

Sygn. akt I C 877/07

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 marca 2014 r.

**Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Marcin Guzik

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.

przeciwko K. S. i M. S. (1)

przy udziale interwenienta ubocznego Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) – (...) – (...) we W.

o nakazanie ewentualnie upoważnienie oraz o zapłatę

I. nakazuje pozwany K. S. i M. S. (1) aby wykonali, na podstawie porozumienia zawartego w dniu 21.10.2004 r. roboty budowlane tj. pomalowali zgodnie z wymogami projektu budowlanego, elewację budynku położonego we W. przy ul. (...) – (...) – (...) na które to roboty budowlane składają się następujące czynności:

- załatwienie wszelkich uzgodnień i wymaganych pozwoleń związanych z zajęciem jezdni i chodnika,
- postawienie i demontaż potrzebnych do prac malarskich rusztowań,
- przygotowanie podłoża przez zmycie powierzchni, zeszkobanie starej farby, zaprawienie rys i pęknięć, uzupełnienie ubytków tynków, zagruntowanie podłoża,
- dwukrotne malowanie elewacji,
- przywrócenie otoczenia budynku do stanu technicznego i sanitarnego zgodnego z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

II. zasądza solidarnie od pozwanych K. S. i M. S. (1) na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. kwotę 7 950 zł (siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt zł) z ustawowymi odsetkami od dnia 20.10.2007 r. do dnia zapłaty;

III. zasądza solidarnie od pozwanych K. S. i M. S. (1) na rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. kwotę 7 515 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 877/07

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) we W. w pozwie z dnia 20.10.2007 r. wniosła o nakazanie pozwany K. S. i M. S. (1), by wykonali na zasadach wiążącego obie strony porozumienia z dnia 21.10.2004 r. roboty

budowlane tj. pomalowanie zgodnie z wymogami projektu budowlanego elewacji budynku położonego we W. przy ul. (...) – (...) - (...) na które składają się następujące czynności:

- załatwienie wszelkich uzgodnień i wymaganych pozwoleń związanych z zajęciem jezdni i chodnika,
- postawienie i demontaż potrzebnych do prac malarskich rusztowań,
- przygotowanie podłoża przez zmycie powierzchni, zeskrabanie starej farby, zaprawienie rys i pęknięć, uzupełnienie ubytków tynków, zagruntowanie podłoża, dwukrotne malowanie elewacji,
- przywrócenie budynku do stanu technicznego i sanitarnego zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami

### ***ewentualnie***

- upoważnienie powoda do wykonania prac na koszt pozwanych czynności wymienionych wyżej i przyznanie powodowi sumy potrzebnej do wykonania tych czynności w wysokości 70 000 zł.

Jednocześnie strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanych kwoty 7 950 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swojego żądania strona powodowa wskazała, że jest właścicielem nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) – (...) - (...), która to nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalno – usługowym należącym do zasobu mieszkaniowego Spółdzielni. Pozwani w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej – spółki cywilnej – zakupili płożony na sąsiedniej działce zdewastowany, niezamieszkały budynek. Wymagał on kapitalnego remontu, w tym poważnych robót konstrukcyjnych prowadzonych bezpośrednio na granicy działki powoda, a często kilka metrów od okien budynku Spółdzielni.

Spółdzielnia oddała na mocy porozumienia z dnia 21.10.2014 r. do korzystania pozwany część swojej nieruchomości gruntowe j- dla prowadzenia przez nich prac remontowych i na zaplecze całej budowy, a także wyraziła zgodę na wynikające z tego faktu ograniczenia w korzystaniu ze swojej nieruchomości oraz wielomiesięczne uciążliwości i pogorszenie stanu estetycznego nieruchomości Spółdzielni znajdującej się w samym centrum W..

Zawarte porozumienie określało warunki korzystania z nieruchomości Spółdzielni. Jednym z nich był wykonanie zobowiązania polegającego na pomalowaniu przez pozwanych elewacji budynku przy ul. (...) – (...) - (...) we W., na zasadach określonych w porozumieniu.

Pozwani pomimo wielokrotnych obietnic nie wykonali tego zobowiązania, choć znacznie przekroczyli termin przewidziany w porozumieniu na zajęcie nieruchomości Spółdzielni i teren zwrócili z dużym opóźnieniem.

Nie uścili również kary umownej z tego tytułu pomimo takich zapisów w zawartym przez strony porozumieniu, stąd strona powodowa obok nakazania wykonania umówionych prac dochodzi od pozwanych również zapłaty kary umownej w kwocie 7 950 zł.

Wartość robót budowlanych do wykonania których zobowiązali się pozwani została wstępnie oszacowana na kwotę 70 000 zł.

***W odpowiedzi na pozew pozwani M. S. (2) i M. S. (1) wnieśli o oddalenie powództwa, zaprzeczając wszystkiemu czego wyraźnie nie przyznali.***

Pozwani jednocześnie przyznali, że zawarli z powodem porozumienie z dnia 21.10.2004 r., niemniej jednak załącznik dołączony do pozwu nie stanowił załącznika do zawartego porozumienia, bowiem ma wcześniejszą datę niż samo porozumienie.

Pozwani wskazali, że remont ich nieruchomości był prowadzony także w interesie powoda, albowiem stan nieruchomości sąsiedniej budził wątpliwości o obawy mieszkańców budynku. Ponadto remont nie spowodował wielomiesięcznych uciążliwości i nie pogorszył stanu estetycznego budynku powoda.

W wyniku remontu nieruchomość powoda sąsiaduje z ładnie wyremontowanym budynkiem, a nie z grożącą zawaleniem rudera, a wspólne podwórko jest ładnie zagospodarowane.

Umowa zawarta pomiędzy stronami ma charakter umowy użyczenia z przewidzianym umownym odszkodowaniem z pogorszenie rzeczy. Termin przedawnienia roszczeń wynosi 1 rok od daty zwrotu rzeczy. Zwrot zajmowanej części nieruchomości nastąpił w dniu 16.07.2005 r., a zatem pozew wniesiono po upływie terminu przewidzianego w art. 719 k.c.

***Dlatego też pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczeń powoda.***

Jednocześnie pozwani wskazali, że ich świadczenia wynikające z zawartego porozumienia (§2-4 porozumiewania) mają stanowić odszkodowanie, a powód nie wykazał nawet w najmniejszej części szkody jaką miał ponieść w związku z prowadzonymi przez pozwanego pracami ani ponoszonych uciążliwości.

Nadto pozwani zarzucili, że § 2 ust. 5 umowy mówi o odszkodowaniu należnym Spółdzielni i jej członkom za uciążliwości związane z pracami pozwanych, utrudnienia związane z korzystaniem z nieruchomości, zapyleniem budynku i mieszkań członków. Nie sposób nie zauważyć zdaniem pozwanych, że powyższe nie może dotyczyć powoda, a co najwyżej członków Spółdzielni, a zatem powód nie jest legitymowany do dochodzenia roszczeń na rzecz członków Spółdzielni za uciążliwości osobiście ich dotyczące lub skutki działań pozwanych dotyczące ich majątku (zapylenie).

Przy czym powód nie wykazał, że doszło do jakiegokolwiek zapylenia elewacji budynku należącego do powoda.

Powód nie wykazał również żadnej podstawy do szacunku robót wycenionych na kwotę 70 000 zł, która to kwota jest znacznie zawyżona.

Nawet gdyby przyjąć, że pozwani związani są zawartym porozumieniem, to umowa przewiduje w §3 zobowiązania powoda, od których wykonania uzależnia wykonanie zobowiązania przez pozwanych. Powód nigdy nie sporządził projektu pomalowania elewacji i projektu kolorystycznego, a na pewno takiego pozwany nie przedstawił. Zatem roszczenia powoda jest niewymagalne, a w stan wymagalności nie może być postawione z uwagi na przedawnienie.

Jednak, poza zakresem jakichkolwiek umów, dla zachowania dobrosąsiedzkich stosunków, pozwani sfinansowali pomalowanie klatki schodowej budynku Spółdzielni oraz wymianę okien, a zagospodarowanie nieruchomości pozwanych odbyło się także z korzyścią dla powodowej Spółdzielni i jej członków, a w tych okolicznościach żądanie powoda winno być uznane za naruszające art. 5 k.c.

Pozwani wnieśli również o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu zakończenia sprawy toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu z ich powództwa przeciwko Spółdzielni o zmianę umowy (porozumienia z dnia 21.10.2004 r.).

***W odpowiedzi na powyższe,*** w piśmie procesowym z dnia 11 lutego 2008 r., strona powodowa sprzeciwiła się zawieszeniu postępowania w sprawie i jednocześnie zaprzeczyła aby zawarta przez strony umowa była umową użyczenia, bowiem nie była to umowa nieodpłatna. Nawet pozwani z pozwie skierowanym do Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu o ukształtowanie prawa (spornej umowy) porównali zawarte porozumienie do umowy dzierżawy. Zatem zarzut przedawnienia zgłoszony przez pozwanych jest chybiony.

Za niezasadny, uznał również powód, zarzut braku legitymacji czynnej powoda, bowiem to Spółdzielnia była i jest nadal (wg. stanu na dzień 08.02.2008 r.) jedynym właścicielem budynku i wieczystym użytkownikiem gruntu. Jest

to więc w dalszym ciągu mienie spółdzielcze i spółdzielnia reprezentuje interesy osób mających spółdzielcze prawa do lokalu zgodnie z ustawą prawo spółdzielcze i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ponadto obowiązek wykazania szkody, wbrew twierdzeniom pozwanych, nie wynika z zawartego przez strony porozumienia. Realizowany przez pozwanych projekt budowlany w części dotyczącej ściany południowej i wschodniej budynku pozwanych usytuowanego na granicy nieruchomości gruntowej powoda naruszał w sposób istotny prawa i interesy Spółdzielni. Odstępstwa od obowiązujących przepisów budowlanych były na tyle duże, że pozwani musieli mieć zgodę Ministerstwa Infrastruktury, od której powód odwołał się do Wojewody (...). Ostatecznie w sprawie została zawarta jednak ugoda, bardzo korzystana dla pozwanych (umowa z dnia 06.10.2004 r.).

Przekazanie pozwanym do używania części nieruchomości gruntowej powoda na zaplecze i pal budowy uniemożliwiło swobodne dysponowanie tą częścią nieruchomości przez wiele miesięcy (8,5 miesiąca) i realizację zamierzeń gospodarczych Spółdzielni związanych z tym gruntem, a jest to grunt budowlany o znacznej wartości rynkowej przeznaczony do zabudowy. Wartość tego gruntu to kwota 2 600 000 zł netto, a mogła by być ona większa gdyby nie fakt wykonania przez pozwanych nowych otworów okiennych na ścianach zewnętrznych swojego budynku posadowionego na granicy. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie mogła w tym czasie realizować zysków z nieruchomości o tak dużej wartości.

Powodowa Spółdzielnia zaprzeczyła również aby kwota 70 000 zł wskazana jako wartość pra była zawyżona, gdy „zabezpieczenie było na kwotę 35 000 zł”. Porozumienie było zawarte w 2004 r., a aktualnie wartość robót do wykonania których pozwani się zobowiązali został wyceniona z uwzględnieniem cen na początek 2007 r.

Niemniej jednak powód ogłasza konkurs na realizację (zastępczą) robót, których dotyczy pozew, co przyniesie odpowiedź jakie obecnie są koszty malowania elewacji.

Powód podniósł, że nie jest również prawdą, iż roszczenie nie jest wymagalne, bo Spółdzielnia nie sporządziła projektu pomalowania elewacji i projektu kolorystycznego. Spisany w dniu 20.01.2005 r. aneksem do porozumienia pozwani zobowiązali się do przygotowania projektu pomalowania elewacji oraz zatwierdzonego projektu kolorystycznego do dnia 10.05.2005 r. w zamian za oddanie w używanie nieruchomości gruntowej w dodatkowym czasie, nie ujętym w porozumieniu z 21.10.2004 r. Pozwani powyższe zobowiązanie wykonali, sporządzili stosowny projekt i doprowadzili d jego zatwierdzenia.

Bynajmniej również remont nieruchomości pozwanych, wbrew ich twierdzeniom, nie był prowadzony w interesie Spółdzielni.

***Postanowieniem z dnia 3 marca 2008 r. Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 177§1 pkt. 1 k.p.c.***

***Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2013 r., po prawomocnym zakończeniu postępowania przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu w sprawie I C 679/06, podjęto postępowanie.***

***Po podjęciu zawieszzonego postępowania***, pozwani w piśmie procesowym z dnia 10.09.2013 r., podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie, w tym również zarzut przedawnienia, nawet gdyby zawartą prze strony umowę traktować jak umowę najmu i zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodowej Spółdzielni, która obecnie nie zarządza nieruchomością położoną przy ul. (...) – (...) - (...) we W., gdyż zarządcą nieruchomości jest Wspólnota Mieszkaniowa (...).

Pozwani przypomnieli również, że bez szkody niemożliwe jest uwzględnienie roszczenia odszkodowawczego, a nadto ponieważ umowa zawarta przez strony przewiduje inną postać roszczenia odszkodowawczego niż wskazane w art. 363 k.c., jest w tej części nieważna, a kwota 70 000 zł jest znacznie zawyżona (strona powodowa nie przedstawiła wyników

konkursu na wykonanie malowania elewacji, przy czym koszty budowy są obecnie znacznie niższe niż w 2008 r., gdy były ekstremalnie wysokie).

**Na rozprawie w dniu 10 września 2013 r.**, Wspólnota Mieszkaniowa (...) nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) – (...) - (...), zgłosiła interwencję uboczną po stronie powodowej.

W interwencji ubocznej interwenient wskazał, że Wspólnota Mieszkaniowa (...) we W. została powołana uchwałą właścicieli lokali w dniu 7 czerwca 2010 r. przy czym jest oczywiste, że treść wydanego w sprawie wyroku będzie miała istotne znaczenia dla Wspólnoty. Wspólnota jest zainteresowana tym aby pozwani wykonali zawarte w dniu 21.10.2004 r. porozumienie, szczególnie, że wielu obecnych członków Wspólnoty, wówczas członków Spółdzielni, uczestniczyło w negocjacjach prowadzonych z pozwanymi

**W piśmie procesowym z dnia 3 lutego 2014 r.** pozwani, z ostrożności procesowej, podnieśli zarzut potrącenia z roszczeniem powoda wierzytelności pozwanych o zapłatę kwoty 50 000 zł wpłaconej przez pozwanych powodowi na podstawie umowy z dnia 06.10.2004 r.

W dniu 06.01.2004 r. pozwani, pod presją powoda, który uzależniał od złożenia przez pozwanych podpisu wycofanie odwołania od decyzji o pozwoleniu na budowę, podpisali umowę, w której zobowiązali się do wykonania na rzecz Spółdzielni robót remontowo – budowlanych i prac projektowych o wartości 50 000 zł. Pozwani byli gotowi zadośćuczynienia obowiązkowi wynikającemu z zawartej umowy. Nie doszło jednak do tego z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni. Kaucja miała być zwrócona po wykonaniu zobowiązania. Przedmiot robót nie był określony w umowie, a Spółdzielnia była zobowiązana do jego określenia do dnia 15.02.2015 r. ale nigdy tego nie zrobiła. Przy czym uprawnienie powodowej Spółdzielni przedawnił się 15.02.2008 r. Ponieważ jednak pozwani niewykonali swojego zobowiązania z przyczyn od nich niezależnych, to brak jest podstaw aby obciążać ich przypadkiem kwoty 50 000 zł stanowiącej zabezpieczenie. Dlatego też pozwani wezwali powoda do zwrotu tej kwoty, a wobec braku reakcji złożyli oświadczenie o potrąceniu. Przy czym potrącenie w niniejszej sprawie jest możliwe i wywołuje skutek od daty kiedy stało się możliwe. Nawet zatem w przypadku uznania wierzytelności powoda za istniejącą i wymagalną ulega ona umorzeniu do kwoty 50 000 zł.

**Odnosząc się do zgłoszonego zarzutu potrącenia**, strona powodowa, w piśmie procesowym z dnia 13.02.2014 r., podtrzymując dotychczasowe stanowisko w sprawie, wskazała, że zgłoszony przez pozwanych zarzut potrącenia nie może być uwzględniony już tylko z tego powodu, że roszczenie Spółdzielni dochodzone w niniejszej sprawie ma charakter majątkowy ale nie pieniężny.

Nadto, jak należy interpretować porozumienie zawarte przez strony w dniu 06.10.2004 r., celem zawarcia tego porozumienia było zrekompensowanie utraty wartości nieruchomości Spółdzielni w efekcie wybicia okien w budynku sąsiednim. Rekompensata ta miała nastąpić poprzez wykonanie prac budowlanych, zaś w ich braku przez zatrzymanie kwoty 50 000 zł. Prace nie zostały wykonane, co pozwani sami przyznali, a zapisy porozumienia, zgodnie z art. 65§2 k.c. należy interpretować w ten sposób, że po stronie pozwanej istniała możliwość zwolnienia się ze zobowiązania poprzez wykonanie prac lub zapłatę.

Z tego powodu również zgłoszony zarzut potrącenia jest niezasadny.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Na początku roku 2004r. powodowie w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej nabyli działkę gruntową nr (...), Obręb S., położoną przy ul. (...) we W., zabudowaną dziewiętnastowieczną kamienicą wraz z dobudowaną oficyną.

W dacie zakupu kamienica ta znajdowała się w bardzo złym stanie technicznym, a zamiarem powodów było albo przeprowadzenie kapitalnego remontu kamienicy albo dokonanie jej rozbioru i postawienie w jej miejscu innego budynku, gdyby remont okazał się niemożliwy.

Kamienica przy ul. (...) we W. położona jest przy granicy z działką nr (...), częściowo zabudowanej mieszkalną kamienicą, która to działka w 2004r. stanowiła własność strony pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.. Obecnie działka (...) we W. stanowi przedmiot współwłasności właścicieli wyodrębnionych lokali oraz strony pozwanej tworzących wspólnotę mieszkaniową, co do której zarząd wykonuje obecnie zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) obejmującej nieruchomości przy ul. (...) we W..

**(okoliczności bezsporne oraz dowód:** ekspertyza stanu technicznego budynku z kwietnia 2004 roku, k. 42-89);

Z powyższych względów pozwani, jeszcze przed zakupem spornej nieruchomości, prowadzili z członkami zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. rozmowy na temat możliwości wykorzystania części należącej do niej działki jako zaplecza budowy. W toku tych rozmów ustalono, iż właściwym sposobem rekompensaty spółdzielcom (a zwłaszcza mieszkańcom sąsiadujących kamienic) za korzystanie z części działki oraz za uciążliwości związane z pracami budowlanymi będzie odmalowanie elewacji budynków spółdzielni. Takie rozwiązanie zaproponował spółdzielcom pozwany K. S..

**(dowód:** przesłuchanie interwenienta ubocznego po stronie powodowej J. A., k. 358, elektroniczny protokół rozprawy z dnia 06 lutego 2014 roku, czas:00:05:36-00:13:05);

W dniu 6 października 2004 roku strony zawarły umowę, na podstawie której pozwani zobowiązali się do wykonania na rzecz Spółdzielni robót remontowo - budowlanych i prac dokumentacyjno – projektowych na kwotę 50 000 zł. W punkcie 3 tejsze umowy zastrzeżono, iż powyższe świadczenia nie obejmują świadczeń pozwanych wynikających z osobnego porozumienia, dotyczącego pomalowania elewacji budynku i robocizny dotyczącej pomalowania klatki schodowej przy ul. (...). Na zabezpieczenie roszczeń spółdzielni wynikających z wyżej opisanej umowy, pozwani wpłacili kaucję w wysokości 50 000 zł.

Roboty objęte powyższą umową, które miały zostać wykonane przez pozwanych, stanowiły rekompensatę dla strony powodowej z uwagi na straty związane z wybiciem w budynku pozwanych dodatkowych okien, powodujące obniżenie wartości działki gruntu należącej do spółdzielni.

**(dowód:** umowa z 6 października 2004 r. k. 339-340);

W dniu 21 października 2004 r. strony podpisały porozumienie, zgodnie z którym strona powodowa umożliwiła pozwanym, w terminie od dnia podpisania porozumienia do dnia 20 stycznia 2005 r. oraz od 25 marca 2005 r. do dnia 15 maja 2005 roku, korzystanie ze swojego gruntu w celu prowadzenia przez pozwanych robót remontowych oraz wyraziła zgodę na wynikające z tego faktu wielomiesięczne uciążliwości i ograniczenia w korzystaniu ze swojej nieruchomości.

W zamian za udostępnienie pozwanym terenu działki należącej do Spółdzielni, zobowiązali się oni do pomalowania zgodnie z wymogami projektu budowlanego - elewacji budynku położonego przy ul. (...), należącego do SM (...), po dostarczeniu przez spółdzielnię zatwierdzonego aktualnymi przepisami prawa projektu kolorystycznego elewacji. Wyżej opisane prace pozwani mieli wykonać nieodpłatnie, w terminie do 31 maja 2005 roku.

W § 1 ust. 2 porozumienia przewidziano karę umowną za każdy dzień przekroczenia przez spółkę (...) wymienionych w § 1 pkt 1 terminów, naliczaną w wysokości 500 zł.

W ustępie 3 doprecyzowano, iż przez „pomalowanie” rozumie się przygotowanie podłoża, dwukrotne malowanie elewacji, przywrócenie otoczenia budynku do stanu technicznego i sanitarnego zgodnego z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz nie utrudniającego korzystania z budynku i przyległego terenu a także komplet materiałów, sprzętu i narzędzi niezbędnych do wykonania robót malarskich oraz załatwienie spraw związanych z zajęciem jezdni i chodnika. Szczegółowy zakres prac malarskich został określony w załączniku nr (...) do niniejszego porozumienia.

W ust. 5 porozumienia wskazano, iż czynności związane z pomalowaniem elewacji budynku wymienionego w § 2 pkt 1, stanowią odszkodowanie na rzecz SM (...) i jej członków za uciążliwości związane z rozbiórką, robotami budowlanymi, zanieczyszczeniem terenu, za zapylenie elewacji i lokali członków Spółdzielni z budynku przy ul. (...) oraz za utrudnienia (w trakcie robót remontowo-budowlanych) w korzystaniu z należącej do Spółdzielni nieruchomości.

W § 5 porozumienia strony uzgodniły, iż na zabezpieczenie zobowiązań wynikających z porozumienia spółka (...) wystawi spółdzielni weksel in blanco poręczony przez pozwanych K. S. i M. S. (1), który to weksel będzie mógł być przez SM (...) wypełniony, na warunkach wskazanych w stanowiącej załącznik do niniejszej umowy deklaracji wekslowej na kwotę 35.000 zł.

**(dowód:** porozumienie z dnia 21 października 2004 roku wraz załącznikami, k. 6-12);

W dniu 20 stycznia 2005 r. strony zawarły aneks do porozumienia z dnia 21 października 2005 r., w którym zmieniły treść tego porozumienia w ten sposób, że pozwani mogli zajmować pod zaplecze budowy działkę strony powodowej także w okresie od 21 stycznia 2005 roku do 24 marca 2005 r. Nadto został przesunięty termin na przygotowanie projektu pomalowania elewacji z 15 stycznia 2005 r. do 24 marca 2005 r. i mieli go przygotować pozwani, a nie spółdzielnia.

Stosowny projekt zmiany kolorystyki elewacji budynków spółdzielni został sporządzony i decyzją nr (...) Prezydenta W. z dnia 6 kwietnia 2005 r. został zatwierdzony i udzielono w niej pozwolenia na wykonanie robót budowlanych.

**(dowód:** aneks do porozumienia z dnia 20 stycznia 2005 roku, k. 125; decyzja nr (...) z dnia 06 kwietnia 2005 roku, k. 127; strona tytułowa projektu zmiany kolorystyki elewacji, k. 128);

W dniu 5 lipca 2005 roku doszło do spotkania pomiędzy pozwanymi a przedstawicielami powodowej spółdzielni, w trakcie którego strony prowadziły m.in. negocjacje związane z wysokością kary umownej należnej od pozwanych z uwagi na przekroczenie przez nich terminów określonych w porozumieniu z 21 października 2004 roku. Ostatecznie strony zmniejszyły wysokość tej kary i ustaliły ją na kwotę 7.950 zł.

**(dowód:** notatka służbowa z 05 lipca 2005 roku, k. 15-16);

Mimo wezwań wysłanych przez stronę powodową, pozwani nie przystąpili do wykonania prac objętych porozumieniem z dnia 21 października 2004 roku.

**(okoliczność bezsporna oraz dowód:** pisma strony powodowej z dnia 19 sierpnia 2005 roku oraz z 20 września 2005 roku, k. 13-14);

Pozwani zarzucali stronie powodowej, iż wykorzystuje ich przymusowe położenie związane z koniecznością korzystania z ich nieruchomości, występując wciąż z nowymi roszczeniami. W związku z powyższym w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia – Fabrycznej w sprawie sygn. akt I C 679/06, toczyło się postępowanie z powództwa M. S. (1) i K. S. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. o ukształtowanie stosunku prawnego – porozumienia zawartego w dniu 21 października 2004 r. w oparciu o treść art. 388 k.c., polegającego na zmniejszeniu świadczenia M. S. (1) i K. S. na rzecz spółdzielni wynikającego z tego porozumienia, a dotyczącego pomalowania elewacji kamienic spółdzielni przy ul. (...).

Prawomocnym wyrokiem z dnia 21 stycznia 2013 r. powództwo to zostało oddalone. Sąd Rejonowy uznał, że powodowie nie wykazali przesłanek wyzysku, jak również by świadczenie polegające na odmalowaniu elewacji budynków było rażąco niewspółmierne do świadczenia pozwanej spółdzielni polegającego na udostępnieniu do korzystania części swojej działki. W ocenie Sądu Rejonowego, w dacie zwarcia umowy M. S. (1) i K. S. nie uważali świadczenia obejmującego pomalowanie elewacji budynku Spółdzielni za rażąco zawyżone w stosunku do udostępnienia gruntu. Sąd ustalił bowiem, że jeszcze przed zakupem nieruchomości powodowie (a w niniejszej

sprawie pozwani) negocjowali ze spółdzielnią warunki udostępnienia przez nią działki na tyłach kamienicy przy ulicy (...).

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że porozumienie zawarte między stronami nie stanowiło umowy dzierżawy czy umowy najmu, ale inną, nienazwaną umowę.

**(dowód:** wyrok Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej z dnia 21 stycznia 2013 roku sygn. akt I C 679/06 wraz z uzasadnieniem, k. 211-227).

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo główne zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Okolicznością bezsporną między stronami było, iż zgodnie z treścią porozumienia z 21 października 2004 r., strona powodowa zobowiązała się do udostępnienia pozwanym do swobodnego korzystania części swojej działki, na której pozwani mieli zorganizować zaplecze budowlane dla realizowanych przez siebie prac remontowych kamienicy przy ul. (...). Poza sporem była także okoliczność, że strona powodowa wyraziła zgodę na wynikające z tego faktu wielomiesięczne uciążliwości i ograniczenia w korzystaniu ze swojej nieruchomości. W zamian za powyższe, pozwani zobowiązali się do pomalowania elewacji budynku przy ulicy (...) należącego do powodowej spółdzielni, na zasadach szczegółowo określonych w powyższym porozumieniu oraz stanowiącym jego integralną część załączniku numer (...).

W toku niniejszego postępowania pozwani podnosili liczne zarzuty, które w całości okazały się jednak bezzasadne.

W pierwszej kolejności, nie sposób zgodzić się z twierdzeniami pozwanych, że sporne porozumienie stanowi w istocie umowę użyczenia czy umowę najmu. Zgodnie z treścią art. 710 k.c., przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Umowa użyczenia jest więc umową nieodpłatną, zawieraną w celu niesienia bezinteresownej pomocy osobie, która takiej pomocy oczekuje. Użyczający za swoją czynność wobec biorącego, za pozbawienie siebie użytku z rzeczy, nie otrzymuje żadnej korzyści.

Z taką sytuacją nie mamy z pewnością do czynienia w przedmiotowej sprawie. Powodowa spółdzielnia nie użyczyła bowiem pozwanym swojego terenu bezinteresownie, a zażądała w zamian ściśle określonego świadczenia, polegającego na pomalowaniu elewacji należącego do niej budynku. W spornym porozumieniu strony nazwały wprawdzie tę formę zapłaty „odszkodowaniem”, co nie zmienia jednak faktu, że oddanie pozwanym części nieruchomości gruntowej na określony czas, nie nastąpiło nieodpłatnie. Strona powodowa miała w zamian osiągnąć dokładnie oznaczoną w § 2 porozumienia korzyść. Dlatego też porozumienie to nie stanowi w ocenie Sądu umowy użyczenia, czego konsekwencją jest niemożność zastosowania do niego przepisu art. 719 k.c., określającego roczny termin przedawnienia. Na marginesie jedynie można przypomnieć, że w pozwie wniesionym w sprawie o sygn. akt I C 679/06, toczącej się przed Sądem Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej, M. S. (1) i K. S., występujący w charakterze powodów, domagali się „zmiany stosunku prawnego (...) poprzez obniżenie wynagrodzenia za świadczenie (...)”. Z uzasadnienia pozwu wynika, że sporne porozumienie stanowi w ich ocenie umowę dzierżawy gruntu, która jest przecież umową odpłatną. Powyższe wskazuje zdaniem Sądu, że pozwani utożsamiają zawarte ze spółdzielnią porozumienie z różnymi rodzajami umów, w zależności od własnej potrzeby związanej z przedmiotem aktualnie toczącego się postępowania.

Niezależnie jednak od powyższego, tutejszy Sąd w całości podziela stanowisko Sądu Rejonowego (sygn. akt I C 679/06) i przytoczoną przez niego w uzasadnieniu wyroku argumentację, w szczególności związaną z kwalifikacją prawną spornego porozumienia. Jak już była o tym mowa, porozumienie to nie stanowi ani umowy użyczenia, ani też – jak słusznie stwierdził Sąd Rejonowy- umowy dzierżawy czy najmu.

Dzierżawa jest stosunkiem prawno-zobowiązaniowym, mocą którego jedna jej strona (wyzierżawiający) udostępnia odpłatnie korzystanie z rzeczy albo praw drugiej stronie (dzierżawcy), przy czym aby umowa nabrała cech dzierżawy,



dzierżawca uprawniony musi być także do pobierania z niej pożytków (zob. Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 351-352; W. Czachórski, Zobowiązania, 2007, s. 494; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 stycznia 2007 roku, I ACa 1440/06, OSA w Katowicach 2007, z. 2, poz. 4.). Funkcją dzierżawy, niezależnie od jej przedmiotu, jest więc zapewnienie możliwości czerpania pożytków z cudzej rzeczy lub ewentualnie prawa. Powtórzyć należy za Sądem Rejonowym, że udostępnienia pozwanym przez stronę powodową nieruchomości do korzystania, nie można kwalifikować jako wydzierżawienie gruntu, gdyż brak było podstaw do przyjęcia, iż udostępniona część nieruchomości może przynosić korzystającemu z niej (a więc pozwanym) pożytki w rozumieniu art. 53 k.c. Stąd też w okolicznościach niniejszej sprawy udostępnienie gruntu mogło nastąpić wyłącznie na zasadzie najmu. Przy tym sposób korzystania z tego przedmiotu najmu, czyli części działki stanowiącej w istocie osiedlowe podwórze w centrum miasta, nie był typowym sposobem korzystania z tego rodzaju terenu. Miał on stanowić zaplecze budowy, na którym składowane miały być materiały budowlane oraz na którym miały pracować maszyny budowlane emitujące znaczne hałasy np. agregat prądotwórczy. Porozumienie z dnia 21 października 2004r. nie stanowiło jednakże umowy najmu w czystej postaci. Wbrew twierdzeniu strony powodowej, obowiązkiem strony pozwanej, było nie tylko udostępnienie gruntu pod zaplecze budowy ale także znoszenie, w określonych w umowie rozmiarach (vide § 1 ust. 5 porozumienia), uciążliwości związanych z przeprowadzaniem prac budowlanych. W zamian za to w § 2 ust. 1 umowy powodowie zobowiązali się do pomalowania elewacji budynku przy ul. (...), co miało stanowić rekompensatę za możliwość wejścia na grunt strony pozwanej celem wykonania prac budowlanych.

Możliwość zawarcia tego rodzaju porozumienia jest przewidziana w art. 47 ust. 1 ustawy z dnia 14 lipca 1994r. – prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2010r., nr 243, poz. 1623), zgodnie z którym jeżeli do wykonania prac przygotowawczych lub robót budowlanych jest niezbędne wejście do sąsiedniego budynku, lokalu lub na teren sąsiedniej nieruchomości, inwestor jest obowiązany przed rozpoczęciem robót uzyskać zgodę właściciela sąsiedniej nieruchomości, budynku lub lokalu (najemcy) na wejście oraz uzgodnić z nim przewidywany sposób, zakres i terminy korzystania z tych obiektów, a także ewentualną rekompensatę z tego tytułu.

W granicach zatem swobody kontraktowania przewidzianej w art. 353<sup>1</sup> k.c. pozostaje uzgodnienie rekompensaty za znoszenie przez właściciela gruntu, korzystania z jego nieruchomości w celu przeprowadzenia prac budowlanych. Rekompensata ta zdaniem Sądu może odnosić się tak do faktu pozbawienia właściciela możliwości korzystania z części działki jak i znoszenia wszystkich niedogodności budowy.

Mając na uwadze powyższe rozważania należy uznać, że porozumienie zawarte między stronami stanowi w istocie umowę nienazwaną, która jest dopuszczalna na mocy art. 353<sup>1</sup> k.c. W orzecznictwie wskazano, że oprócz umów typowych, tzw. nazwanych, oddzielnie normowanych w kodeksie cywilnym, istnieje kategoria umów nienazwanych, mających niejednokrotnie cechy różnych umów typowych. Z taką też umową mamy do czynienia w przypadku porozumienia z dnia 21 października 2004 r. Dlatego też, właśnie ze względu na mieszany jej charakter, do przedawnienia wynikających z niej roszczeń będzie miał zastosowanie termin ogólny określony w art. 118 k.c., wynoszący 10 lat. Ponieważ pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w październiku 2007 r. (a więc niecałe trzy lata od dnia, w którym według pierwotnych ustaleń pozwani mieli wykonać prace budowlane polegające na pomalowaniu elewacji budynku spółdzielni), oraz mając na uwadze powyższe rozważania i ustalenia Sądu, zarzut przedawnienia roszczeń podniesiony przez pozwanych nie mógł zostać uwzględniony.

Za chybiony należy uznać również zarzut pozwanych dotyczący braku legitymacji czynnej powoda.

W świetle powyższych wywodów dotyczących charakteru prawnego umowy oraz mając na uwadze okoliczność, że to powodowa Spółdzielnia zawarła z pozwanymi sporną umowę, a także, że w chwili wniesienia pozwu Spółdzielnia była użytkownikiem wieczystym gruntu i właścicielem budynku oraz z uwagi na treść przepisu art. 192 pkt. 3 k.p.c., który stanowi, że zbytec w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy; nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej, zdecydowanie należy przyjąć, że powodowa Spółdzielnia ma czynną legitymację procesową w niniejszej sprawie.

Chybiony był również w ocenie Sądu zarzut pozwanych, dotyczący niewykazania przez powodową Spółdzielnię szkody, jaką ona oraz jej członkowie mieli ponieść w wyniku prac remontowo-budowlanych prowadzonych przez pozwanych. Analiza treści zawartego między stronami porozumienia prowadzi w ocenie Sądu do jednoznacznego wniosku, że „odszkodowanie”, o jakim mowa w § 2 ust. 5, miało stanowić w istocie rekompensatę dla spółdzielni i jej członków za korzystanie przez pozwanych z części działki należącej do strony powodowej oraz za uciążliwości związane z pracami budowlanymi. Wspomniane wyżej porozumienie jest bezsprzecznie umową dwustronną, określającą zarówno obowiązki, jak i uprawnienia obu stron. Jak wynika ponadto ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym z przesłuchania interwenienta ubocznego J. A., pozwany K. S., jeszcze przed zakupem spornej kamienicy, przekonywał spółdzielców oraz przedstawicieli spółdzielni, aby zgodzili się na udostępnienie mu gruntu pod zaplecze budowy, w zamian czego zostanie im odmalowana elewacja budynku. Powyższe wskazuje, że świadczenie, do którego zobowiązali się pozwani, stanowiło nie tylko rekompensatę za konieczność znoszenia uciążliwości budowy, ale także wynagrodzenie za sam fakt korzystania z nieruchomości spółdzielni.

Niezależnie jednak od powyższego, okoliczność, że prowadzone przez wiele miesięcy prace remontowo- rozbiórkowo-budowlane były dla spółdzielców uciążliwe, jest w ocenie Sądu niewątpliwa. Wynika to chociażby z zasad doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania. Oczywiście jest przecież, że prace takie wiążą się nie tylko ze znacznym hałasem, ale również z unoszącym się w powietrzu kurzem i pyłem. Takie ustalenia zostały także poczynione przez Sąd Rejonowy w postępowaniu toczącym się pod sygnaturą I C 877/07. Poza tym, skoro już w treści samego porozumienia strony jednoznacznie i zgodnie określiły w § 2 ust. 5, że pomalowanie przez pozwanych elewacji budynku spółdzielni będzie stanowiło odszkodowanie za „uciążliwości związane z rozbiórką, robotami budowlanymi, zanieczyszczeniem terenu, za zapylenie elewacji i lokali (...) oraz za utrudnienia w korzystaniu z należącej do spółdzielni nieruchomości”, nie zastrzegając jakichkolwiek warunków, od których ziszczenia będzie zależało wykonanie zobowiązania przez pozwanych, to twierdzenia pozwanych w tym zakresie, podważające zasadność żądań strony powodowej, są zdaniem Sądu bezpodstawne i stanowią jedynie próbę zwolnienia się z ciążącego na nich obowiązku, co w istocie sprowadzałoby się do niewykonania zawartej umowy. Jedynie na marginesie Sąd podkreśla, że powodowa Spółdzielnia, jak i jej członkowie, w pełni wywiązali się z zawartego z pozwanymi porozumienia, udostępniając im część swojego gruntu oraz znosząc trwający przez wiele miesięcy remont sąsiedniej kamienicy.

Bezpodstawny okazał się także zarzut pozwanych, iż roszczenie strony powodowej nie jest wymagalne, bowiem powodowa spółdzielnia nie sporządziła projektu pomalowania elewacji i projektu kolorystycznego, od których wykonania sporne porozumienie uzależniało wykonanie przez pozwanych obowiązków określonych w § 2 porozumienia. Jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w postaci aneksu z dnia 20 stycznia 2005 r., strony zmieniły częściowo treść porozumienia z 21 października 2004 r. m.in. w ten sposób, że został przesunięty termin na przygotowanie projektu pomalowania elewacji z 15 stycznia 2005 r. do 24 marca 2005 r. i mieli go przygotować pozwani, a nie Spółdzielnia. Stosowny projekt zmiany kolorystyki elewacji budynków spółdzielni został sporządzony i decyzją nr (...) Prezydenta W. z dnia 06 kwietnia 2005 r. został zatwierdzony i udzielono pozwolenia na wykonanie robót budowlanych.

Mając powyższe na uwadze, a także bezsporny fakt, że pozwani zobowiązali się do wykonania prac określonych w pozwie, Sąd w całości uwzględnił pierwsze z żądań strony powodowej i nakazał pozwanym wykonanie robót budowlanych, szczegółowo określonych w punkcie I sentencji wyroku. Należy bowiem pamiętać, że zgodnie z jedną z podstawowych zasad obowiązujących w prawie zobowiązań, umów należy dotrzymywać (pacta sunt servanda). Dzięki tej zasadzie dłużnik ma wykonać zobowiązanie nie tylko zgodnie z treścią danej umowy, ale również zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym i zasadami współżycia społecznego. Oczywiście zasada ta, mimo jej wielkiego znaczenia dla obrotu gospodarczego, na gruncie prawa cywilnego nie ma wymiaru bezwzględnie obowiązującego. W sytuacji bowiem, gdy na drodze do osiągnięcia korzystnych celów stoi interes państwa lub dobro obywateli, bądź też celem umowy jest działanie szkodliwe dla samych stron takiej umowy, odchodzi się od jej wykonania. Takich szczególnych okoliczności Sąd nie dopatrywał się jednak w niniejszej sprawie, w związku z czym brak było jakichkolwiek racjonalnych podstaw do zwolnienia pozwanych od ciążącego na nich obowiązku.

W tym miejscu wskazać jeszcze należy, że strona powodowa sformułowała w pozwie żądanie główne, w którym domagała się nakazania pozwanym wykonania robót budowlanych szczegółowo opisanych w pozwie oraz zgłosiła tzw. żądanie ewentualne polegające na upoważnieniu strony powodowej do wykonania solidarnie na koszt pozwanych robót wymienionych w żądaniu głównym i przyznanie stronie powodowej sumy potrzebnej do ich wykonania w wysokości 70.000 zł.

Przypomnieć wypada, że w skład żądania ewentualnego wchodziły roszczenia, które powód zgłasza na wypadek, gdyby sąd nie uwzględnił roszczenia, które zostało zgłoszone na miejscu pierwszym. Sąd ma obowiązek rozpoznać i rozstrzygnąć żądania ewentualne jedynie wówczas, gdy oddalone zostało żądanie, które zgłoszono we wcześniejszej kolejności. W przypadku tym, w razie uwzględnienia powództwa, sąd w wyroku wskazuje jedynie jedno świadczenie, które po przeprowadzeniu postępowania okazało się uzasadnione (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 19 lutego 1998 roku, I ACa 42/98). Mając więc na uwadze, że w punkcie I sentencji wyroku Sąd w całości uwzględnił pierwsze z żądań pozwu, odnoszenie się do roszczenia ewentualnego było bezprzedmiotowe.

Jest to o tyle istotne, że w sytuacji, gdy pozwani nie wykonają nakazanych im wyrokiem prac w terminie wskazanym przez stronę powodową, to spółdzielni będzie przysługiwało uprawnienie wynikające z art. 1049 k.p.c. Przepis ten stosuje się właśnie w sytuacji, gdy w samym tytule egzekucyjnym nie postanowiono, że w razie niewykonania przez dłużnika w określonym terminie danej czynności, wierzyciel będzie umocowany do wykonania tej czynności na koszt dłużnika. Postępowanie oparte na wskazanym przepisie toczy się przed Sądem Rejonowym, który postanowieniem wydanym na skutek wniosku wierzyciela rozstrzyga o ewentualnym umocowaniu wierzyciela do zastępczego wykonania czynności na koszt dłużnika i przyznaniu wierzycielowi sumy potrzebnej do wykonania tych czynności. Wówczas też wierzyciel powinien wykazać wartość prac, aby Sąd mógł przyznać mu odpowiednią kwotę.

Z uwagi na powyższe Sąd nie odnosił się do żądania ewentualnego, jak również nie oceniał zasadności żądania kwoty 70.000 zł, wskazanej w pozwie jako potrzebnej do wykonania spornych prac, której wysokość kwestionowali w toku postępowania pozwani. Kwestie te będą mogły być ewentualnie rozstrzygane w omówionym wyżej postępowaniu toczącym się przed Sądem Rejonowym, które strona powodowa będzie uprawniona wszcząć w przypadku niewykonania przez pozwanych punktu I sentencji wyroku wydanego w niniejszej sprawie.

Za zasadne i udowodnione Sąd uznał także żądanie powodowej Spółdzielni zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 7 950 zł tytułem kary umownej. Kara ta została przewidziana w § 1 ust. 2 porozumienia z 21 października 2004 roku, zgodnie z którym za każdy dzień przekroczenia przez pozwanych terminów określonych w tymże porozumieniu, miała być naliczana kara umowna w wysokości 500 zł. Równocześnie w dniu 5 lipca 2005 r. pomiędzy stronami doszło do spotkania, w trakcie którego w drodze ugody obniżono wysokość należnej spółdzielni kary do kwoty 7 950 zł. Dlatego też Sąd uznał, że zasadność kary umownej wynika z zawartego przez strony porozumienia, zaś jej wysokość jest niższa niż przewidywało porozumienie wobec ugodowego uzgodnienia jej wysokości przez strony.

Orzeczenie o należnych stronie powodowej odsetkach ustawowych od powyższej kwoty, które Sąd zasądził od dnia wniesienia pozwu, tj. od 20 października 2007 r., znalazło oparcie w treści art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c.

Na uwzględnienie nie zasługiwał natomiast zgłoszony przez pozwanych zarzut potrącenia.

Odnosnie pierwszego z żądań pozwu, o którym Sąd orzekł w punkcie I sentencji wyroku, zarzut ten byłby całkowicie chybiony. By mogło bowiem dojść do potrącenia, przedmiotem obu wierzytelności muszą być, zgodnie z brzmieniem art. 498 § 2 k.c., pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku. Wymóg jednorodzajowości wynika również z samej istoty potrącenia, umożliwiając odjęcie jednego świadczenia od drugiego (por. K. Zawada (w:) Kodeks..., s. 111).

Jeśli natomiast pozwani chcieliby potrącić zgłoszoną kwotę z roszczeniem strony powodowej dotyczącym kary umownej, to w ocenie Sądu pozwani nie wykazali w tym zakresie skuteczności podniesionego zarzutu. Pozwani

wskazali jedynie, że 6 października 2004 r. podpisali z powodową Spółdzielnią umowę, w której zobowiązali się do wykonania na jej rzecz prac remontowo – budowlanych i dokumentacyjno – projektowych o wartości 50 000 zł. Na zabezpieczenie tego zobowiązania wpłacili stronie powodowej wskazaną kwotę. Pozwani zarzucili, że do wykonania powyższych prac nie doszło z winy Spółdzielni, która do 15 lutego 2005 r. miała określić zakres tych prac, czego jednak nie uczyniła. Dlatego też w ocenie pozwanych mają oni wobec strony powodowej wymagalne roszczenie o zwrot kwoty 50 000 zł, którą to kwotę zgłosili do potrącenia.

Z treści umowy z dnia 6 października 2004 r. wynika, że pozwani zobowiązali się do wykonania na rzecz Spółdzielni określonych prac, na zabezpieczenie których wpłacili 50 000 zł. Jednocześnie strony postanowiły, że kwota ta nie obejmuje świadczeń spółki pozwanych wynikających z odrębnego porozumienia, dotyczącego m.in. pomalowania elewacji budynku przy ulicy (...). Jak przyznali sami pozwani, prace te nie zostały przez nich wykonane. Nie wykazali jednak w żaden sposób, aby niedotrzymanie powyższej umowy leżało po stronie powodowej Spółdzielni, a tym samym, aby istotnie należał im się zwrot tej kwoty.

Zaznaczyć przy tym należy, że Sąd nie przesądza o braku podstaw do żądania przez pozwanych zwrotu kwoty 50 000 zł, jednakże na tym etapie postępowania i przede wszystkim na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd nie miał możliwości poczynienia w tym zakresie stosownych ustaleń. Ciężar wykazania, że zaistniały wszystkie ustawowe przesłanki potrącenia, w tym wymagalność, spoczywa – stosowanie do reguły wynikającej z art. 6 k.p.c.- na potrącającym, a więc w tym przypadku na pozwanych. W wyroku z 29 sierpnia 1970 roku ( I PR 297/69, LEX nr 6785) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że przepisy kodeksu cywilnego nie zawierają wymagania, aby wierzytelności przedstawione do potrącenia były niewątpliwe co do swego istnienia i łatwe do udowodnienia. Jednak dla uznania, że potrącenie wywołało skutek prawny w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności, nie wystarczy samo powołanie się przez składającego oświadczenie o potrąceniu na fakt przysługiwania mu wierzytelności przeznaczonej do potrącenia. W ewentualnym procesie istnienie tej wierzytelności strona będzie musiała bowiem udowodnić. Jednocześnie należy wskazać, że zgodnie z ugruntowanym w tym zakresie stanowiskiem orzecznictwa i doktryny, nieuwzględnienie przez sąd zarzutu potrącenia nie stoi na przeszkodzie późniejszemu dochodzeniu pozwem objętego tym zarzutem roszczenia.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w punkcie II sentencji wyroku.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu znajduje uzasadnienie w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.).

W niniejszej sprawie roszczenie strony powodowej zostało uwzględnienie w całości. Powoduje to, że zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy pozwani obowiązani są zwrócić solidarnie stronie powodowej poniesione przez nią koszty procesu, na które składa się: opłata sądowa w wysokości 3 898 zł, wynagrodzenie pełnomocnika za I pierwszą instancję – 3 600 zł i opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa – 17 zł.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd działając na podstawie powołanych wyżej przepisów, orzekł jak w punkcie III sentencji wyroku.