

**Sygn. akt I ACa 830/12**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 6 marca 2013 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący – Sędzia SA – Beata Kozłowska /spr./**

**Sędzia SA – Dorota Markiewicz**

**Sędzia SA – Marzanna Góral**

**Protokolant – st. sekr. sąd. Katarzyna Foltak**

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2013 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą

w W.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 14 stycznia 2010 r. sygn. akt XVI GC 108/07

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 7200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**2. zasądza od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 103 348 zł (sto trzy tysiące trzysta czterdzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym;**

**3. nakazuje pobrać od (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Warszawie kwotę 32 548 (trzydzieści dwa tysiące pięćset czterdzieści osiem złotych) zł tytułem części opłaty od skargi kasacyjnej, od której pozwana była zwolniona.**

**Sygn. akt I ACa 830/12**

**Uzasadnienie:**

**Powódka (...) S.A. w W.** wystąpiła przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. z powództwem o zapłatę kwoty 1 250 955,75 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej liczonymi od dnia 2 marca 2007 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż dochodzoną wierzytelność nabyła na podstawie art. 518 § 1 pkt 1 k.c., spłacając częściowo dług hipoteczny, zaciągnięty przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Banku (...) S.A., a obciążający prawo

użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), które to prawo spółka (...) nabyła od pozwanej spółdzielni w dniu 21 czerwca 2002 r.

**Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W.** wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Podniosła, iż spłata przez (...) długu hipotecznego, zaciągniętego przez pozwaną stanowiła w świetle art. 523 k.c. wykonanie jej własnego zobowiązania, wynikającego ze zwolnienia pozwanej z długu na podstawie umowy notarialnej z dnia 21 czerwca 2002 r. Pozwana nie jest zatem zobowiązana do zwrotu na rzecz powoda żadnych kwot w związku z dokonaną spłatą przez (...) długu hipotecznego.

**Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził na rzecz (...) S.A. z siedzibą w W. od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 1.250.955,75 zł wraz z odsetkami za opóźnienie w zapłacie liczonymi od dnia 1 kwietnia 2007 r. do dnia zapłaty, kwotę 62.548 zł tytułem kosztów opłaty sądowej oraz kwotę 7 200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.**

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Na mocy umowy zawartej w dniu 21 czerwca 2002 r. w formie aktu notarialnego między Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w W. a spółką (...) S.A. w W., powódka nabyła prawo użytkowania wieczystego oraz własność budynków na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Nieruchomość ta, jak wynika z wpisu w dziale IV KW (...) obciążona była hipoteką zwykłą w wysokości 377600 euro ustanowioną na rzecz banku (...) S.A., na podstawie umowy kredytu udzielonego SM (...) w dniu 10 czerwca 2002 r. W § 3 umowy (...) zobowiązała się do spłaty zadłużenia pozwanej, wynikającego z przedmiotowej umowy kredytowej.

Dnia 19 września 2003 r. pomiędzy SM (...) a (...) doszło do zawarcia kolejnej umowy, w zwykłej formie pisemnej, na mocy której powódka zobowiązała się do dokończenia robót prowadzonych w należącym do pozwanej spółdzielni budynku położonym przy ul. (...) w W. na swój koszt, w zamian za zwolnienie jej z długu wobec banku (...) S.A., przejętego na podstawie umowy z dnia 21 czerwca 2002 r. i wykreślenie hipoteki zabezpieczającej spłatę tego długu.

W dniu 13 października 2004 r. bank (...) S.A. złożył przed notariuszem w W. - J. O. oświadczenie o zamiarze skorzystania z zastrzeżenia zawartego w § 3 umowy przeniesienia użytkowania wieczystego oraz własności budynków z dnia 21 czerwca 2002 r., zgodnie z którym (...) zobowiązała się do spłaty zadłużenia SM (...) wobec banku (...) S.A. z umowy kredytowej z dnia 2 października 2000 r.

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że pismem z dnia 25 października 2004 r. bank (...) S.A. poinformował strony o korzystaniu z zastrzeżenia wynikającego na podstawie art. 393 k.c. z umowy zawartej między (...) a SM (...) w dniu 21 czerwca 2002 r. (...) dokonała spłaty części powyżej opisanego kredytu hipotecznego w wysokości 1 250 955,75 zł. Resztę kredytu spłaciła Spółdzielnia Mieszkaniowa (...).

W dniu 16 lutego 2005 r. bank (...) S.A., na wniosek powódki, wydał zezwolenie na wykreślenie hipoteki obciążającej nieruchomość położoną przy ul. (...) w W., potwierdzając, iż kredyt hipoteczny udzielony SM (...) na podstawie umowy nr (...) z dnia 2 października 2000 r. został spłacony

W rozważaniach Sąd Okręgowy zauważył, że w niniejszej sprawie bezspornym było, iż powódka - (...) dokonała spłaty kredytu hipotecznego, zaciągniętego przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) na podstawie umowy z dnia 10 czerwca 2002 r., w kwocie 1 250 955, 75 zł, na zabezpieczenie którego to długu ustanowiona została na rzecz banku (...) S.A. hipoteka zwykła w wysokości 377.600 euro, na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste, której wieczystym użytkownikiem, na mocy umowy z dnia 21 czerwca 2002 r., stała się powódka. Kwestią wymagającą rozstrzygnięcia, w celu weryfikacji zasadności roszczenia będącego przedmiotem niniejszego postępowania, było natomiast ustalenie, czy dokonując spłaty, o której mowa powyżej, (...) spłaciła cudzy dług w rozumieniu art. 518 § 1 pkt 1 k.c., czy też wywiązała się z własnego zobowiązania, za które była odpowiedzialna osobiście. Podstawą rozważań w tym zakresie są zapisy dwóch zawartych przez strony niniejszego procesu umów - przeniesienia prawa użytkowania wieczystego

oraz własności budynków z dnia 21 czerwca 2002 r., w której (...) zobowiązała się do spłaty zadłużenia pozwanej, wynikającego z umowy kredytowej z dnia 10 czerwca 2002 r. oraz umowy z dnia 19 września 2003 r., na mocy której (...) zobowiązała się do dokończenia robót prowadzonych w budynku należącym do pozwanej Spółdzielni na swój koszt, w zamian za zwolnienie jej z długu, przejętego na podstawie umowy z dnia 21 czerwca 2002 r.

Sąd Okręgowy zauważył następnie, że sformułowanie umowy z dnia 21 czerwca 2002 r. dotyczące zobowiązania się do spłaty zadłużenia pozwanej, wynikającego z umowy kredytowej, może stanowić zarówno umowę zwolnienia z długu z art. 519 k.c., jak również umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej zgodnie z art. 393 k.c., bowiem strony, zawierając przedmiotową umowę, nie przesądziły tej kwestii *expressis verbis*. Stosownie do art. 519 k.c. przejęcie długu jest umową, na podstawie której osoba trzecia wstępuje w miejsce dotychczasowego dłużnika, a ten zostaje z długu zwolniony; charakterystyczny dla tej umowy jest przy tym obowiązek uzyskania pisemnej zgody wierzyciela, bez której umowa nie wywołuje translatywnej zmiany dłużnika. Zgoda taka może być wyrażona zarówno przed zawarciem umowy przejęcia długu, razem z tą umową albo później, do czasu jednak jej uzyskania umowa pozostaje czynnością prawną niezupełną, charakteryzującą się stanem bezskuteczności zawieszony, istniejącym do chwili wyrażenia zgody lub jej odmowy. Jakkolwiek zgodnie z art. 523 k.c. istnieje domniemanie, że jeżeli w umowie o przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zwolnić zbywcę od związanych z własnością długów, to poczytuje się w razie wątpliwości, że strony zawarły umowę o przejęcie tych długów przez nabywcę, jednak - jak każde domniemanie - może być ono obalone przez wykazanie, iż strony chciały zawrzeć inną umowę.

Jak zauważył Sąd Okręgowy okoliczności faktyczne niniejszej sprawy przemawiają za przyjęciem, że zamiarem stron było zawarcie umowy o świadczenie na rzecz osoby trzeciej, przewidzianej w art. 393 k.c. W odróżnieniu od przejęcia długu, dla skuteczności umowy z art. 393 k.c. nie jest wymagana akceptacja osoby trzeciej. Właśnie kwestia owej akceptacji, tudzież zgody jest w uznaniu Sądu Okręgowego elementem rozstrzygającym w niniejszej sprawie w zakresie charakteru prawnego umowy zawartej pomiędzy (...) a SM (...).

Poza sporem zdaniem Sądu I instancji pozostaje fakt, że żadna ze stron nie zwróciła się do banku (...) S.A. o udzielenie zgody na przejęcie długu przez powódkę. Jakkolwiek można oczywiście wywodzić, tak jak próbuje to czynić pozwana, że wadliwość w tym zakresie nie wyklucza zawarcia przez strony umowy, którą na podstawie art. 523 k.c. należałoby kwalifikować jako przejęcie długu, jednak wniosek taki stałby w sprzeczności ze wskazaniami wiedzy i doświadczenia życiowego. Oceniając tę kwestię Sąd miał na względzie fakt, że umowa z dnia 21 czerwca 2002 zawarta została przed notariuszem, który stosownie do art. 80 § 3 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. - Prawo o notariacie, przy dokonywaniu czynności notarialnych obowiązany jest udzielać stronom niezbędnych wyjaśnień dotyczących dokonywanej czynności notarialnej. Sprzecznym ze sztuką wykonywania zawodu byłoby zdaniem Sądu sporządzenie w formie aktu notarialnego umowy przejęcia długu bez poinformowania stron o konieczności uzyskania pisemnej zgody wierzyciela, przyjęcie z kolei, iż notariusz stosownego pouczenia w tym zakresie udzielił, a strony mimo wszystko o zgodę taką nie wystąpiły, jest nie do pogodzenia z wypływającym z zasad świadczenia życiowego wnioskiem, iż uczestnikom czynności prawnych zależy na osiągnięciu ujętego tą czynnością skutku, a zatem nie decydują się na kilkuletnie utrzymywanie stanu zawieszenia w tym zakresie. Na marginesie Sąd podkreślił, że ponieważ niewystąpienie o stosowną zgodę nie jest tożsame z odmową tej zgody, nie można byłoby uznać, że strony godziły się w tym zakresie na konwersję przejęcia długu w umowę z art. 392 k.c. - umowa przejęcia długu nie byłaby bowiem, tak jak twierdzi pozwana, nieważna, tylko pozostawałaby czynnością prawną niezupełną.

Powyzszą argumentację co do rzeczywistego zamiaru stron umowy z dnia 21 czerwca 2002 r. wzmacniała w ocenie Sądu okoliczność, że pomimo tego, iż ani (...) ani SM (...) nie wystąpiły do banku (...) S.A. o zgodę na przejęcie długu, to jednak nie pozostały całkowicie bierne wobec wierzyciela - któraś z nich musiała bowiem poinformować (...) S.A. o treści przedmiotowej umowy i to ze wskazaniem na konstrukcję z art. 393 k.c., skoro bank złożył następnie świadczenie o skorzystaniu z zastrzeżenia właśnie w trybie art. 393 k.c.

Powyzsze wywody prowadzą zdaniem Sądu Okręgowego do wniosku, że zamiarem stron, zawierających umowę z dnia 1 czerwca 2002 r., było zobowiązanie dłużnika (...) do spełnienia świadczenia na rzecz osoby trzeciej (...) S.A.), z tym skutkiem, że bank mógł żądać spełnienia zastrzeżonego świadczenia bezpośrednio od dłużnika (art. 393 k.c.).

Przy takim przyjęciu bezprzedmiotowe stały się zatem wywody pozwanej co do konwersji nieważnej umowy przejęcia długu w umowę z art. 392 k.c.

Dalej Sąd Okręgowy zauważył, że strony umowy mogą uczynione na rzecz osoby trzeciej zastrzeżenie, do momentu złożenia przez tę osobę oświadczenia o skorzystaniu z zastrzeżenia, w każdym czasie odwołać lub zmienić. Niewątpliwie zdaniem Sądu za takie odwołanie omawianego zastrzeżenia, przywracające stosunek zobowiązaniowy między dłużnikiem a wierzycielem, może być poczytane postanowienie § 3 ust. 1 umowy z dnia 19 września 2003 r., na mocy którego (...) miała być „zwolniona z przejętego długu” w zamian za dokończenie robót na rzecz SM (...) na własny koszt. Poza sporem pozostaje okoliczność, iż umowa ta zawarta została wcześniej, aniżeli bank (...) S.A. złożył oświadczenie o skorzystaniu z przedmiotowego zastrzeżenia, a zatem możliwość takiego odwołania nie została ustawowo wyłączona. Dyskusyjna jest natomiast skuteczność odwołania zastrzeżenia z uwagi na dokonanie jej w zwykłej formie pisemnej.

Jak zauważył następnie Sąd Okręgowy art. 393 k.c. nie wymaga dla ważności uregulowanej w nim umowy żadnej formy szczególnej. Jakkolwiek w realiach niniejszej sprawy postanowienia jej dotyczące zawarte zostały w akcie notarialnym, ale wymóg zachowania tej formy dotyczył jedynie postanowień zawierających za przedmiot przeniesienie prawa użytkowania wieczystego i własności budynków - umowa z dnia 21 czerwca 2002 r., składała się bowiem w istocie z dwóch niezależnych stosunków zobowiązaniowych - dotyczącego przeniesienia prawa własności i użytkowania wieczystego oraz świadczenia na rzecz osoby trzeciej. Stosownie do art. 77 k.c. w brzmieniu obowiązującym na dzień zawarcia umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i własności budynków, jeżeli umowa została zawarta na piśmie, jej uzupełnienie, zmiana albo rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej powinno być stwierdzone pismem. Była to wyłączna regulacja dotycząca omawianej problematyki i jedynie podążając za głosami doktryny i orzecznictwa, zaczęto wyklądać ten przepis w sposób, który wyłączał spod wymogu zachowania jedynie „stwierdzenia pismem” umów, dla których forma szczególna zastrzeżona była ustawowo. W niniejszej sprawie jednak, z uwagi na fakt, że - jak już wskazano - dla umów uregulowanych w art. 393 k.c. żadna forma szczególna nie została przewidziana, a strony nie zawarły również osobnego pacta de forma w tym zakresie, art. 77 k.c. w ówczesnym brzmieniu znajdował zatem zastosowanie wprost, przesądzając o dopuszczalności zmiany postanowień umowy z dnia 21 czerwca 2002 r. zakresie świadczenia na rzecz osoby trzeciej, w zwykłej formie pisemnej, tak jak to miało miejsce w umowie z dnia 19 września 2003 r. Sąd nie podzielił w tym zakresie twierdzeń pozwanej co do wymogu tożsamości formy umowy głównej i umów ją zmieniających, bowiem stanowisko to pozwana budowała na aktualnym brzmieniu art. 77 k.c., który w niniejszej sprawie nie miał zastosowania. Na marginesie Sąd zauważył, że zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w literaturze, na tle art. 77 k.c. w omawianym brzmieniu, nawet w sytuacji zawarcia umowy w formie przewidzianej we wspomnianym pactum i niezachowaniu tej formy dla czynności modyfikujących, strony mogą uchylić pactum. W związku z tym brak jest podstaw do wymagania wobec czynności modyfikującej. Zawierając pactum de forma strony zachowują nadal swobodę w odniesieniu do formy umowy, której owe pactum de forma dotyczą. Nawet przy przyjęciu w realiach niniejszej sprawy dorozumianego pacta de forma, wynikającego z objęcia postanowień w zakresie świadczenia na rzecz osoby trzeciej aktem notarialnym, to i tak zawarcie postanowień zmieniających w zwykłej formie pisemnej stanowiłoby konkludentne uchylenie owego pactum.

Powyższe konstatacje doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku, że strony niniejszego procesu w sposób skuteczny uchyliły zastrzeżenie świadczenia na rzecz banku (...) S.A. przez (...), uczynione na podstawie umowy z dnia 21 czerwca 2002r.

Pomiędzy stronami toczyło się inne postępowanie w związku z rozliczeniem spłat kredytu hipotecznego. W sprawie XVI GC 758/06 pozwana spółdzielnia dochodziła od powódki kwoty 270 000 zł, która to kwota została ściągana już po zawarciu umowy z dnia 21 czerwca 2002 r. z rachunku pozwanej przez bank, który udzielił kredytu hipotecznego. Wyrokiem z dnia 24 lipca 2008 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację od wyroku wydanego w sprawie XVI Gc 758/06, oddalającego powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o zapłatę przez (...) kwoty 270 000 zł.

Sąd Okręgowy orzekający w niniejszej sprawie stwierdził, że wnioski wypływające z przedstawionej wyżej argumentacji w pełni wpisują się w treść prawomocnego rozstrzygnięcia Sądów orzekających w sprawie, toczącej się

pod sygnaturą XVI GC 758/06 – Sąd Apelacyjny przychylił się tam do ustaleń Sądu Okręgowego, przesądzającego, iż w sprawie nie doszło do skutecznego przejęcia długu, a zastrzeżenie spełnienia świadczenia na rzecz Banku (...) S.A., zostało skutecznie odwołane późniejszą umową zawartą w formie pisemnej. Sąd Okręgowy zauważył następnie, że stosownie do art. 365 § 1 k.p.c. był związany ustaleniami ze sprawy XVI GC 578/06, jako że ich podstawę stanowiły te same okoliczności, na które strony powoływały się w niniejszym procesie. Konsekwencją wskazanej regulacji, było również dopuszczenie w niniejszej sprawie dowodów ze wskazanych przez strony dokumentów z akt sprawy o sygn. XVI GC 758/06 - te same dokumenty, stanowiąc podstawę wiążących ustaleń w sprawie XVI GC 758/06, kreowały bowiem również automatycznie podstawę faktyczną niniejszego rozstrzygnięcia.

W tym stanie rzeczy, mając na względzie fakt skutecznego odwołania zastrzeżenia spełnienia świadczenia na rzecz osoby trzeciej, należało uznać, że podmiotem odpowiedzialnym osobiście za zobowiązanie wynikające z umowy kredytowej z dnia 10 czerwca 2002 r. pozostała Spółdzielnia Mieszkaniowa (...). (...), wpłacając na poczet tego długu kwotę 1.250.955, 75 zł, dokonała częściowej spłaty wierzyciela w rozumieniu art. 518 § 1 pkt. 1 k.c. i - zgodnie z tym przepisem - nabyła do tej wysokości spłaconą wierzytelność, stając się tym samym wierzycielem SM (...).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżyła w całości pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa (...), zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1. art. 479<sup>12</sup> k.p.c. przez uwzględnienie przez Sąd Okręgowy powództwa, pomimo faktu, że powódka w pozwie nie udowodniła, że w wyniku dokonanej na rzecz Banku (...) S.A. spłaty należności z tytułu kredytu hipotecznego zaciągniętego przez pozwaną, powódka nabyła wymagalną wierzytelność wobec pozwanej,

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne przyjęcie, iż powódka, jako dłużnik rzeczowy spłaciła wymagalne zadłużenie pozwanej z tytułu kredytu hipotecznego oraz poprzez dokonanie przez Sąd Okręgowy sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym ustaleń i w konsekwencji przyjęcie, że postanowienie umowy z dnia 21 czerwca 2002r., dotyczące zobowiązania do spłaty zadłużenia pozwanej, wynikającego z umowy kredytu hipotecznego, stanowiło umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej,

3. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na pominięciu przez Sąd Okręgowy dopuszczonego w niniejszej sprawie dowodu z dokumentów z akt sprawy o sygn. XVI GC 758/06 w postaci umowy nr (...) z dnia 15 grudnia 1999r., dotyczącej zlecenia powódce przez pozwaną wykonania robót budowlanych w budynku przy ul. (...) w W. oraz umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w zamian za zwolnienie z długu z dnia 25 listopada 2005r. (Rep. A Nr (...)), potwierdzającej dokonanie rozliczeń między stronami z tytułu wykonanych robót budowlanych,

4. art. 328 § 2 k.p.c. przez zaniechanie przez Sąd Okręgowy szczegółowych ustaleń dotyczących treści umowy z dnia 19 września 2003r., w tym w szczególności rodzaju i zakresu obowiązków umownych pozwanej, określonych w umowie skutków niewykonania obowiązków przez pozwaną oraz zaniechanie ustaleń czy powódka uzyskała zapłatę za wykonane roboty budowlane na mocy umowy z dnia 19 września 2003 r., a następnie na mocy umowy z dnia 25 listopada 2005r., co w konsekwencji wykluczyło zwolnienie powódki z obowiązku zapłaty zadłużenia z tytułu kredytu hipotecznego jako dłużnika osobistego,

5. art. 365 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że Sąd Okręgowy jest w niniejszej sprawie związany ustaleniami faktycznymi oraz oceną prawną zawartą w ustaleniach wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 7 września 2007r., w sprawie akt XVI GC 758/06,

II. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

1. art. 65 § 2 k.c. przez dokonanie błędnej wykładni postanowień umów z dnia 21 czerwca 2002r. oraz z dnia 19 września 2003r. i w konsekwencji przyjęcie przez Sąd Okręgowy, iż zobowiązanie powódki zawarte w umowie z dnia 21 czerwca 2002 r. dotyczyło świadczenia na rzecz osoby trzeciej ( Banku (...) S.A.) oraz że doszło do skutecznego odwołania zastrzeżenia dotyczącego obowiązku zapłaty przez powódkę zadłużenia z tytułu kredytu hipotecznego,

2. art. 65 § 1 k.c. przez dokonanie błędnej wykładni oświadczenia zawartego w piśmie Banku (...) S.A. z dnia 25 października 2004r. i w konsekwencji błędne przyjęcie przez Sąd Okręgowy, iż oświadczenie to nie stanowiło zgody na przejęcie przez powódkę długu z tytułu kredytu hipotecznego,

3. art. 77 § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię, prowadzącą do wniosku, iż zmiana postanowień umowy zawartej w formie aktu notarialnego w zakresie zastrzeżenia świadczenia na rzecz osoby trzeciej mogła nastąpić w zwykłej formie pisemnej,

4. art. 518 § 1 pkt 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w sprawie i w konsekwencji przyjęcie, że powódka dokonała spłaty zadłużenia z tytułu kredytu hipotecznego jako dłużnik rzeczowy,

5. art. 519 § 2 pkt 2 k.c., art. 521 § 2 k.c., art. 522 k.c., art. 523 k.c. oraz art. 392 k.c. przez ich błędną interpretację i niezastosowanie w sprawie,

6. art. 5 k.c. poprzez uwzględnienie powództwa pomimo, iż żądanie objęte pozwem stanowi nadużycie prawa.

Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za obydwie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 4 listopada 2010 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

***Wyrokiem z dnia 29 marca 2012 r. Sąd Najwyższy na skutek skargi kasacyjnej pozwanej uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 4 listopada 2010 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.***

Sąd Najwyższy wskazał, że zasadnicze znaczenie w niniejszej sprawie miało właściwe określenie treści umów zawieranych przez strony, określenie ich skutków prawnych w zakresie stosunków prawnych łączących obie strony obecnego sporu i występujący poza tym postępowaniem bank (kredytodawcę i wierzyciela hipotecznego powoda). Sąd Najwyższy wskazał na brak odpowiedniej analizy poszczególnych kategorii świadczeń z różnych stosunków prawnych, łączących strony, które mogłyby prowadzić do przekonywującej, ostatecznej konkluzji, w jakiej sytuacji prawnej doszło ostatecznie do zapłaty kwoty 1.250.955,75 zł przez powódkę na rzecz banku. Niewykluczona jest konstrukcja porozumienia na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 k.c. (zawartego w § 3 umowy z dnia 21 czerwca 2002 r.), tj. możliwość zapłaty ceny za nabyte przez powoda prawa rzeczowe na rzecz banku (osoby trzeciej) właśnie w celu umorzenia zobowiązania Spółdzielni wobec banku. W § 3 umowy z dnia 21 czerwca 2002 r. znajduje się postanowienie, że "Spółka zobowiązuje się do spłaty zadłużenia Spółdzielni wobec (Banku), wynikającego z kredytu udzielonego Spółdzielni w dniu 2 października 2000 r. na warunkach udzielonych przez Bank". Jednocześnie oznaczono tu „rynkową wartość nieruchomości” na kwotę 1.000.000 zł, a przeniesienie praw rzeczowych na Spółkę (powoda) następuje też „w zamian za umorzenie przez spółkę przysługujących wierzytelności spółdzielni o wartości w kwocie 50.000 zł”. Pojawia się w związku z tym kwestia określenia i wykazania odpowiedniego rozmiaru świadczenia, które strona powodowa (jako dłużnik zastrzegającego) miałyby spełnić na rzecz banku (osoby trzeciej).

W umowie z dnia 19 września 2003 r. wskazano m.in., że „Spółka przejęła dług Spółdzielni w wysokości około 1.000.000 zł” i kwota ta stanowiła równowartość niespłaconej kwoty podstawowej kredytu, tj. 251.000 Euro (§1 ust.

1 umowy). W § 1 ust. 3 umowy wskazano ogólną wartość zadłużenia kredytowego Spółdzielni na dzień 17 września 2003 r. (po zawarciu umowy z dnia 21 czerwca 2002 r.) oraz określono podstawowe elementy tego zadłużenia. Jeżeli w § 3 umowy z dnia 19 września 2003 r. wskazuje się na „zwolnienie (Spółdzielni) z przejętego długu opisanego w § 1 ust. 1 umowy” (a w § 2 umowy podano przyczynę w postaci przyszłego zadłużenia Spółdzielni z tytułu dokonania robót budowlanych w budynku przy ul. (...)), to powstaje kwestia zakresu takiego ewentualnego zwolnienia, skoro Sądy meriti nie operują w tym zakresie odpowiednimi liczbami odzwierciedlającymi odpowiedni transfer świadczeń stron. Co więcej, w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku brak stwierdzenia tego, czy wspomniane zwolnienie zostało w jakiś sposób uzależnione od świadczenia drugiej strony.

W tej sytuacji, zdaniem Sądu Najwyższego, Sąd Apelacyjny przedwcześnie, bez dokładnej analizy postanowień wspomnianych umów i odpowiedniej indywidualizacji zobowiązań (świadczeń) stron objętych tymi postanowieniami, przyjął istnienie roszczenia subrogacyjnego strony powodowej.

W piśmie procesowym opatrzonym datą 5 września 2012 r., złożonym w dniu 5 października 2012 r. powódka wniosła o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka J. P.. Wniosła również o przeprowadzenie dowodu z pisma powódki do pozwanej z dnia 27 stycznia 2006 r. informującego o zwrocie aktów notarialnych ustanowienia własnościowych praw do 4 lokali, aktów notarialnych z dnia 25 listopada 2005 r. i 24 września 2003 r. oraz porozumień z dnia 10 września 2002 r., 14 lutego 2002 r. oraz umowy z dnia 15 grudnia 1999 r.

Pozwana w piśmie procesowym z dnia 19 października 2010 r. wniosła o dopuszczenie dowodu z zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa wraz z załącznikami oraz dowodu z przesłuchania stron.

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

Apelacja pozwanej zasługiwała na uwzględnienie.

Pozwana podniosła w swej apelacji zarówno zarzuty naruszenia prawa procesowego, jak i prawa materialnego. W pierwszej kolejności odniesienia wymagają zarzuty naruszenia prawa procesowego, zwłaszcza że zmierzają one do zakwestionowania poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych.

Pozwana w swej apelacji podniosła zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., do którego, zdaniem pozwanej, doszło na skutek pominięcia przez Sąd Okręgowy dopuszczonego w niniejszej sprawie dowodu z dokumentów z akt sprawy o sygn. XVI GC 758/06 w postaci umowy nr (...) z dnia 15 grudnia 1999r., dotyczącej zlecenia powódce przez pozwaną wykonania robót budowlanych w budynku przy ul. (...) w W. oraz umowy z dnia 25 listopada 2005r. przeniesienia prawa użytkowania wieczystego w zamian za zwolnienie z długu (Rep. A Nr(...), potwierdzającej dokonanie rozliczeń między stronami z tytułu wykonanych robót budowlanych.

Z protokołów rozpraw nie wynika, by Sąd Okręgowy wydał w tym przedmiocie postanowienie dowodowe. Tym niemniej, z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd Okręgowy przeprowadził dowody z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy XVI GC 758/06, przy czym nie wskazał, z jakich konkretnie dokumentów dowód ten został przeprowadzony. Wobec tego, w celu rozwiania wszelkich wątpliwości stron w tym zakresie, Sąd Apelacyjny postanowił przeprowadzić dowód z dokumentów, co do których obie strony zgodnie wnosili o zaliczenie ich w poczet materiału dowodowego, tj. pisma powódki do pozwanej z dnia 27 stycznia 2006 r. informującego o zwrocie aktów notarialnych ustanowienia własnościowych praw do 4 lokali, aktu notarialnego z dnia 25 listopada 2005 r. obejmującego umowę przeniesienia prawa użytkowania wieczystego i aktu notarialnego z dnia 24 września 2003 r., obejmującego protokół przyjęcia do depozytu aktów notarialnych ustanawiających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, porozumień z dnia 10 września 2002 r., 14 lutego 2002 r. oraz umowy z dnia 15 grudnia 1999 r. Zauważyć przy tym należy, iż sama treść tych dokumentów zdaje się nie być sporna pomiędzy stronami, spór między stronami sprowadza się natomiast do wykładni oświadczeń woli ujętych w tych dokumentach i przede wszystkim oceny skutków prawnych wynikających z oświadczeń ujętych w tych dokumentach.

Sąd Apelacyjny oddalił natomiast wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zawiadomienia o popełnieniu przestępstwa, uznając, iż dowód ten nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. pozwana wskazała, że Sąd Okręgowy dokonał dowolnego przyjęcia, iż powódka, jako dłużnik rzeczowy, spłaciła wymagalne zadłużenie pozwanej z tytułu kredytu hipotecznego. Pozwana zarzuciła też dokonanie przez Sąd Okręgowy sprzecznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym ustaleń i w konsekwencji błędne przyjęcie, że postanowienie umowy z dnia 21 czerwca 2002 r., dotyczące zobowiązania do spłaty zadłużenia pozwanej wynikającego z umowy kredytu hipotecznego, stanowiło umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej.

Jeśli chodzi o pierwszą kwestię, tj. kwestię spłaty przez powódkę zadłużenia z tytułu kredytu, który był zaciągnięty przez stronę pozwaną w banku (...) S.A., a konkretnie kwestię wysokości spłaconego zadłużenia, to wskazać należy, iż pozwana w toku całego postępowania pierwszoinstancyjnego nie negocjowała, ani wysokości zobowiązania spłaconego na rzecz banku przez pozwaną spółkę, ani wymagalności tej wierzytelności. Spór w istocie koncentrował się na wykładni zawieranych przez strony porozumień, którymi strony regulowały wzajemne zobowiązania, i w których, jak wskazał Sąd Najwyższy, strony przyjęły dość skomplikowany i wieloetapowy system rozliczeń. Dopiero w apelacji pozwana podniosła, iż ustalenia Sądu Okręgowego w tym zakresie są dowolne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego materiał dowody zgromadzony w niniejszej sprawie daje podstawy do przyjęcia, iż powódka, dokonując spłaty na rzecz banku (...) S.A. kwoty 1 250 955,75 zł – kredytem zaciągniętym w wysokości 982 484,82 zł i gotówką w kwocie 283 955,75 zł, spłaciła w istocie zobowiązanie, które pierwotnie było zaciągnięte przez pozwaną spółdzielnię i zabezpieczone zostało hipoteka na nieruchomości przy ul. (...) w W..

Jeśli natomiast chodzi o kwestię samej wysokości zobowiązań kredytowych zaciągniętych przez pozwaną, do których spłaty zobowiązała się powodowa spółka w akcie notarialnym z dnia 21 czerwca 2002 r., to w istocie nie ma bezpośrednich dowodów na wysokość tego zobowiązania w dniu zawierania umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego gruntu przy ul. (...) i własności budynku na tym gruncie posadowionego, zawartej dnia 21 czerwca 2002 r. W tym akcie notarialnym jest jednak zobowiązanie do spłaty zadłużenia i to na warunkach przedstawionych przez bank. Z tego zapisu należy wywieść, iż przedmiotem spłaty miał być nie tylko kredyt, ale i ewentualne należności uboczne.

W umowie z dnia 19 września 2003 r. strony wskazały, że umową z dnia 21 czerwca 2002 r. spółka przejęła dług pozwanej spółdzielni w wysokości ok. 1 000 000 zł, co więcej, w § 3 tej umowy zostało określone, że na dzień 17 września 2003 r. zobowiązania te wynoszą 1 278 390,60 zł. W sytuacji zatem, gdy strony w umowie tej wskazały, że zobowiązania pozwanej spółdzielni to łącznie 1 278 390,60 zł, z tego kwota 1.050.372,72 zł to kwota kredytu, a kwota 228 017,88 zł to odsetki od nieterminowej spłaty kredytu, bez jakiegokolwiek zastrzeżenia, że obowiązek spłaty tego zadłużenia przyjęty na siebie przez powódkę dnia 21 czerwca 2002 r. dotyczy tylko należności głównej, przyjmując należy, iż dotyczy on również odsetek od nieterminowej spłaty kredytu, w tym odsetek, do których prawo powstało po zawarciu umowy z dnia 21 czerwca 2002 r. Mając powyższe na uwadze, przyjmując należy, iż powódka, dokonując spłaty na rzecz banku (...) S.A. kwoty 1 250 955,75 zł – kredytem zaciągniętym w wysokości 982 484,82 zł i gotówką w kwocie 283 955,75 zł, spłaciła w istocie zobowiązanie, które pierwotnie było zaciągnięte w banku (...) S.A. przez pozwaną spółdzielnię.

Jeśli z kolei chodzi o samą wymagalność tego zobowiązania, to z aktu notarialnego z dnia 21 czerwca 2002 r. wynika, że termin spłaty kredytu upłynął 10 czerwca 2002 r. (§ 1 ust. 4).

Biorąc zatem pod uwagę, iż strony w umowie z dnia 21 czerwca 2002 r. przyjęły, że bilans wzajemnych świadczeń jest równy, uznać należy, iż przeniesienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i własności budynku stanowi ekwiwalent umorzenia zobowiązania pozwanej spółdzielni wobec powódki w kwocie 50 000 zł i przyjęcia przez powódkę zobowiązania do spłaty zadłużenia pozwanej spółdzielni o wartości ok. 1 000 000 zł.



Spór między stronami koncentrował się, jak zostało to już wyżej wskazane, na ocenie dokonywanych przez strony rozliczeń.

Spór ten zaczyna się od kwalifikacji prawnej zobowiązania powódki ujętego w § 3 umowy z dnia 21 czerwca 2002 r. zobowiązania powódki do spłaty zadłużenia spółdzielni wobec (...) S.A., wynikającego z kredytu udzielonego Spółdzielni umową z dnia 2 października 2000 r., który to kredyt stał się wymagalny 10 czerwca 2002 r.

W tym zakresie w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. pozwana podniosła, że Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że postanowienie umowy z dnia 21 czerwca 2002 r., dotyczące zobowiązania powodowej spółki do spłaty zadłużenia pozwanej, wynikającego z umowy kredytu hipotecznego, stanowiło umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej, bowiem, zdaniem pozwanej, było to w istocie przejście długu. Sąd Najwyższy w swym orzeczeniu nie wykluczył możliwości kwalifikowania tego zobowiązania jako zobowiązania, o którym mowa w art. 393 k.c., tym niemniej, nakazał wnikliwą analizę tej kwestii. Pozwana w tym aspekcie podniosła również zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c., które to naruszenie, zdaniem pozwanej, polegało na dokonaniu przez Sąd Okręgowy błędnej wykładni postanowień umowy z dnia 21 czerwca 2002r. oraz umowy z dnia 19 września 2003r., i w konsekwencji, błędne przyjęcie przez Sąd Okręgowy, iż zobowiązanie powódki zawarte w umowie z dnia 21 czerwca 2002 r. dotyczyło świadczenia na rzecz osoby trzeciej ( Banku (...) S.A.) oraz że doszło do skutecznego odwołania zastrzeżenia dotyczącego obowiązku zapłaty przez powódkę zadłużenia z tytułu kredytu hipotecznego.

W pierwszej kolejności odniesienia wymagają zarzuty w odniesieniu do przedstawionej przez Sąd Okręgowy kwalifikacji prawnej zobowiązania powódki ujętego w akcie notarialnym z dnia 21 czerwca 2002 r.

W ocenie Sądu Apelacyjnego co do zasady zgodzić się należy z pozwaną, iż z treści art. 523 k.c. wynika domniemanie, iż wolą stron było zawarcie umowy o przejście długu. Przepis ten stanowi bowiem, że jeżeli w umowie o przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zwolnić zbywcę od związanych z własnością długów, poczytuje się w razie wątpliwości, że strony zawarły umowę o przejście tych długów przez nabywcę. Art. 523 k.c. wprowadza więc w tym zakresie dwoiste warunkowe domniemanie prawne, obalane poprzez przeprowadzenie dowodu przeciwnego (tak J. Mojak (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2005, s. 178-179; podobnie E. Łętowska (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 1, s. 925; Z. Radwański, A. Olejniczak, Zobowiązania, 2006, s. 368, którzy traktują przepis art. 523 k.c. jako szczególną zasadę interpretacyjną dokonywania wykładni oświadczenia woli nabywcy nieruchomości). W konkretnej sytuacji strony mogą oczywiście wykazać, że domniemanie z art. 523 k.c. nie obowiązuje, ponieważ cel umowy przeniesienia własności nieruchomości był zupełnie inny (zob. K. Zagrobelny (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2006, s. 898). W takim wypadku skutek z art. 523 k.c. nie wystąpi (zob. też R. Szytk, Znaczenie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami dla praktyki notarialnej, cz. II, Rejent 2004, nr 1, s. 9 i n.). Jednak ciężar obalenia domniemania z art. 523 k.c. spoczywał na powódce, która twierdziła, że w umowie z dnia 21 czerwca 2002 r. przyjęła na siebie jedynie zobowiązanie do spełnienia świadczenia, tj. zapłaty części ceny za przeniesienie prawa użytkowania wieczystego na rzecz osoby trzeciej, tj. banku (...) S.A.

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko powódki, wskazując m.in., iż tak umowę rozumiał wierzyciel, czyli bank (...) S.A. Sąd Okręgowy przedstawił argumenty, które jego zdaniem przemawiały na kwalifikowaniem przedmiotowego postanowienia umowy z dnia 21 czerwca 2002 r., jako zobowiązania do spełnienia świadczenia na rzecz osoby trzeciej. Sąd Okręgowy uznał, że decydujące znaczenie w tym zakresie ma fakt, iż strony nie wystąpiły do banku (...) S.A. o zgodę na przejście długu. Poza tym, Sąd Okręgowy wskazał, iż tak właśnie oświadczenie stron z 21 czerwca 2002 r. potraktował bank, informując o chęci skorzystania z zastrzeżenia spełnienia świadczenia przez powodową spółkę.

Tym niemniej, zdaniem Sądu Apelacyjnego, dla oceny jaka była rzeczywista wola stron decydujące znaczenie winno mieć to, jak to zobowiązanie rozumiały same strony. Tymczasem, jak słusznie wskazuje pozwana w swej apelacji, Sąd Okręgowy w ogóle nie odniósł się do faktu, iż w umowie z dnia 19 września 2003 r. strony jednoznacznie wskazały, że w umowie z dnia 21 czerwca 2002 r. doszło do przejścia przez powódkę długu wobec Banku (...) S.A., ciążącego dotychczas na pozwanej spółdzielni. Okoliczności te, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nie pozwalają na przyjęcie, że doszło do obalenia domniemania z art. 523 k.c. na tej podstawie, że strony nie wystąpiły o zgodę na przejście długu, bądź

też z uwagi na to, iż Bank (...) S.A. tak właśnie odczytał treść umowy stron. Kwestia braku zgody ma drugoplanowe znaczenie, bowiem może jedynie przesądzać o bezskuteczności tej umowy wobec banku, tym niemniej, w ocenie Sądu Apelacyjnego pismo Banku (...) S.A., w którym bank ten powiadomił o skorzystaniu z uprawnienia z art. 393 k.c., świadczy o zgodzie na to, by dług został spełniony przez powodową spółkę.

Tym niemniej, spór co do charakteru zobowiązania z dnia 21 czerwca 2002 r., w ocenie Sądu Apelacyjnego, ma drugoplanowe znaczenie, o czym poniżej. Decydujące znaczenie dla oceny zasadności roszczeń powódki ma bowiem wykładnia umowy z dnia 19 września 2003 r.

Pozwana w swej apelacji zakwestionowała dokonaną przez Sąd Okręgowy wykładnię tej umowy, zakwestionowała w szczególności stanowisko Sądu Okręgowego, iż umową tą doszło do zwolnienia powódki z zobowiązania do spłaty kredytu, które powódka przyjęła na siebie w umowie z dnia 21 czerwca 2002 r.

Sąd Najwyższy w swym wyroku wskazał, że koniecznym jest dokonanie wnikliwej analizy postanowień tej umowy i ustalenie m.in. zakresu ewentualnego zwolnienia i czy wspomniane zwolnienie zostało w jakiś sposób uzależnione od świadczenia drugiej strony.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty apelacji, kwestionujące dokonaną przez Sąd Okręgowy wykładnię umowy z dnia 19 września 2003 r., uznać należy za zasadne. Sąd Okręgowy nie dokonał bowiem analizy całokształtu postanowień tej umowy, przywiązując nadmierną wagę do zapisu § 3 ust. 1 tej umowy, w którym mowa jest o zwolnieniu powódki z przejętego przez nią długu.

Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż zobowiązanie do spełnienia świadczenia zostało skutecznie odwołane umową z dnia 19 września 2003 r. Wskazał, że na takie odwołanie omawianego zastrzeżenia, przywracające stosunek zobowiązaniowy między dłużnikiem a wierzycielem, może być poczytane właśnie postanowienie § 3 ust. 1 umowy z dnia 19 września 2003 r., na mocy którego (...) miała być „zwolniona z przejętego długu” w zamian za dokończenie robót na własny koszt w ramach realizowanej na rzecz pozwanej SM (...) inwestycji przy ul. (...).

Poza sporem pozostaje okoliczność, iż umowa ta zawarta została wcześniej, aniżeli Bank (...) S.A. wezwał powódkę do spłaty kredytu, a zatem możliwość takiego odwołania nie była wyłączona.

Powódka twierdzi, że została zwolniona z zobowiązania do spełnienia świadczenia na rzecz banku, a pozwana, że to zwolnienie miało stanowić ekwiwalent za dokończenie przez powódkę prac budowlanych w budynku przy ul. (...) na własny koszt i zwolnienie to miało polegać na spłacie przez pozwaną na rzecz banku zobowiązania zabezpieczonego hipoteką i uzyskania promesy wykreślenia hipoteki. Zdaniem Sądu Apelacyjnego należy przyznać racje powódce, bowiem fakt, iż spłata kredytu przez pozwaną spółdzielnię miała stanowić ekwiwalent za dokończenie robót przez powodową spółkę przy ul. (...) na jej koszt, wynika jednoznacznie z par. 3 ust. 1 umowy z dnia 19 września 2003 r. Tym niemniej, zauważyć należy, iż w umowie tej strony postanowiły również, że jeśli te dwie ostatnie przesłanki nie zostałyby spełnione, tj. nie doszłoby do spłaty kredytu przez pozwaną spółdzielnię i pozwana nie uzyskałaby promesy wykreślenia hipoteki i spłaty zadłużenia wobec (...) dokonałaby powódka, to zgodnie z uzgodnieniami stron ujętymi w tej umowie, formą wynagrodzenia za dokończenie prac budowlanych przez powódkę na własny koszt miało być ustanowienie na rzecz powódki własnościowych praw do lokali i umożliwienie powódce zadysponowania tymi lokalami.

Strony, jak zostało już wyżej wskazane, odmiennie interpretowały postanowienia umowy z dnia 19 września 2003 r., przy czym nie przedstawiły dowodów, które pozwoliłyby na ustalenie rzeczywistej woli stron. Co istotne, kwestia rozbieżnej interpretacji umowy wynikła już w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. Nie ma zatem racji powódka, twierdząc, iż dopiero na skutek orzeczenia Sądu Najwyższego, wskazującego na konieczność wnikliwej analizy nawiązywanych przez strony w ramach wzajemnych rozliczeń stosunków zobowiązaniowych, wynikła kwestia wykładni tej umowy. Na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego strony nie zgłosiły stosownych wniosków dowodowych, które pozwoliłyby na ustalenie, jaka była rzeczywista wola stron. Powódka zgłosiła co prawda wniosek o przesłuchanie świadka J. P., ale następnie ten wniosek cofnęła. Wnioski dowodowe dla wykazania, jaki był zgodny

zamiar stron, zostały zgłoszone przez obie strony dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, przy czym powódka ponowiła wniosek o przesłuchanie świadka J. P., a pozwana wniosła o przesłuchanie członków swego zarządu. Sąd Apelacyjny oddalił te wnioski, uznając je za spóźnione nie tylko w świetle art. 479<sup>12</sup> k.p.c. i art. 479<sup>14</sup> k.p.c., ale i na gruncie art. 381 k.p.c.

Tym niemniej, jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 (OSNC 1995, nr 5, poz. 168) przy wykładni oświadczeń woli stron należy stosować tzw. kombinowaną metodę wykładni. Wyrazem tego stanowiska są także późniejsze orzeczenia, np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 r. I CKN 825/97, z dnia 20 maja 2004 r. II CK 354/03 oraz z dnia 2 grudnia 2011 r. III CSK 55/11. Ta metoda wykładni przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - takiemu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście zostało nadane mu przez obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). To, jak strony rozumiały to znaczenie, składając oświadczenie woli, można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy.

Jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego.

Przenosząc te uwagi o charakterze ogólnym na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż wobec rozbieżnych stanowisk stron konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak rozsądny adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien.

W ocenie Sądu Apelacyjnego postanowienia § 3 umowy z 19 września 2003 r. nie można interpretować, jak słusznie wskazuje pozwana spółdzielnia, w oderwaniu od pozostałych postanowień tej umowy. W § 3 nie ma jednoznacznego oświadczenia pozwanej o zwolnieniu z długu, czy ponownym przejęciu długu. Mowa jest jedynie o zobowiązaniu powódki, tj. powodowa spółka zobowiązała się do dokończenia robót na swój koszt w zamian za zwolnienie z przejętego umową z dnia 21 czerwca 2002 r. długu pozwanej wobec (...) S.A. Na podstawie tego zapisu można przyjąć, iż tzw. zwolnienie z długu nie miało być nieodpłatne, wręcz przeciwnie, miało stanowić formę wynagrodzenia za dokończenia prac przy ul. (...) przez powódkę na jej własny koszt. Co istotne, mając na uwadze, że dokończenie prac przy ul. (...) miało nastąpić do dnia 15 listopada 2003 r., przyjąć należy, iż to zwolnienie z długu nie miało być dokonane w momencie zawierania umowy z dnia 19 września 2003r., lecz jako forma wynagrodzenia za dokończenia prac na własny koszt, winno było nastąpić z momentem, w którym w normalnym biegu rzeczy płatne byłoby wynagrodzenie, czyli w momencie wykonania robót. Świadczy o tym treść § 4 umowy z dnia 19 września 2003 r., w którym zostały sprecyzowane zobowiązania pozwanej spółdzielni. Otóż, w § 4 ust. 1 umowy pozwana spółdzielnia zobowiązała się jedynie do podjęcia działań w celu uaktualnienia zabezpieczenia hipotecznego, a w § 4 ust. 2 zobowiązała się do podjęcia działań w celu uzyskania promesy określającej warunki i termin wykreślenia hipoteki i podjęcia negocjacji z bankiem. Co istotne, strony w umowie z dnia 19 marca 2003 r. uregulowały również sytuację na wypadek, gdyby pozwana spółdzielnia nie uzyskała promesy wykreślenia hipoteki. Strony uzgodniły, że w takim przypadku powodowa spółka będzie upoważniona do skorzystania z zabezpieczenia, jakim było ustanowienie na rzecz tej spółki własnościowych praw do 4 lokali. Strony uzgodniły przy tym, że gdyby doszło do wykreślenia hipoteki na skutek działań pozwanej spółdzielni, wówczas umowy ustanowienia na rzecz powódki własnościowych praw do 4 lokali zostałyby anulowane. Jeśli jednak pozwana spółdzielnia nie doprowadziłaby do wykreślenia hipoteki, wówczas powódka miała być upoważniona do prowadzenia negocjacji z bankiem, a umowy ustanowienia na rzecz powódki własnościowych praw do lokali miały być powódce wydane i powódka mogła tymi lokalami dysponować.

Niespornym jest, że pozwana nie doprowadziła do wykreślenia hipoteki i że faktycznie doszło do wydania powódce aktów notarialnych ustanawiających na rzecz powódki własnościowe prawa do 4 lokali.

Zachodzi zatem pytanie jaka była treść zobowiązania pozwanej spółdzielni, ujętego w umowie z dnia 19 września 2003 r. i czy już zawierając tę umowę doszło do zwolnienia powódki z jakiegokolwiek zobowiązania. Zdaniem Sądu Apelacyjnego odpowiedź na to pytanie winna być przecząca. Otóż, z treści tej umowy wynika jedynie, że zwolnienie z długu miało polegać na podjęciu starań o wykreślenie hipoteki. Te starania miały być podjęte już po zawarciu umowy z dnia 19 września 2003 r. Przyjmując zobowiązanie do uzyskania promesy wykreślenia hipoteki, pozwana niewątpliwie zobowiązała się do spłaty kredytu, tym niemniej, strony przewidziały tryb rozliczeń na wypadek niewykonania przez powódkę tego zobowiązania. Ekwiwalentem należnego powódce wynagrodzenie za wykonanie prac w budynku przy ul. (...) w przypadku niedokonania przez pozwaną spółdzielnię spłaty kredytu, miało być ustanowienie na rzecz powódki własnościowych praw do lokali i uzyskanie przez powódkę pełnej swobody w dysponowaniu tymi lokalami. W ocenie Sądu Apelacyjnego to zobowiązanie pozwanej spółdzielni do zwolnienia z długu należałoby, w świetle wyżej wskazanych okoliczności, traktować jako zobowiązanie do spełnienia świadczenia na rzecz osoby trzeciej, czyli zobowiązanie pozwanej spółdzielni do spłaty kredytu na rzecz banku (...) S.A., który to dług od pozwanej przejęła powódka umową z dnia 21 grudnia 2002 r. W tym przypadku nie działa żadne domniemanie prawne co do wykładni oświadczeń woli stron. Gdyby faktycznie chodziło w umowie z dnia 19 września 2003 r. o przejęcie długu obejmującego kredyt zaciągnięty w (...) S.A., tym razem przejęcie tego długu przez pozwaną od powódki, lub też anulowanie przejęcia długu dokonanego 21 czerwca 2002 r. ze skutkiem od dnia 19 września 2003 r., zbędnym byłyby dalsze uzgodnienia stron co do zabezpieczenia wykonania zobowiązania przez pozwaną spółdzielnię i te postanowienia, które regulowały wzajemne prawa i obowiązki stron na wypadek, gdyby pozwana nie doprowadziła do wykreślenia hipoteki, a tym samym spłaty zadłużenia. Potwierdza to treść aktu notarialnego z dnia 24 września 2003 r. obejmującego protokół przyjęcia do depozytu 4 umów ustanowienia własnościowych praw do lokali i określone tam warunki wydania aktów notarialnych powódce – wydanie aktów notarialnych miało nastąpić w sytuacji, gdyby nie doszło do wykreślenia hipoteki.

Taką wykładnię oświadczeń woli stron potwierdzają również późniejsze czynności prawne stron. Otóż, dnia 21 listopada 2005 r. doszło do ostatecznego rozliczenia stron w związku z realizacją inwestycji przy ul. (...). Umowa ta potwierdza dokończenie prac przez powódkę. Pozwana w celu zwolnienia się z długu umową z dnia 21 listopada 2005 r. przeniosła na powodową spółkę prawo użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości w zamian za co powódka zobowiązała się zwrócić akty notarialne ustanowienia 4 własnościowych praw do lokali, mających stanowić formę wynagrodzenia za dokończenia prac w budynku przy ul. (...). Oznacza to, że umową z dnia 21 października 2005 r. strony ponownie zmodyfikowały przyjęty wcześniej sposób rozliczeń. Już nie własnościowe prawa do 4 lokali miały stanowić wynagrodzenie za dokończenie robót przez powódkę na jej koszt przy ul. (...), lecz prawo użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości wskazanych w akcie notarialnym z dnia 21 października 2005 r. Co więcej, w akcie notarialnym mowa jest o tym, że jest to rozliczenie ostateczne.

Poszczególne porozumienia zawierane przez strony potwierdzają, że pozwana miała problemy z realizacją zobowiązań wobec powódki. Z aktu notarialnego z dnia 21 czerwca 2002 r. wynika, że zobowiązania pozwanej wobec powódki w tamtym czasie to kwota ponad 4 mln 800 tys. Późniejsze porozumienia również potwierdzają zadłużenie pozwanej wobec powódki, które kształtowało się na różnym poziomie. Tym niemniej, przyjąć należy, iż ostateczne rozliczenie umowy dotyczącej inwestycji przy ul. (...), dokonane umową z dnia 21 października 2005 r. dotyczy również prac wykończeniowych, o których mowa w umowie z dnia 19 września 2003 r., a nie wyłącznie innych, np. należności za wcześniejsze prace. Po pierwsze, w umowie z dnia 19 września 2003 r. nie ma mowy o innych zobowiązaniach, po drugie, jeśli przyjęcie aktów notarialnych było dowodem na zastosowanie drugiego z dwóch sposobów rozliczeń, o których mowa w umowie z dnia 19 września 2003 r., to umowa z dnia 21 października 2005 r. nie dawałaby podstaw do zwrotu aktów notarialnych, bo ustanowienie praw do lokali, było formą zapłaty za dokończenie przez powódkę robót przy ul. (...) na jej własny koszt.

Powódka w piśmie procesowym z dnia 5 września 2012 r. zakwestionowała stanowisko pozwanej, iż określenie ujęte w § 3 ust. 1, iż dokończenie robót na własny koszt powódki nie oznaczało, że koszty tych robót miały być poniesione przez powódkę, tym niemniej, argumentacja powódki nie znajduje w żadnej mierze potwierdzenia w zgromadzonym materialnie dowodowym.

Reasumując, jeśli ujęte w umowie z dnia 19 września 2003 r. zwolnienie z długu miało być jedną z dwóch możliwych form zapłaty za dokończenie robót przy ul. (...), i faktycznie strony zrealizowały alternatywną formę rozliczenia w postaci ustanowienia 4 własnościowych spółdzielczych praw do lokali, która to forma została ostatecznie zastąpiona w umowie z dnia 21 października 2005 r. przeniesieniem na powódkę praw użytkowania wieczystego dwóch nieruchomości, to nadal aktualne pozostało zobowiązanie powódki do spłaty kredytu na rzecz banku (...) S.A. i było to zobowiązanie wynikające z przejęcia długu dokonanego w umowie z dnia 21 czerwca 2002 r.

Jak zostało już wyżej wskazane, ocena roszczeń powódki nie byłaby inna, gdyby zobowiązanie powódki ujęte w umowie z dnia 21 czerwca (...). byłoby uznane za zobowiązanie do spełnienia świadczenia na rzecz osoby trzeciej. Umowa z dnia 19 września 2003 r. nie daje bowiem podstaw do uznania, że w ramach tej umowy doszło do definitywnego zwolnienia powódki przez pozwaną z tego zobowiązania. To „zwolnienie z długu”, o którym mowa w par. 3 ust. 1 umowy z dnia 19 września 2003 r. z uwagi na treść zobowiązań ujętych w § 4 tej umowy, było jedynie jedną z dwóch alternatywnych sposobów rozliczenia za dokończenie przez powódkę prac przy ul. (...) na jej własny koszt. Ostatecznie to rozliczenie w pierwszej formie nie zostało zrealizowane, bowiem wobec niedokonania spłaty kredytu, strony dokonały rozliczenia przy wykorzystaniu ustanowienia na rzecz powódki własnościowych praw do 4 lokali, które ostatecznie zostały zastąpione poprzez przeniesienie na powódkę aktem notarialnym z dnia 21 października 2005 r. praw użytkowania wieczystego do dwóch nieruchomości.

Odnosząc się do podniesionego w apelacji pozwanej spółdzielni zarzutu naruszenia przepisu art. 365 § 1 k.p.c. należy stwierdzić, iż pomimo odwołania się do treści tego przepisu, Sąd Okręgowy samodzielnie zbadał i ustalił okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i dokonał samodzielnej oceny prawnej. Zatem zarzut ten jest niezasadny.

Pozwana w swej apelacji podniosła również zarzut naruszenia art. 77 § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię, prowadzącą do wniosku, iż zmiana postanowień umowy zawartej w formie aktu notarialnego w zakresie zastrzeżenia świadczenia na rzecz osoby trzeciej, mogła nastąpić w zwykłej formie pisemnej. W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut ten jest niezasadny. Sąd Okręgowy szczegółowo wyjaśnił, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż wolą stron było zastrzeżenie dla tych postanowień, które obejmują zobowiązanie powodowej spółki spłaty zobowiązań kredytowych pozwanej spółdzielni formy aktu notarialnego. Ujęcie tych postanowień w akcie notarialnym wynikało jedynie z faktu, iż te postanowienia towarzyszyły innej czynności – przeniesieniu prawa użytkowania wieczystego i dla tej właśnie czynności zastrzeżona jest forma aktu notarialnego. zapisy umowy z dnia 21 czerwca 2002 r. nie mogą być rozumiane w taki sposób, że strony zastrzegły, iż wszelkie zmiany umowy dochodzą do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Takiego zapisu treść powołanej umowy nie zawiera.

Podzielić należy stanowisko Sądu Okręgowego, że skoro strony zawarły dnia 19 września 2003 r. umowę w formie pisemnej i zachowując taką formę, zawarły postanowienia odnoszące się między innymi do zobowiązań kredytowych pozwanej, oznacza to, iż obie strony wyrażały tym samym stanowisko, że umowa z dnia 21 czerwca 2002 r. nie zastrzegała żadnej formy szczególnej co do przyszłych umów dotyczących zobowiązań kredytowych strony pozwanej.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Zmiana rozstrzygnięcia co do roszczenia głównego wymagała zmiany rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu. Powódka przegrała proces, dlatego też w oparciu o art. 98 k.p.c. i § 2, § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1349 z późn. zm.) od powódki na rzecz pozwanej zasądzona została kwota 7200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W oparciu o art. 98 k.p.c. Sąd Apelacyjny zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 103 348 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego. Kwota ta obejmuje uiszczoną przez powódkę opłatę od apelacji w kwocie 62 548 zł, opłatę od skargi kasacyjnej uiszczoną w części, tj. w kwocie 30 000 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym, ustalone na podstawie § 2, § 6 pkt 7 i § 12 ust.1 pkt 2, ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1349 z późn. zm.).

W oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Apelacyjny kosztami sądowymi obejmującymi opłatę od kasacji w części, w której pozwana została zwolniona od obowiązku jej uiszczenia, tj. w kwocie 32 548 zł, obciążył powódkę, jako stronę przegrywającą proces.