

Sygn. akt I A Cz 812/04

POSTANOWIENIE

Dnia 9 września 2004 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny
w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia SA R. Żmigrodzki

Sędziowie SA E. Patrykiewicz, A. Surdy (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 9 września 2004 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa Grzegorza Koperskiego

przeciwko Międzyresortowemu Pracownicemu Zespołowi Budowy Domów
Jednorodzinnych i Wielorodzinnych Spółce z o.o. w Wesolej

o zapłatę kwoty 97.171,40 zł

na skutek zażalenia powoda

na postanowienie Sądu Okręgowego w Siedlcach

z dnia 19 czerwca 2004 r.

sygn. akt I C 282/02

postanawia:

zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że zabezpieczyć powództwo
Grzegorza Koperskiego przeciwko Międzyresortowemu Pracownicemu
Zespołowi Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych Spółce z o.o.
w Wesolej o zapłatę kwoty 97.171,40 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami
procesu przez ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 100.000 (sto
tysięcy) złotych na nieruchomości stanowiącej własność pozwanej Spółki
położonej w Wesolej – Starej Miłosnej, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy
– Mokotowa prowadzi księgę wieczystą KW nr 369165.



Za zgodność z oryginałem
świadczy:

Barbara
Sekretarz

Wanda Bartnicka

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Okręgowy oddalił ponownie wniosek powoda o zabezpieczenie powództwa przeciwko Międzyresortowemu Pracowniczemu Zespołowi Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Wesolej o zapłatę kwoty 97.171,40 zł, tj. zwaloryzowanej kwoty pieniężnej uiszczonej przez powoda na wybudowanie mieszkania. Pozwana Spółka wносиła o oddalenie wniosku o zabezpieczenie powództwa, podnosząc zarzut braku po swojej stronie legitymacji biernej oraz zarzut przedawnienia roszczenia będącego przedmiotem zabezpieczenia.

Sąd Okręgowy oddalając wniosek o zabezpieczenie podzielił zarzuty pozwanej Spółki dotyczące legitymacji biernej pozwanej oraz przedawnienia roszczenia powoda. Dodatkowo – poza niewykazaniem wiarygodności dochodzonego roszczenia – wskazał, że zebrany w sprawie materiał nie uzasadniał przyjęcia, aby brak zabezpieczenia pozbawił powoda możliwości zaspokojenia. Brak przesłanek zabezpieczenia określonych w art. 730 § 1 kpc Sąd Okręgowy wywiódł w następstwie ustalenia, że:

Pozwana Spółka z siedzibą w Wesolej – Starej Miłosnej, powstała w dniu 6 maja 1985 r. Początkowo przedmiotem działania pozwanej miało być wybudowanie na terenie miasta Wesoła mieszkań dla członków pozwanej (§ 3 umowy spółki). Od dnia 14 czerwca 1989 r. pozwana rozszerzyła przedmiot działania o nabywanie gruntów i wybudowanie budynków mieszkalnych z infrastrukturą na zlecenie i za fundusze członków Międzyresortowego Pracowniczego Zespołu Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych w Starej Miłosnej. Zespół ten rozwiązał się w dniu 13 kwietnia 2002 r., zawierając porozumienie ze Zrzeszeniem Właścicieli Mieszkań i Domów Jednorodzinnych w Starej Miłosnej, na mocy którego Zrzeszenie przejęło od rozwiązanego Zespołu obowiązek zwrotu wkładów pieniężnych członków

Zespołu oraz wszelkie prawa i obowiązki Zespołu wynikające z powierzenia pozwanej Spółce środków pieniężnych na realizację zadań określonych w § 3 umowy spółki, na mocy której powstała pozwana.

Pozwana powstała obok powołanego przez 14 osób umową z dnia 1 czerwca 1984 r., Międzyresortowego Pracowniczego Zespołu Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych z siedzibą w Warszawie. Konstrukcja prawna zespołu nie była określona, miał działać według przepisów kodeksu cywilnego o spółce cywilnej. Do reprezentowania Zespołu na zewnątrz upoważniony był Andrzej Bem, a Zespół został powołany do prowadzenia działalności zmierzającej do wybudowania domów jednorodzinnych i wielorodzinnych dla swoich członków.

Powód zawarł z Międzyresortowym Pracowniczym Zespołem Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych w Warszawie w dniu 11 lutego 1986 r. porozumienie wstępne, a w dniu 3 października 1986 r. umowę o wybudowanie dla powoda przez Zespół, w latach 1988-1991 lokalu mieszkalnego typu M-4, o powierzchni 65m², z zastrzeżeniem możliwości przesunięcia terminu z przyczyn od Zespołu niezależnych.

Porozumienie wstępne zawarte z powodem podpisali Wiesława Świetliczna i Wojciech Długoborski. Wiesława Świetliczna była w dacie podpisywania porozumienia członkiem zarządu pozwanej Spółki ds. członkowskich, upoważnionym do jednoosobowego reprezentowania pozwanej. Zawarta przez powoda umowa nie była zmieniana ani uzupełniana z zachowaniem formy pisemnej, zastrzeżonej w § 12 umowy dla tych czynności.

W wykonaniu umowy powód wpłacił w latach 1986-1990 łącznie kwotę 7.337.499 zł sprzed denominacji, jako część wkładu na budowę lokalu mieszkalnego. Wpłaty dokonywał na wskazany przez Zespół numer konta, które było jednocześnie kontem pozwanej Spółki wskazanym w rejestrze RHB. W związku z tym, że nie otrzymał do chwili obecnej mieszkania domaga się zwrotu zwaloryzowanej wpłaconej przez siebie kwoty.

Dokonane ustalenia uzasadniały w ocenie Sądu Okręgowego przyjęcie, że pozwana nie była stroną zawartego przez powoda w dniu 11 lutego 1986 r. porozumienia ani umowy zawartej w dniu 3 października 1986 r. Poza tym wobec braku zmiany umowy w formie pisemnej od końca 1991 r. biegł termin przedawnienia roszczenia powoda i termin ten zakończył bieg przed wytoczeniem przez powoda niniejszego powództwa. Dokonane przez pozwaną Spółkę zmiany przedmiotu działania nie mają wpływu na sytuację finansową pozwanej, która jest dobra. Osiągnięty przez pozwaną zysk wynosił 1.283,81 zł w 2001 r. oraz 45.074,80 zł w 2002 r. i był kumulowany.

W zażaleniu powód wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie wniosku o zabezpieczenie do ponownego rozpoznania. Skarżący kwestionował ustalenie, że roszczenia powoda uległy przedawnieniu i nie zostało wykazane, że brak zabezpieczenia pozbawi powoda zaspokojenia oraz, że dochodzone roszczenie nie przysługuje powodowi od pozwanego.

Skarżący zarzucał, iż Sąd Okręgowy nie rozważył, że:

1. porozumienie wstępne z powodem zostało podpisane przez osobę upoważnioną do jednoosobowego reprezentowania pozwanej Spółki, a treść porozumienia mimo nie użycia przy nazwie kontrahenta powoda dodatku „sp. z o.o.” – poprzez określenie osób podpisujących porozumienie jako członków zarządu i określenie siedziby – wskazuje, że stroną porozumienia była pozwana;
2. wpłaty dokonywane przez powoda w wykonaniu umowy na numer rachunku bankowego wskazanego powodowi zgodnie z porozumieniem były wpłatami na konto bankowe pozwanej i pozwana dokonywała z tego konta wypłat na zaspokojenie swoich zobowiązań;
3. w czynnościach prawnych nabycia nieruchomości, w korespondencji pozwana wskazywała, że jest kontynuatorem Międzyresortowego Pracowniczego Zespołu Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych, który był adresatem decyzji Wydziału Planowania

i Urbanistyki Urzędu Miasta Warszawy nr 47185 z dnia 11 stycznia 1985 r. o ustaleniu miejsca realizacji inwestycji budowlanej w Starej Miłosnej w granicach miasta Wesola, na obszarze 300 ha;

4. realizowany przez pozwaną przedmiot działania był zgodny z treścią porozumienia – co wskazuje, że wbrew ustaleniom Sądu Okręgowego kontrahentem powoda była pozwana.

Skarżący podnosił też, że wadliwe było przyjęcie, że roszczenie powoda uległo przedawnieniu skoro zastrzeżona dla zmian umowy forma pisemna była jedynie formą dla celów dowodowych. Zaś pozwana proponowała powodowi przedłużenie terminu realizacji umowy, choćby w liście z dnia 7 października 1994 r., i przedstawione dowody uzasadniały ustalenie, że doszło do zgodnego przedłużenia terminu wykonania umowy.

Według skarżącego także ustalenie, że brak jest podstaw do przyjęcia, że brak zabezpieczenia pozbawi powoda zaspokojenia jest nieuzasadnione. Sąd pominął, że pozwana w maju 2002 r. wyłączyła działania na rzecz członków Zespołu z przedmiotu swego działania. Nie zajmuje się realizowaniem niewykonanych dotychczas porozumień wstępnych i zbywa systematycznie nieruchomości gruntowe nabyte m.in. za środki pochodzące z wpłat dokonanych na podstawie porozumień. W ciągu minionego roku zbyła około 5 ha nieruchomości.

Zażalenie powoda jest uzasadnione.

Powód domaga się zabezpieczenia powództwa przez ustanowienie na nieruchomości pozwanego, dla której Sąd Rejonowy w Mińsku Mazowieckim prowadzi Księgę wieczystą Kw nr 70518 (87248) hipoteki w kwocie 100.000 zł. Ustanowienie hipoteki ma stanowić zabezpieczenie roszczenia powoda o zwrot zwaloryzowanej kwoty wpłaconej przez powoda na budowę mieszkania kategorii M-4, które powód miał otrzymać. Swoje roszczenie powód wywodzi z dwóch umów – porozumienia wstępnego z 11 lutego 1986 r. i umowy z 3 października 1986 r. o wybudowanie dla

powoda lokalu mieszkalnego opisanego w umowie w latach 1988-1991, z zastrzeżeniem możliwości przedłużenia terminu. Umowy te nie zostały przez kontrahenta powoda wykonane, co nie jest w sprawie sporne.

Sporne jest natomiast to, kto był na podstawie tych umów kontrahentem powoda. Kontrowersje w tym przedmiocie wiążą się z tym, że funkcjonowały (w latach 1985-2002 równolegle) dwa podmioty o jednakowej nazwie „Międzyresortowy Pracowniczy Zespół Budowy Domów Jednorodzinnych i Wielorodzinnych”. Oba istniały w dacie zawierania umów z powodem i były stworzone przez tę samą grupę osób fizycznych.

Pierwszy nie miał osobowości prawnej i aktualnie już nie istnieje, a cel, dla realizacji którego został powołany (budowa mieszkań i domów dla członków zespołu) wskazuje na działanie w ramach spółki prawa cywilnego. Drugi to spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, pozwana w sprawie, która została utworzona, gdyż powołany wcześniej zespół nie mógł nabywać praw do gruntów, na których miał budować domy dla członków. Z zebranego materiału wynika też, że te same osoby fizyczne działały w imieniu obu podmiotów.

Jak ustalił Sąd Okręgowy, zgodnie z § 3 umowy spółki z 1985 r. (k. 134) przedmiotem działalności pozwanej było wybudowanie na terenie miasta Wesola mieszkań dla potrzeb nieposiadającego osobowości prawnej zespołu, przez którego uczestników (członków) pozwana została utworzona. Przy czym w § 12 umowy spółki (k. 135) jednoznacznie stwierdzono, że pozwana będzie kontynuować prace zespołu zapoczątkowane porozumieniem z dnia 15 lutego 1983 r. i w umowie założycielskiej z dnia 1 marca 1984 r. zrealizuje opracowaną przez ten zespół koncepcję budowy osiedla mieszkaniowego. Z zebranego materiału wynika też, że pozwana Spółka korzystała z uzyskanych przez zespół planów realizacyjnych i w związku z nimi nabywała na swoje imię nieruchomości.

W związku z wykonywaniem tej działalności pozwana dokonała w 1989 r. (k. 168) zmiany § 3 umowy spółki, stwierdzając jednoznacznie, że przedmiotem działania spółki działającej zgodnie z § 12 umowy na zlecenie i za fundusze członków zespołu (podmiotu nieposiadającego osobowości prawnej) jest nabywanie gruntów oraz wybudowanie budynków mieszkalnych, a także przenoszenie własności zabudowanych i niezabudowanych nieruchomości na rzecz członków zespołu oraz zbywanie na rzecz osób fizycznych.

Powyższe postanowienia umowy spółki potwierdzają istnienie pomiędzy pozwana Spółką a Zespołem umowy zlecenia, które obejmowało fiducjarne (powiernicze) nabywanie własności nieruchomości gruntowych i przenoszenie własności na rzecz członków zespołu. Przy czym przenoszenie własności gruntów na rzecz członków zespołu obejmowało przenoszenie własności gruntów (działek) zabudowanych, gdyż pozwana zobowiązała się dodatkowo do wybudowania na nabytych na zlecenie i za fundusze członków zespołu gruntach domów wielorodzinnych i jednorodzinnych. W wykonaniu tych zobowiązań pozwana nabywała własność gruntów i przenosiła na rzecz członków zespołu własność działek zabudowanych (najczęściej częściowo) oraz lokali mieszkalnych.

W sprawie nie jest kwestionowane, że powód był członkiem zespołu, a tym samym także wobec powoda pozwana była obowiązana do spełnienia świadczenia wynikającego z umowy, której treść potwierdziła w umowie spółki, na podstawie której powstała i funkcjonuje. Chybiony jest więc zarzut pozwanej, że nie pozostawała z powodem w żadnym stosunku prawnym. Umowa o fiducjarne (powiernicze) nabycie własności, do której stosuje się przepisy o zleceniu, nie wymaga dla swej ważności formy aktu notarialnego. Może być – jak powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie i doktrynie prawa – zawarta nawet w sposób dorozumiany. Treścią umowy jest nabycie przez zleceniobiorcę (pозwana) we własnym imieniu, ale na rzecz zleceniodawcy (członkowie zespołu) własności nieruchomości. Nabycie własności najczęściej

następuje za pieniądze zleceniodawcy – umowa spółki i zebrany materiał potwierdza, że pozwana nabywała nieruchomości za pieniądze członków zespołu. Treścią umowy o fiducjarne nabycie nieruchomości jest także obowiązek przeniesienia przez zleceniobiorcę własności nabytej nieruchomości na rzecz zleceniodawcy (art. 740 zd. 2 kc). W stosunku do powoda obowiązek ten obejmował dodatkowo przeniesienie prawa do lokalu mieszkalnego (odrębna własność lokalu) ze stosownym udziałem we własności nieruchomości – zebrany materiał nie uzasadniał by na rzecz członków Zespołu przenoszono spółdzielcze prawo do lokalu.

Zespół, którego członkiem był powód nie miał osobowości prawnej, a do jego funkcjonowania miały zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego o spółce cywilnej. Stąd porozumienia pomiędzy pozwaną i osobami upoważnionymi przez członków zespołu dotyczyły wszystkich członków zespołu. **Gdyby traktować zespół jako odrębny od członków podmiot prawa – do czego brak jest podstaw – porozumienie pomiędzy pozwaną a zespołem wyczerpywałoby dyspozycję art. 393 § 1 kc.** Byłoby umową o świadczenie na rzecz osoby trzeciej, a powód również upoważniony byłby do żądania spełnienia świadczenia (przeniesienia prawa) bezpośrednio od pozwanej, wobec braku jednoznacznego wyłączenia tego uprawnienia. Odwołanie zastrzeżenia świadczenia na jego rzecz przez zespół byłoby możliwe, tylko do chwili oświadczenia przez powoda, że zamierza skorzystać ze swego uprawnienia.

Tym samym powód uprawdopodobnił, że przysługiwało mu wobec pozwanej Spółki roszczenie. Zebrany materiał nie uzasadniał przyjęcia, aby powód utracił status „członka” zespołu. Nie zostało też wykazane aby zawarte przez powoda umowy, określające treść tego roszczenia zostały rozwiązane.

Umowy, na które powołuje się powód określały z jednej strony obowiązki powoda jako członka zespołu (wpłaty pieniężne), a z drugiej treść jego roszczenia. To czy zostały zawarte przez powoda z zespołem, czy bezpośrednio

z pozwaną nie ma decydującego znaczenia, gdyż w obu przypadkach pozwana byłaby zobowiązana wobec powoda na warunkach określonych w umowie.

W pierwszym – w ramach umowy zlecenia między spółką i zespołem w związku z umową powoda z zespołem, w drugim wyłącznie na podstawie umowy z powodem.

Skarżący zasadnie jednak wskazuje, że podpisująca w dniu 11 lutego 1986 r. porozumienie wstępne z powodem Wiesława Świetliczna była współnikiem i członkiem zarządu pozwanej Spółki upoważnionym do jej jednoosobowego reprezentowania. Nie była natomiast upoważniona do reprezentowania członków zespołu. Wiadomym jest też, że w dacie gdy zawierano z powodem umowę pozwana Spółka działała wyłącznie na rzecz członków zespołu i zgodnie z umową spółki miała budować dla nich domy. Jak wynika z korespondencji pozwanej z sądem rejestrowym (k. 150-161) spółka podkreślała, że działała wyłącznie dla potrzeb zespołu, tylko za pieniądze członków zespołu kupowała grunty (łącznie 170 ha, przy czym od 1995 r. nie kupowała nowych gruntów – k. 121, 301 i nast.) i nie prowadziła innej działalności.

Zasadnie też skarżący kwestionuje ustalenie, że roszczenie, którego dochodzi uległo przedawnieniu. Pozwany dołączył do sprawy dokumenty, z których wynika, że umowa o wybudowanie dla powoda lokalu mieszkalnego nie została rozwiązana (k. 442-428). W 1992 i w 1994 r. uzgodniono z powodem możliwość „przejścia z II etapu budowy” do „etapu I” (k. 439-435), a budowę w ramach „etapu II” rozpoczęto w 1996 r. (k. 433). Do budowy ostatnich domów wielorodzinnych przystąpiono w 1999 r. (pismo z 22 grudnia 1998 r. – k. 432). Zatem zostało uprawdopodobnione, że jeszcze w 1999 r. były potwierdzane uprawnienia powoda jako członka zespołu, określone w porozumieniu z 1986 r. i potwierdzono, że świadczenie na jego rzecz będzie zrealizowane w III kwartale 2000 r. (pismo – k. 432). Nie było tym samym uzasadnione przyjęcie, że bieg przedawnienia roszczenia powoda rozpoczął się

z końcem 1991 r. Zwłaszcza, że powód dopiero w piśmie z marca 1999 r. (k. 431) wyraził wolę dokonania cesji swego wkładu na rzecz innej osoby. Dla potrzeb wniosku o zabezpieczenie zbędne jest rozstrzyganie czy bieg przedawnienia roszczenia powoda rozpoczął się w 1999 r. czy w 2000 r. – w obu przypadkach roszczenie podlegające ogólnym terminom przedawnienia nie przedawniło się do daty wytoczenia niniejszego powództwa.

Należy też podzielić pogląd skarżącego, co do tego, że uprawdopodobnił, iż brak zabezpieczenia mógłby pozbawić powoda zabezpieczenia. Z zebranego materiału wynika, że pozwana zajmuje się administrowaniem gruntami będącymi jej własnością, a swoją działalność ogranicza do ich stałego zbywania. Innym majątkiem i źródłami dochodu nie dysponuje. Powód nie ma możliwości kontrolowania zakresu i tempa sprzedaży i prawdopodobne jest, że w dacie ewentualnej realizacji roszczenia powoda jego zaspokojenie nie byłoby możliwe z braku majątku pozwanej, do którego mogłaby zostać skierowana egzekucja.

Aktualnie powód nie dochodzi przeniesienia na swoją rzecz praw do lokalu mieszkalnego i gruntu. Nie podniósł roszczenia, które pozwana miała spełnić na jego rzecz zgodnie z zawartą z Zespołem umową zlecenia. Dochodzi zwrotu dokonanej przez siebie wpłaty po jej zwaloryzowaniu. Nie wskazał dokładnie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia. Odwołuje się jednak do fiducjarnego nabycia przez pozwaną nieruchomości i do tego, że także uiszczona przez niego na poczet prawa do przyszłego lokalu wpłata została przeznaczona na zakup nieruchomości będących własnością pozwanej, wobec której powodowi przysługiwało roszczenie o przeniesienie praw do nieruchomości (lokalowej i budynkowej). Tak sformułowane roszczenie należy uznać za uwiarygodnione, skoro odwołuje się do faktu przekazania dokonanej przez powoda wpłaty na nabycie przez pozwaną nieruchomości oraz do faktu nie dojścia do skutku przeniesienia przez pozwaną na rzecz powoda praw określonych porozumieniem, na mocy których pozwana stała się dysponentem pieniędzy powoda i nabyła za nie na swoje imię nieruchomość.

Na tym etapie postępowania powód nie ma obowiązku udowodnienia roszczenia. W zebranych w sprawie materiale istnieje słuszna podstawa do przypuszczenia, że roszczenie powoda wobec pozwanej istnieje, ma swoją podstawę prawną i jest wymagalne. Powód miał własne roszczenia wobec pozwanej. Rozwiązanie Zespołu (podmiotu bez osobowości prawnej) z jednoczesnym przekazaniem praw i obowiązków Zespołu wobec członków Zrzeszeniu Właścicieli Mieszkań i Domów Jednorodzinnych w Starej Miłosnej nie mogło pozbawić powoda roszczeń przysługujących powodowi wobec pozwanej, które istnieją obok roszczeń jakie powód mógłby ewentualnie kierować wobec Zrzeszenia.

Tym samym istniały podstawy do przyjęcia, że roszczenie powoda wobec pozwanej Spółki zostało uwiarygodnione w stopniu uzasadniającym jego zabezpieczenie – wobec spełnienia pozostałych przesłanek z art. 730 § 1 kpc – stosownie do art. 747 pkt 2 kpc.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc w związku z art. 397 § 2 kpc orzekł jak w sentencji.

2004-09-13
AS/ij



Za zgodność z oryginałem
świadczy:

Bartnicka
Sekretarz

Wiesława Bartnicka