

Sygn. akt *I ACa 12/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2015 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSA Marek Górecki /spr./

Sędziowie: SA Roman Stachowiak

SA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przeciwko **J. F. (1)**

**o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności**

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 24 września 2014 r. sygn. akt XII C 898/13

oddala apelację.

SSA M.Mazurkiewicz-Talaga SSA M.Górecki SSA R.Stachowiak

I ACa 12/15

## UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. wystąpiła przeciwko pozwanemu J. F. (1) o pozbawienie w całości tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 10 sierpnia 2007 r., opatrzonego klauzulą wykonalności nadaną postanowieniem Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 22 lutego 2011 r., uprawniającego do prowadzenia postępowania egzekucyjnego przeciwko powódce. Wniosła też o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wskazała na umorzenie w wyniku potrącenia wierzytelności egzekwowanej ze wzajemną wierzytelnością powódki z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w K. działki (...) oraz kosztów uporządkowania i zebrania materiałów budowlanych w łącznej wysokości 635.630 zł. Wierzytelność powstała wskutek niewywiązania się przez pozwanego z zobowiązania wynikającego z § 6 umowy sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2007 r. to jest usunięcia w terminie 30 dni od zawarcia tej umowy przedmiotów znajdujących się na sprzedawanej nieruchomości.

Pozwany wniósł o odrzucenie, względnie oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Podstawą tego orzeczenia są następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 10 sierpnia 2007 r. w formie aktu notarialnego zapisanego w repertorium (...) nr (...) pomiędzy pozwanym J. F. (2) a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. doszło do zawarcia umowy sprzedaży niezabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 232 m<sup>2</sup> i działkę nr (...) o powierzchni 9676 m<sup>2</sup>, położonej w K., gmina C., objętej księgą wieczystą (...). Do aktu przedłożono uchwałę Zgromadzenia Wspólników (...) sp. z o.o. z dnia 26 czerwca 2007 r., zezwalającą na nabycie przez tę spółkę przedmiotowej nieruchomości.

Cenę sprzedaży strony uzgodniły na kwotę 805.000 zł, przy czym część ceny w kwocie 105.000 zł została zaliczona na poczet ceny domu na przedmiotowej nieruchomości wraz z gruntem lub udziałem w gruncie, który zostanie wzniesiony na części przedmiotowej nieruchomości (§ 4 ustęp 3). W § 5 ust. 1 ww. umowy powódka zobowiązała się wybudować na przedmiotowej nieruchomości dom w zabudowie szeregowej o powierzchni około 110 m<sup>2</sup> za cenę 396.000 zł wraz z prawem do gruntu w terminie do dnia 10 sierpnia 2010 r., którego własność miała zostać przeniesiona na rzecz pozwanego na podstawie umowy sprzedaży. Jednocześnie pozwany zobowiązał się do podpisania z powodową spółką standardowej umowy dla osiedla (...) o wybudowanie domu przygotowaną z uwzględnieniem zapisów ww. aktu w terminie 14 dni od uzyskania prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę, w której zostaną określone etapy budowy oraz jej finansowania.

W § 5 ust. 4 Prezes Zarządu powodowej spółki oświadczył, że w przypadku niewybudowania przez nią opisanego domu i nieprzedstawienia oferty jego sprzedaży pozwanemu do dnia 10 sierpnia 2010 r. spółka zobowiązuje się do zwrotu kwoty 105.000 zł oraz zapłaty odsetek ustawowych od tej kwoty od dnia podpisania aktu do dnia jej zwrotu, a także do zapłaty kary umownej w wysokości 100.000 zł i co do tego obowiązku poddaje reprezentowaną przez siebie spółkę egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 kpc z zastrzeżeniem, że pozwanemu będzie przysługiwać prawo wystąpienia do sądu o nadanie temu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności co do całości lub części roszczenia w terminie do dnia 10 sierpnia 2013 r.

W § 6 ust. 1 ww. aktu Prezes Zarządu powodowej spółki, oświadczył, że jest ona w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie pozwany w § 6 ust. 2 zobowiązał się w terminie 30 dni, licząc od daty ww. aktu, do uporządkowania i zabrania na własny koszt z przedmiotowej nieruchomości wszelkich znajdujących się na niej materiałów budowlanych.

Postanowieniem z dnia 22 lutego 2011 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie (...) nadał klauzulę wykonalności ww. aktowi notarialnemu co do określonego w § 5 ust 4 aktu obowiązku obejmującego zwrot na rzecz wierzyciela kwoty 105.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 sierpnia 2007 r. do dnia zapłaty oraz zapłaty kary umownej w wysokości 100.000 zł.

Ostateczną decyzją z dnia 25 kwietnia 2008 r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił powodowej spółce pozwolenia na budowę zespołu (...) budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, w zabudowie szeregowej na działkach nr (...) w K..

Pomimo prawomocności ww. decyzji powódka nie przystąpiła do realizacji ww. inwestycji. Jej koszt szacowano na około 8-9 milionów złotych, z czego spółka posiadała własne środki w kwocie 400.000 zł i 1.500.000 zł z kredytu.

W terminie wskazanym w § 5 ust. 1 ww. aktu powódka nie wybudowała domu dla pozwanego, a w terminie wskazanym w § 6 ust. 2 tej umowy pozwany nie uporządkował i nie usunął z przedmiotowej nieruchomości wszelkich znajdujących się na niej materiałów budowlanych tj. bloczków gazobetonowych, cegły silikatowej, cegły pełnej ceramicznej w ilości 70 m<sup>3</sup>, 120 sztuk płyt żelbetowych, 5 sztuk dźwigarów żelbetowych długości 12 mb, różnych elementów stalowych w

ilości 6 ton (blachownice, dwuteowniki, profile zamknięte, kątowniki, pozostałe) wełny mineralnej, drewna, gruzu w ilości 35 m<sup>3</sup>, 14 sztuk płyt stropowych żelbetowych. (...) te wraz z terenem manewrowym niezbędnym do ich uprzątnięcia zajmowały około 600 m<sup>2</sup> powierzchni przedmiotowej nieruchomości w K..

Powódka nie wzywała pozwanego na piśmie do usunięcia ww. materiałów pod rygorem wykonania tego obowiązku na koszt pozwanego.

Szacunkowy koszty uporządkowania przedmiotowej nieruchomości z materiałów pozostawionych przez pozwanego przez specjalistyczną firmę według cen obowiązujących w dniu 8 września 2007 r. stanowił kwotę około 20.770 zł (bez podatku VAT).

Niewykonanie przez pozwanego powyższego obowiązku nie miało wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości w K. ani na rozpoczęcie procesu inwestycyjnego przez powódkę.

W dniu 22 sierpnia 2009 r. powódka sprzedała przedmiotową niezabudowaną i nieuprzątniętą nieruchomość w K. za cenę 1.528.400 zł plus 7% podatek VAT, tj. łącznie kwotę 1.635.388 zł. W akcie notarialnym Rep. (...) nr (...) umowy sprzedaży z dnia 22 sierpnia 2009 r. brak było wskazania, że cena nieruchomości zostaje obniżona o koszt usunięcia przedmiotowych materiałów budowlanych oszacowany przez powoda na kwotę około 250.000 zł. Rynkowa wartość przedmiotowej nieruchomości na dzień 22 sierpnia 2009 r. stanowiła kwotę około 1.278.000 zł (bez podatku VAT).

W piśmie z dnia 20 grudnia 2010 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 319.037,60 zł plus podatek VAT tytułem bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości w zakresie w jakim znajdują się na niej materiały budowlane, które pozwany zgodnie z § 6 ustęp 2 aktu notarialnego z dnia 10 sierpnia 2007 r. miał uprzątnąć w terminie 30 dni od daty aktu.

Z wniosku pozwanego, na podstawie ww. tytułu wykonawczego tj. zaopatrzonego w klauzulę wykonalności aktu notarialnego z dnia 10 sierpnia 2007 r., została wszczęta w marcu 2011 r. przeciwko powódcie egzekucja. Tytuł wykonawczy, do czasu zamknięcia rozprawy, nie został wykonany, a wierzyciel nie został zaspokojony nawet w części.

W piśmie z dnia 19 maja 2011 r., doręczonym pozwanemu 4 lipca 2011 r., powódka złożyła mu oświadczenie o potrąceniu, przedstawiając do potrącenia wierzytelność spółki „w wysokości 319.037,60 zł, na którą składa się wierzytelność z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowej nieruchomości w K. (...), szkody spowodowanej brakiem wykonania obowiązku przewidzianego w § 6 umowy notarialnej z dnia 10 sierpnia 2007 r. (...), co spowodowało obniżenie wartości nieruchomości, jak i uniemożliwiło realizację zaplanowanej inwestycji (...)” z wierzytelnością pozwanego dochodzoną w postępowaniu egzekucyjnym.

Kapitał zakładowy (...) sp. z o.o. w P. według danych ujawnionych w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców z dnia 11.08.2011 r. i z dnia 31.05.2013 r. wynosił 635.040,00 zł.

Na gruncie ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za bezzasadne.

Wskazał, że powództwo przeciwegzekucyjne, jako środek merytorycznej obrony dłużnika, pozwala na zakwestionowanie wykonalności tytułu wykonawczego w drodze badania zasadności i wymagalności obowiązku objętego tym tytułem. Zgodnie z art. 840 § 1 pkt 1 kpc dłużnik może wytoczyć powództwo w celu pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności. Dłużnik może w drodze tego powództwa zmierzać do wzruszenia treści tytułów egzekucyjnych, których nie chroni prawomocność materialna np. aktu notarialnego. Z kolei artykuł 840 § 1 pkt 2 kpc stwarza podstawę do zwalczania tytułu wykonawczego w przypadku, gdy już po powstaniu tytułu egzekucyjnego zaszły zdarzenia prowadzące do wygaśnięcia zobowiązania lub zdarzenia, wskutek których zobowiązanie nie może być egzekwowane.

Powołując się na pierwszą z podstaw, niezasadnie powódka podnosiła, że poddanie się egzekucji co do świadczeń wynikających z aktu notarialnego z dnia 10 sierpnia 2007 r. w trybie art. 777 § 1 pkt 5 kpc. było czynnością

nieważną, albowiem do aktu notarialnego przedłożono uchwałę Zgromadzenia Wspólników (...) sp. z o.o. dotyczącą jedynie zezwolenia na nabycie przedmiotowej nieruchomości, natomiast brak w treści uchwały zgody na poddanie się rygorowi egzekucji. Sąd wskazał, że zgodnie z art. 17 § 1 Kodeksu spółek handlowych (dalej ksh) jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna. W myśl § 3 art. 17 ksh, czynność prawna dokonana bez zgody właściwego organu spółki, wymaganej wyłącznie przez umowę spółki albo statut, jest ważna, jednakże nie wyklucza to odpowiedzialności członków zarządu wobec spółki z tytułu naruszenia umowy spółki albo statutu. Zgodnie natomiast z art. 228 ksh uchwały wspólników, poza innymi sprawami wymienionymi w niniejszym dziale lub umowie spółki, wymaga między innymi nabycie i zbycie nieruchomości, jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej (pkt 4), a w myśl art. 230 ksh rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego wymaga uchwały wspólników, chyba że umowa spółki stanowi inaczej. Przepisu art. 17 § 1 nie stosuje się.

Sąd uznał, że obowiązek wskazany w § 5 ust. 4 aktu stanowi zaciągnięcie przez powodową spółkę zobowiązania w rozumieniu art. 230 ksh, albowiem powódka zobowiązała się świadczyć na rzecz pozwanego kwotę 105.000 zł tytułem zwrotu kwoty zaliczonej na poczet ceny domu, który powód zobowiązał się wybudować oraz zobowiązał się do zapłaty kwoty 100.000 zł tytułem kary umownej. Poddanie się egzekucji co do wykonania obowiązku świadczenia nie jest natomiast objęte dyspozycją art. 230 ksh, albowiem to oświadczenie samo w sobie nie stanowi zobowiązania do spełnienia świadczenia. Powyższej czynności nie obejmuje także przepis art. 228 ksh. Zatem brak wskazanej uchwały nie skutkowało nieważnością i skutecznością oświadczenia spółki o poddaniu się egzekucji.

Istotne było natomiast ustalenie, czy powodowa spółka skutecznie zobowiązała się do świadczenia na rzecz pozwanego kwoty 105.000 zł tytułem zwrotu kwoty zaliczonej na poczet ceny domu, który powód zobowiązał się wybudować oraz zobowiązał się do zapłaty kwoty 100.000 zł tytułem kary umownej. Zdaniem Sądu brak przedłożenia przez powódkę ww. uchwały powoduje, że to powód ponosi negatywne skutki braku możliwości ustalenia jej treści. Nie mniej, wskazany przepis art. 230 ksh wymaga stosownej uchwały w przypadku zobowiązania do świadczenia dwukrotnie przewyższającego wysokość kapitału zakładowego, tymczasem kapitał zakładowy (...) sp. z o.o. w P. według danych ujawnionych w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców z dnia 11.08.2011 r. i z dnia 31.05.2013 r. wynosił 635.040,00 zł, czyli ponad 3-krotnie więcej niż zobowiązanie wskazane w § 5 ust. 1 aktu. Nawet gdyby umowa spółki przewidywała konieczność uzyskania uchwały na zobowiązania o niższej wartości to i tak nie powodowałoby to nieważności ww. obowiązku świadczenia, a jedynie skutek z art. 17 § 3 ksh.

Zdaniem Sądu przedmiotowe zobowiązanie Spółki do świadczenia na rzecz pozwanego wskazanych kwot nie stanowi zobowiązania wskazanego w pkt 3 i 4 art. 228 ksh, a stosowna uchwała Zgromadzenia Wspólników powoda na nabycie przedmiotowej nieruchomości została podjęta. W związku z powyższym oparte na tym zarzucie powództwo przeciwegzekucyjne w świetle art. 840 § 1 pkt 1 kpc było nieuzasadnione.

Sąd nie podzielił też stanowiska powódki co do nieistnienia wierzytelności pozwanego wobec niewykonania przez niego zobowiązania uprzątnięcia nieruchomości z materiałów budowlanych jako warunku zawieszającego obowiązek świadczenia powódki. W świetle art. 89 kc przez warunek zawieszający rozumie się zastrzeżenie, które uzależnia powstanie skutków czynności prawnej od zaistnienia określonego zdarzenia przyszłego i niepewnego. Ujawniony w sprawie materiał dowodowy, tj. treść wskazanej umowy sprzedaży z dnia 10 sierpnia 2007 r., wskazuje jednoznacznie, że obowiązek powoda określony w § 5 ust. 4 aktu nie był uwarunkowany wykonaniem przez pozwanego obowiązku wskazanego w § 6 ust. 2 aktu. Obowiązek powódki świadczenia na rzecz pozwanego kwoty 105.000 zł oraz zapłaty odsetek ustawowych od tej kwoty od dnia podpisania aktu do dnia jej zwrotu, a także do zapłaty kary umownej w wysokości 100.000 zł został uzależniony jedynie warunkiem niewywiązania się przez powoda we wskazanym terminie z obowiązku wybudowania domu dla pozwanego.

Zdaniem Sądu zobowiązanie stwierdzone przedmiotowym tytułem wykonawczym nie wygasło także na skutek dokonanego przez powoda potrącenia. Niezasadnie powódka podnosiła, że przysługuje jej względem pozwanego

roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w K. w zakresie w jakim pozwany z niej korzystał poprzez pozostawienie wskazanych materiałów budowlanych.

Przewidziane w art. 224-225 kc roszczenia przysługują właścicielowi, jeżeli ten został pozbawiony władztwa nad rzeczą w takim zakresie w jakim posiadacz z niej korzysta. W niniejszej sprawie nie sposób przyjąć, że powód został pozbawiony władztwa nad swoją nieruchomością przez to, że znajdowały się na niej wskazane materiały budowlane. Nie stanowiły one części składowych gruntu ani nieruchomości budynkowej, nie były trwale związane z gruntem, nie wymagały wydania przez pozwanego dokumentów lub innych przedmiotów, aby można było usunąć je z nieruchomości powódki. Wobec zobowiązania pozwanego do ich usunięcia w terminie 30 dni od daty aktu, powódka z upływem wskazanego okresu zyskiwała uprawnienie do dochodzenia na drodze sądowej przymuszenia pozwanego do wykonania tego obowiązku. Niezależnie od powyższego powódka mogła wykonać powyższy obowiązek we własnym zakresie na koszt pozwanego. Powódka nie podejmowała tymczasem skutecznie działań w celu przymuszenia pozwanego do wypełnienia tego obowiązku, ani też sama nie próbowała usunąć wskazanych materiałów na koszt pozwanego.

Nie można też przyjąć, że pozwany był posiadaczem nieruchomości powódki w złej wierze. Powódka nie zaferowała żadnego dowodu, oprócz własnych twierdzeń i zeznań świadków (których zeznań w tym zakresie Sąd nie podzielił), że wzywał pisemnie pozwanego do usunięcia ww. materiałów, w szczególności pod rygorem wykonania tego obowiązku na koszt pozwanego. Z dokumentów zgromadzonych w niniejszej sprawie wynika, że dopiero w piśmie z dnia 20 grudnia 2010 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 319.037,60 zł plus podatek VAT tytułem bezumownego korzystania z ww. nieruchomości w K. w zakresie w jakim na nieruchomości znajdują się materiały budowlane, które pozwany zgodnie z § 6 aktu notarialnego z dnia 10 sierpnia 2007 r. miał uprzątnąć w terminie 30 dni od daty aktu. Wobec braku obiektywnych dowodów wskazujących na podtrzymanie przez powoda woli usunięcia powyższych materiałów budowlanych przez pozwanego, Sąd uznał, że powodowi nie zależało na tym, aby powyższe materiały zostały usunięte. Nie sposób zatem uznać, by przed wysłaniem pisma w 2010 r., między stronami nie było porozumienia co do pozostawienia ww. materiałów budowlanych na nieruchomości powoda.

Powódka podnosiła także, że pozostawienie ww. materiałów budowlanych i brak ich uprzątnięcia skutkowało niemożnością rozpoczęcia procesu inwestycyjnego i spowodowało szkodę jej w majątku, albowiem nieruchomość została zbyta za cenę obniżoną o koszt jej uprzątnięcia. Powódka w uzasadnieniu pozwu podnosiła, że na potrąconą kwotę składa się także suma 181.500 zł za usunięcie materiałów budowlanych znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości.

Jednak powódka zbywając przedmiotową nieruchomość w dniu 22 sierpnia 2009 r. pozostawiła na niej ww. materiały budowlane, w związku z czym nie poniosła kosztów ich uprzątnięcia. Nie wykazała też, że zaleganie tych materiałów wpłynęło na obniżenie ceny sprzedaży - brak było bowiem stosownego zapisu w akcie notarialnym. Poza tym powód nabył przedmiotową nieruchomość od pozwanego w sierpniu 2007 r. za cenę 805.000 zł, zaś sprzedał ją w niezmienionym stanie zagospodarowania w sierpniu 2009 r. za cenę 1.528.400 zł plus 7% podatek VAT, tj. łącznie kwotę 1.635.388 zł. Zatem powód uzyskał po dwóch latach kwotę dwukrotnie wyższą, a z ujawnionych dowodów – zeznań świadków i opinii biegłej, wynika, że stan przedmiotowej nieruchomości był niezmieniony, tzn. nieruchomość była niezabudowana, nie została nawet rozpoczęta inwestycja budowlana. Powołany w sprawie biegły w osobie M. M. (1) ustalił zaś szacunkową wartość przedmiotowej nieruchomości w dacie 22 sierpnia 2009 r. na sumę około 1.278.000 zł (bez podatku VAT), a koszt uprzątnięcia przedmiotowej nieruchomości ze wskazanych materiałów budowlanych na 20.700 zł. Powód nie poniósł zatem szkody na skutek tego, że pozwany nie uprzątnął wskazanych materiałów budowlanych.

Jednocześnie z opinii biegłej wynika, że wskazane materiały budowlane jako rzeczy ruchome, mogące stanowić przedmiot obrotu, nie będące częściami składowymi gruntu nie miały wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości w K.. W ocenie Sądu również z uwagi na rodzaj tych przedmiotów, powierzchnię nieruchomości przez nie zajmowane, brak wykonania obowiązku przez pozwanego nie miał wpływu na rozpoczęcie procesu inwestycyjnego przez powodową spółkę. Z zeznań świadka J. wynika, że planowana inwestycja miała kosztować 8-9 milionów złotych,

a spółka posiadała niespełna 2 miliony złotych, w tym 1.500.000 zł z kredytu. W związku z czym w ocenie Sądu od samego początku inwestycja ta nie miała szans powodzenia z uwagi na brak środków finansowych.

W tym stanie rzeczy powództwo oddalono. O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 kpc.

W apelacji od całości wyroku powód wniósł o jego zmianę i uwzględnienie powództwa. Zarzucił:

- naruszenie art. 17 § 1 ksh w zw. z art. 228 pkt 4 ksh poprzez błędną wykładnię i przyjęcie, że norma ta nie dotyczy obowiązku poddania się egzekucji,
- naruszenie art. 224 § 1 kc w zw. art. 225 kc, art. 471 § 1 kc oraz art. 415 kc w zw. z art. 361 kc poprzez bezzasadne przyjęcie, że powódce nie należy się wynagrodzenie związane z ograniczeniem możliwości korzystania z nieruchomości wskutek niewykonania przez pozwanego obowiązku uprzątnięcia nieruchomości,
- naruszenie art. 498 § 1 kc polegające na niewłaściwym zastosowaniu i bezzasadnym przyjęciu, że powódka nie dokonała skutecznego potrącenia wierzytelności,
- naruszenie art. 65 § 1 i 2 kc w zw. z art. 89 kc wskutek błędnej wykładni i braku zastosowania, w sytuacji gdy z treści umowy sprzedaży wynikało, że zobowiązanie powódki uzależnione było od spełnienia wzajemnego zobowiązania pozwanego,
- naruszenie art. 227 kpc wskutek bezzasadnego oddalenia wniosków dowodowych,
- naruszenie art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie na koszt powoda.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji, przyjmując je za własne.

Ustaień tych Sąd Okręgowy dokonał bez obrazy art. 233 § 1 kpc - w oparciu o wszechstronnie przeanalizowany, oceniony zgodnie z zasadami wiedzy, logiki i doświadczenia życiowego materiał dowodowy, a w każdym razie skarżąca nie wykazała by tak ujęte kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały przez Sąd ten naruszone, prowadząc do ustaleń niezgodnych z materiałem dowodowym. Skuteczne podniesienie zarzutu poczynienia ustaleń sprzecznych z materiałem dowodowym nie może bowiem polegać na zaprezentowaniu ustalonego przez skarżącego, na podstawie własnej oceny dowodów stanu faktycznego, a wymaga wskazania przy użyciu argumentów jurystycznych rażącego naruszenia wyżej powołanych dyrektyw oceny dowodów. (vide: wyrok SN z 18 czerwca 2004 r. sygn. akt II CK 369/03 LEX nr 174131).

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji powódka kwestionuje w zakresie przyjęcia, na podstawie opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. M. (1), że nieuprzątnięcie zakupionego od pozwanego terenu, nie wpłynęło na możliwość realizacji zaplanowanej inwestycji. Zarzuca, że zagadnienie to powinno być wyjaśnione za pomocą dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, wniosek o przeprowadzenie którego Sąd Okręgowy – z naruszeniem art. 227 kpc oddalił.

Zauważenia wymaga, że powódka domagała się rozszerzenia tezy dowodowej dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości o zagadnienie niemożności realizacji inwestycji, a już po wydaniu opinii przez biegłego z tej dziedziny wnosila o powołanie nowego biegłego lub sporządzenie opinii uzupełniającej, bez wskazania, że chodzi jej o biegłego innej specjalności. Na rozprawie w dniu 12 września 2014 r. podtrzymała natomiast (niezłożony wcześniej) wniosek o dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa na tę okoliczność. Powódka nie domagała się zatem w toku sprawy przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, składając go dopiero w apelacji,

mimo braku ku temu przeszkód w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Wniosek ten należało zatem potraktować jako spóźniony w świetle art. 381 kpc.

Niezależnie od powyższego, zdaniem Sądu Apelacyjnego wniosek ten nie był również merytorycznie uzasadniony.

Przekonująco wyjaśnił Sąd Okręgowy, że powódka nie wykazała faktu wzywania pozwanego do wykonania świadczenia polegającego na uprzątnięciu sprzedanej nieruchomości. Mimo, iż z osobowych źródeł dowodowych (wnioskowanych przez powoda zeznań świadków: A. Ś., M. J., M. G. (2)) wynikało, że do pozwanego kierowano listy polecane, wpływały „zwrotki”, do akt nie złożono żadnego pisemnego dowodu kierowania takich wezwań. Poza tym powód nie skorzystał też z możliwości przymuszenia pozwanego na drodze sądowej do wykonania tego obowiązku, czy uprzątnięcia terenu na jego koszt. Brak inicjatywy w tym zakresie sugeruje, że powód nie wykazał żadnej determinacji w kierunku wdrożenia planów inwestycyjnych. Nie ma zatem podstaw by wnioskować o istnieniu obiektywnej i nieusuwalnej przeszkody w realizacji zobowiązania przez powódkę.

Poza tym z akt sprawy wynika, że powódka wstrzymywała się z realizacją inwestycji w związku z załamaniem rynku nieruchomości i ryzykiem jej nieopłacalności. Nie dysponowała też pełną kwotą na pokrycie kosztów budowy szacowanych na 8-9 mln, mając do dyspozycji ok. 4 mln. Fakt niewykonania zobowiązania przez powódkę wynika zatem również z przyczyn leżących po jej stronie.

Już zatem powołane fakty i zasady doświadczenia życiowego – bez potrzeby odwoływania się do wiadomości specjalnych biegłego z zakresu budownictwa – pozwalały wnioskować, że nieuprzątnięcie terenu nie stanowiło przeszkody dla realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego zamierzonego przez powoda.

Powódka neguje też w apelacji wartość dowodową opinii biegłej M. w zakresie dotyczącym skalkulowanych kosztów uprzątnięcia nieruchomości, podnosząc, że nie dokonała ona oględzin nieruchomości z braku możliwości wstępu na posesję, korzystając w zakresie ilości i jakości pozostawionych tam materiałów z przedsądowej opinii biegłego B. K., który jak się okazało w toku sprawy, również nie dokonał oględzin terenu. W oparciu o te argumenty powódka formułuje też zarzut naruszenia art. 227 kpc poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości z uwzględnieniem oględzin nieruchomości i składowanych nieruchomości oraz dowodu z prywatnej ekspertyzy W. W. - biegłego z zakresu nadzoru budowlanego i kosztorysowania.

Ze stanowiskiem powódki nie sposób się zgodzić, jeśli uwzględnić, że biegła M. M. (1) - w zakresie ilości i jakości pozostawionych materiałów - korzystała z danych zawartych w przesądowej opinii biegłego B. K., opartych na oględzinach nieruchomości. Z opinii tego rzeczoznawcy z dnia 12 sierpnia 2013 r. wynika, że „ogłędziny nieruchomości przeprowadzono 4 października 2011 r.” (k. 128 i 131), a opracowanie zostało wykonane w oparciu o informacje, wyjaśnienia i dokumenty źródłowe przygotowane przez zamawiającego – powódkę.

W załączonym do opinii M. M. (1) protokole z czynności biegłego sądowego, biegła stwierdza, że „co do wymienionych materiałów budowlanych strona powodowa podtrzymuje tę ilość i rodzaj materiałów podanych przez rzeczoznawcę p. K., a „Pan J. F. (1) podaje, że nie wnosi zastrzeżeń”. Aktualne twierdzenie powódki, że biegły K. nie przeprowadził jednak oględzin, za to udało się to rzeczoznawcy W. W. na potrzeby opinii zleconej przez powódkę, nie może uzasadniać przeprowadzenia kolejnego dowodu z opinii biegłego, w sytuacji kiedy powódka zgadzała się wcześniej z ustaleniami rzeczoznawcy K., do których odwoływała się biegła M., w tym co do ilości i jakości materiałów. Poza tym rzeczoznawca B. K. odnosił się do wyników oględzin z 2011 r., podczas gdy aktualny stan nieruchomości, zwłaszcza po kolejnej zmianie właściciela mógł się zmienić.

Na uwzględnienie nie zasługiwały też zarzuty naruszenia prawa materialnego.

I tak bez uchybienia przepisowi art. 840 § 1 pkt 1 i 2 kpc, Sąd Okręgowy przyjął, że w sprawie nie ziszczyły się przesłanki pozbawienia przedmiotowego tytułu wykonawczego wykonalności.

Podzielić należy zapatrywanie Sądu pierwszej instancji w kwestii istnienia obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym, jako wynikającym z ważnej, również w świetle art. 17 § 1 ksh w zw. z art. 228 pkt 4 ksh, czynności prawnej.

Powódka kwestionuje ważność aktu notarialnego, pozbawienia wykonalności którego sprawa dotyczy i w którym poddała się ona egzekucji co do obowiązku świadczenia kwoty 205.000 zł, wskazując że czynność poddania się egzekucji nie była objęta uchwałą walnego zgromadzenia wspólników. Wywodzi, że tryb w jakim powinno zostać dokonane poddanie się egzekucji w akcie notarialnym w sytuacji, gdy dotyczy obowiązku świadczenia wynikającego z czynności prawnej dla której podjęcia wymagana jest uchwała walnego zgromadzenia spółki kapitałowej, wymaga uzyskania takiej samej zgody na samą czynność poddania się egzekucji. Czynność poddania się egzekucji ma bowiem podwójny charakter, gdyż wywiera skutki zarówno w sferze prawa materialnego i procesowego oraz jest dokonywana w ramach nabycia nieruchomości.

W okolicznościach sprawy została podjęta uchwała zgromadzenia wspólników powódki zezwalająca na nabycie nieruchomości przez powodową spółkę od pozwanego. W akcie notarialnym cenę sprzedaży strony ustaliły na 805.000 zł, przy czym część ceny w kwocie 105.000 została zaliczona na poczet ceny domu, który powódka miała na nieruchomości nabywanej wybudować dla pozwanego. W przypadku niewybudowania domu i nieprzedstawienia oferty jego sprzedaży do 10 sierpnia 2010 r. powódka zobowiązała się do zwrotu kwoty 105.000 zł wraz z odsetkami i zapłaty kary umownej w wysokości 100.000 zł i co do tych obowiązków poddała się rygorowi egzekucji.

Z przepisu art. 17 § 1 ksh wynika, że jeżeli do dokonania czynności prawnej przez spółkę ustawa wymaga uchwały wspólników albo walnego zgromadzenia bądź rady nadzorczej, czynność prawna dokonana bez wymaganej uchwały jest nieważna, z kolei zgodnie z § 3 tego przepisu czynność prawna dokonana bez zgody właściwego organu spółki, wymaganej wyłącznie przez umowę spółki albo statut, jest ważna, jednakże nie wyklucza to odpowiedzialności członków zarządu wobec spółki z tytułu naruszenia umowy spółki albo statutu.

Wśród czynności, które wymagają uchwały wspólników przepis art. 228 pkt 4 wymienia nabycie i zbycie nieruchomości, podczas gdy art. 230 ksh stanowi, że rozporządzenie prawem lub zaciągnięcie zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego wymaga uchwały wspólników, chyba że umowa spółki stanowi inaczej, wskazując dodatkowo, że przepisu art. 17 § 1 nie stosuje się.

Jeśli przyjąć, za powódką, że czynność poddania się egzekucji była „dokonywana w ramach nabycia nieruchomości”, aktualizując obowiązek uzyskania zgody zgromadzenia wspólników, to trzeba by konsekwentnie przyjąć, że udzielona przecież bezspornie zgoda na nabycie nieruchomości obejmowała wszystkie elementy umowy, w tym dotyczące poddania się egzekucji jako istotowo związane z nabyciem. Kwalifikując bowiem poddanie się egzekucji jako „nabycie nieruchomości” w rozumieniu art. 228 ksh również szeroko rozumieć należałoby uzyskaną zgodę na nabycie nieruchomości – jako obejmującą poddanie się egzekucji ze świadczeń wynikających z aktu notarialnego umowy sprzedaży.

Przyjąć jednak trzeba, że obowiązek poddania się egzekucji dotyczył częściowo rozliczenia ceny sprzedaży (jako zaliczki na poczet innego świadczenia) i tu przejawiał ścisły związek z „nabyciem nieruchomości”, a częściowo – w zakresie kary umownej związanej z brakiem realizacji wybudowania domu dla pozwanego – wynikał już z czynności prawnej innej niż „nabycie nieruchomości”. Tu zastosowanie znaleźć mógł jedynie przepis art. 230 ksh, traktujący o wymogu uchwały wspólników dla zaciągnięcia zobowiązania do świadczenia o wartości dwukrotnie przewyższającej wysokość kapitału zakładowego. Jednak, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy przedmiotowa czynność prawna przedstawiała wartość mniejszą niż dwukrotność kapitału spółki, a poza tym ewentualny brak zgody mógł skutkować jedynie skutkami wewnątrz spółki, skoro przepis ten wyraźnie wyłącza zastosowanie art. 17 § 1 ksh i przewidzianą tam sankcję nieważności czynności prawnej.

Nie naruszył też Sąd Okręgowy przepisu art. 65 § 1 i 2 kc w zw. z art. 89 kc, przyjmując, że zobowiązanie powódki do wybudowania domu nie było uzależnione od spełnienia wzajemnego zobowiązania pozwanego do uprzątnięcia



terenu jako warunku zawieszającego. Przekonuje wyjaśnienie, że z umowy sprzedaży nie wynika, by obowiązek powoda dotyczący wybudowania dla pozwanego domu uwarunkowany był wykonaniem przez pozwanego obowiązku uprzątnięcia zakupionej nieruchomości. Jedyne obowiązkiem zapłaty kwoty 205.000 zł miał wynikać z niewykonania zobowiązania uprzątnięcia terenu.

W uzasadnieniu zarzutów naruszenia art. 471 kc, powódka wskazuje też na wygaśnięcie swojego zobowiązania odszkodowawczego wynikającego z niewybudowania dla pozwanego domu wskutek niemożności świadczenia z przyczyn leżących po stronie poszkodowanego, który wbrew przyjętemu obowiązkowi nie uprzątnął sprzedanego terenu.

Zasadnie jednak ustalił Sąd Okręgowy, odwołując się do opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. M. (1), że nieuprzątnięcie tej nieruchomości nie wpłynęło na możliwość realizacji inwestycji, tym bardziej że, jak już wywodzono, wniosek ten broni się także w świetle zasad doświadczenia życiowego. Ustalenia tego powódka skutecznie nie podważyła. Brak zatem związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem obowiązku pozwanego z § 6 ust. 2 umowy, a niewykonaniem obowiązku powoda do wybudowania domu z § 5 ust.1, zastrzeżonego pod rygorem kary umownej.

Bezzasadne okazały się też zarzuty apelacji, zwalczające stanowisko Sądu Okręgowego, że do pozbawienia przedmiotowego tytułu wykonawczego wykonalności nie doszło również wskutek dokonanego przez powódkę potrącenia.

Z oświadczenia o potrąceniu z dnia 19 maja 2011 r. wynika, że przedstawia się do potrącenia wierzytelność w wysokości 319.037,60 zł na którą składa się wierzytelność z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, szkody spowodowanej brakiem wykonania obowiązku przewidzianego w § 6 umowy, co spowodowało obniżenie wartości nieruchomości, jak i uniemożliwiło realizację zaplanowanej inwestycji. Z pozwu wynika natomiast, że wierzytelność pozwanego uległa umorzeniu ze względu na potrącenie z wierzytelnością z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 454.130 zł i kosztu usunięcia przedmiotów w wysokości 181.500 zł.

Skutek materialno-prawny mogło jednak odnieść tylko oświadczenie z dnia 19 maja 2011 r., do którego powód zresztą odnosi się w pozwie i przywołuje jako dowód dokonania potrącenia.

Sąd Okręgowy trafnie, uznał, że nieuprzątnięcie materiałów przez powoda nie stanowiło korzystania z gruntu w zakresie odpowiadającym posiadaniu w złej wierze w rozumieniu art. 225 kc. Po pierwsze, już w akcie notarialnym sprzedaży zawarte jest oświadczenie, że powódka jest już w posiadaniu nabywanej nieruchomości, a zatem, że przejęła już faktyczne władztwo nad rzeczą równoznaczne z możliwością korzystania z niej. Po drugie, powódka nie wykazała, by wzywała pozwanego do usunięcia tych rzeczy, co pozwala uznać, że między stronami było porozumienie co do ich pozostawiania na przedmiotowej nieruchomości. Również tego ustalenia powódka w apelacji skutecznie nie podważyła. Co więcej, jak już wskazywano, powód mógł też doprowadzić własnym staraniem do uprzątnięcia terenu, w tym z wykorzystaniem przymusu państwowego. Nieuprzątnięcie rzeczy przez pozwanego nie stanowiło zatem korzystania z gruntu w ujęciu prawnorzeczowym, a jedynie można je traktować w kategoriach niewykonania zobowiązania umownego (z umowy z dnia 10 sierpnia 2007 r.).

W tym stanie rzeczy zasadne było też oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.

Co się zaś tyczy potencjalnej szkody wynikającej z obniżenia wartości gruntu wskutek jego nieuprzątnięcia – słusznie przyjął Sąd Okręgowy, że nie została ona wykazana. Jej powstanie zanegowała przekonująco biegła M. M. (1), logicznie wyjaśniając, że zanieczyszczenie materiałami budowlanymi pozostaje bez wpływu na wartość nieruchomości, bo mogą być one przedmiotem obrotu.

Powódka nie wykazała też, że uzyskała mniejszą kwotę ze sprzedaży nieruchomości nieuprzątniętej, bo po pierwsze sprzedała ją za cenę wyższą o ponad 250.000 zł od wartości rynkowej, po drugie brak wiarygodnych dowodów na to,

że cena została między stronami transakcji obniżona o szacunkową kwotę wywózki materiałów czyli 250.000 zł. Do umowy doszło między spółką a jej prezesem i jego rodziną, stąd protokół z negocjacji w aktach sprawy z 28 lipca 2009 r., na który powołuje się w apelacji powódka, został sporządzony między osobami reprezentującymi w całości interesy powódki. Jego wiarygodność budzi zatem wątpliwości. Poza tym potencjalny koszt wywózki materiałów został przez biegłą oszacowany tylko na 20.700 zł. Skoro powódka nie poniosła kosztów uprzątnięcia terenu, również z tego tytułu nie powstał w jej majątku żaden uszczerbek majątkowy.

Powódka nie wykazała też powstania innej szkody w związku z nieuprzątnięciem nieruchomości przez zbywcę. W szczególności, jak już wywodzono, nie został udowodniony związek tego zaniechania z niewdrożeniem przez powódkę planów inwestycyjnych.

Nie zasługiwał w końcu na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 5 kc, który zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem nie może stanowić samodzielnej podstawy powództwa o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności. (wyrok Sądu Najwyższego z 27 stycznia 1999 r., sygn. akt II CKN 151/98, OSNC 1999/7-8/134).

W tym stanie rzeczy apelację oddalono, a to na podstawie art. 385 kpc.

SSA R.Stachowiak SSA M.Górecki SSA M.Mazurkiewicz-Talaga

--	--	--