowiem przerwa biegu przedawnienia poprzez wniesienie pozwu w sprawie II C 469/06, gdyż sprawa ta miała inny przedmiot. W pozostałym zakresie przedawnienie nie nastąpiło.

Powodowie wnieśli apelację, skarżąc wyrok w całości. Postawili zarzut „sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z zebranych w sprawie materiałem dowodowym w zakresie zaistnienia szkody po stronie powodów i jej wysokości oraz winy pozwanej, z uwzględnieniem adekwatnego związku przyczynowo-skutkowego, tj. naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. poprzez nieocenie wiarygodności o mocy dowodów według własnego przekonania, na podstawie zebranego materiału, co miało wpływ na naruszenie prawa materialnego, w szczególności art. 354, 355, 363 § 1 i 2, 455, 471, 476, 477 k.c. oraz art. 5 k.c., a ponadto art. 415, 416 i n. k.c.” Ponadto z ostrożności procesowej zarzucili naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. poprzez zastosowanie i błędną wykładnię. Skarżący wnieśli o zmianę wyroku i zasądzenie od pozwanej kwoty 566.897,62 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powodów kosztów za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Zarzut błędu w ustaleniach faktycznych jest wadliwie postawiony, gdyż szkoda, jej wysokość, wina i związek przyczynowy nie należą do sfery faktograficznej. Są to kwestie prawne, należące do subsumpcji, dokonywanej na bazie poczynionych w sprawie ustaleń. Na przykład o szkodzie można wnioskować w przypadku ustalenia takich faktów, które świadczą o zmniejszeniu majątku powoda, a o związku przyczynowym – gdy ów uszczerbek jest normalnym następstwem zachowania pozwanego. Ustalenia faktyczne, zawarte na stronach 4-11 uzasadnienia wyroku opisują przebieg zdarzeń mających związek z przedmiotem roszczenia jaki Sąd I instancji uznał za udowodniony i wskazują dowody na których Sąd ten się oparł, zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. Do tej właśnie części motywów orzeczenia powinny się odnosić zarzuty błędów w ustaleniach faktycznych, jak również zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. (zapewne pełnomocnik skarżących miał na myśli § 1 tego artykułu). Takie zarzuty nie znalazły się w apelacji.

Postawienie zarzutu naruszenia art. 232 k.p.c. jest zupełnie niezrozumiałe, gdyż przepis ten dotyczy obowiązku wskazywania dowodów a nie ich oceny.

Zarzut naruszenia art. 233 (§ 1) k.p.c. został skonstruowany w sposób abstrahujący od konkretnych okoliczności sprawy. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może polegać na dokonaniu przez sąd oceny dowodów z naruszeniem zasad określonych w tym przepisie. Prawidłowe postawienie takiego zarzutu wymaga zatem wskazania konkretnego dowodu przeprowadzonego w sprawie, którego zarzut ten dotyczy i podania, w czym skarżący upatruje wadliwą jego ocenę. Stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Zaniechanie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału nie stanowi o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 25 listopada 2003 r., II CK 293/02). Poza tym zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. winien mieć charakter kauzalny (przyczynowo-skutkowy) i wskazywać na konkretne konsekwencje wytkniętego błędu dla ustaleń faktycznych (ewentualnie także rozstrzygnięcia). Nie wystarczy – jak w tym przypadku – wymienienie jako naruszonych, szeregu przepisów prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. także jest nietrafny. Sąd nie dokonał błędnej wykładni tego przepisu, lecz wyłożył go prawidłowo, posilkując się poglądami doktryny i orzecznictwa, które Sąd Apelacyjny podziela. Sąd naruszyłby ten przepis gdyby ocenił, że rozstrzygnięcie w sprawie II C 496/06 obejmuje również materię odszkodowawczą, czego konsekwencją musiałoby być odrzucenie niniejszego pozwu przy zastosowaniu art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., co jednak nie nastąpiło. Jeśli zaś chodzi o uwagę Sądu w uzasadnieniu wyroku z 29 kwietnia 2010 r. na temat potencjalnego roszczenia odszkodowawczego powodów, to nie rodzi ona żadnych skutków wynikających z art. 365 § 1 k.p.c. Sąd w niniejszej sprawie ani nie mógł na podstawie tej uwagi stwierdzić, że powodom przysługuje roszczenie o zapłatę odszkodowania, ani też nie mógł odmówić rozpoznania takiego roszczenia.

Na wstępie uzasadnienia apelacji mowa jest o tym, że powodowie nie dochodzą waloryzacji lecz odszkodowania. Warto w tym miejscu odnotować, że waloryzacja wkładu została wyłączona umową stron. Domaganie się zasądzenia zwaloryzowanego wkładu budowlanego w drodze powództwa o odszkodowanie wydaje się zmierzać do obejścia tego wyłączenia. Nie wdając się jednak w dalszą polemikę z twierdzeniem o odszkodowawczym charakterze roszczenia, Sąd Apelacyjny zauważa, że sposób wyliczenia szkody jest właściwy właśnie dla waloryzacji, której istota wyraża się w tym, że świadczenie pieniężne ma na celu dostarczenie wierzycielowi takiej samej wartości ekonomicznej, jaką miała wierzytelność w chwili jej powstania.

Kwota 566.897,62 zł została obliczona poprzez działania matematyczne uwzględniające procentowy wzrost cen nieruchomości, w latach 1999-2010 (str. 8-9 pozwu) i nigdy w toku procesu nie była korygowana ani inaczej obliczona (uzasadniona). Tymczasem w sprawie odszkodowawczej z natury rzeczy nie wchodzi w rachubę waloryzacja świadczenia, które jest tzw. świadczeniem niepieniężnym spełnianym w pieniądzu (art. 363 § 1 k.c.), zaś jego wartość (czyli wysokość odszkodowania) jest zgodnie z art. 363 § 2 k.c. ustalana z reguły według cen z daty ustalenia odszkodowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2013 r., III CSK 147/12 i Komentarz do art. 363 Kodeksu cywilnego, A. Rzetecka-Gil, Lex 2011). Mechanizm wyliczenia szkody zaprezentowany przez powodów jest więc dowolny i nieprawidłowy. Zastrzeżenia nasuwa też sam wybór wzrostu cen nieruchomości jako materiału porównawczego dla szkody mającej się wyrażać w niespełnieniu w terminie świadczenia pieniężnego. Okoliczność, że chodziło o zwrot wkładu budowlanego nie ma decydującego znaczenia, skoro kauza tego świadczenia tkwiła w zachowaniu powodów, polegającym na wystąpieniu ze Spółdzielni, co automatycznie przekładało się na rozwiązanie umowy o wybudowanie domu. Nie ma w tych okolicznościach istotnego znaczenia, że wierzytelność dotyczyła akurat równowartości uiszczanego wkładu budowlanego.

Niezależnie od powyższego podstawa faktyczna rozstrzygnięcia nie obejmuje żadnych ustaleń, w oparciu o które byłoby możliwe wyliczenie jakiegokolwiek szkody, w tym także szkody obliczonej po myśli skarżących. Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego (por. uchwałę 7 sędziów SN z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 o mocy zasady prawnej, OSNC 2008/6/55). W świetle przedstawionych wyżej rozważań, postać zarzutu odnoszącego się do ustaleń faktycznych i oceny dowodów nic nie wnosi do apelacji. Skarżący nie zakwestionowali braku ustaleń

odnośnie wskaźników wzrostu cen nieruchomości, określonych w pozwie na 17% w latach 1999-2003 i na 126% w latach 2004-2010, ani też braku ustaleń odnośnie wartości rynkowej wkładu budowlanego, w październiku 2003 r. określonej w pozwie na kwotę 1.152.574 zł i wartości rynkowej niezwróconej części wkładu, w lipcu 2010 r. określonej w pozwie na kwotę 1.401.505,38 zł. Okoliczności te pozostały poza skargą apelacyjną, mimo, że dotyczą sposobu wyliczenia i wysokości szkody a zostały zakwestionowane przez stronę pozwaną. Niezależnie od pominięcia tych podstawowych kwestii należy zauważyć, że nie było możliwe poczynienie w tym względzie ustaleń na podstawie załączonej do pozwu opinii prywatnej sporządzonej przez M. D. (k.42-54). Jeżeli strona składa taką ekspertyzę z intencją uznania jej przez sąd za dowód w sprawie, istnieją podstawy do przypisania jej znaczenia dowodu z dokumentu prywatnego (art. 245 k.p.c.). Oznacza to, że pozasądowa opinia rzeczoznawcy stanowi jedynie dowód tego, że osoba, która ją podpisała wyraziła zawarty w niej pogląd, nie korzysta natomiast z domniemania zgodności z prawdą zawartych w niej twierdzeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2012 r., II CNP 41/12). Opinie biegłych jakie zostały sporządzone w sprawie nie dotyczą natomiast wyliczenia zaoferowanego przez powodów.

Sąd Okręgowy ustalił m.in., że koszt budowy przedmiotowej nieruchomości na dzień 16 maja 1999 r. wynosił 1.154.413 zł (str. 11 uzasadnienia), jak również, że pozwana potwierdziła wysokość wkładu powodów w wysokości 983.966,62 zł (str. 6 uzasadnienia). Skarżący nie pokryli więc całości kosztów budowy, wobec czego nie mogą zarzucać pozwanej, że to z jej winy byli zmuszeni wypowiedzieć członkostwo w Spółdzielni.

Jak ustalił Sąd Okręgowy odwołując się do wiążącego ustalenia dokonanego w sprawie II C 469/10, rozwiązanie umowy jaka łączyła strony nastąpiło z dniem 20 lipca 1999 r. Wcześniej więc w ogóle nie można mówić o możliwości sprzedaży nieruchomości. Po tej dacie zaś pozwana podejmowała próby zbycia, posługując się wyspecjalizowanymi podmiotami, czego nie można uznać za nienależyte wykonywanie zobowiązania. Poza tym, jak stwierdził Sąd Okręgowy, na przeszkodzie sprzedaży przed lutym 2003 roku stał brak zgody Banku – wierzyciela na przeniesienie hipoteki z kw (...) do kw (...). Wkrótce po jej uzyskaniu doszło do sprzedaży (we wrześniu 2003 roku). Bez względu na znaczenie prawne braku owej zgody należy zauważyć, że zbycie nieruchomości obciążonej hipoteką byłoby z pewnością trudniejsze niż nieruchomości bez obciążeń. Trzeba też pamiętać, że powodowie mieli prawo wskazać swego następcę, z którego to uprawnienia nie skorzystali.

Uwagi przedstawione w poprzedzającym akapicie mają skrótowy charakter, gdyż poruszone w nich kwestie, wobec niezasadności powodztwa (i apelacji) z przyczyn wyłożonych już wyżej, nie mogły zaważyć na wyniku sprawy.

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje ustalenia Sądu Okręgowego i dzieląc ocenę prawną roszczenia dokonaną przez ten Sąd, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację. Rozstrzygnięcie o kosztach zapadło na podstawie art. 98 k.p.c. i obejmuje wynagrodzenie adwokata zastępującego stronę pozwaną w postępowaniu apelacyjnym, w stawce minimalnej (75% z 14.400 zł), wyliczonej przy zastosowaniu § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, w brzmieniu sprzed zmiany § 2, jaka weszła w życie po wniesieniu apelacji (dokonanej rozporządzeniem zmieniającym z dnia 3 października 2016 r., Dz.U. 2016.1668).

Edyta Jefimko Bogdan Świerczakowski Katarzyna Parczewska