

Sygn. akt I C 2266/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Małgorzata Andrzejkowicz

Protokolant: Magdalena Kurzawa

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2016 r. na rozprawie w S.

sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. na rzecz powoda M. K. (1) kwotę 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 marca 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., a następnie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.717 zł (jeden tysiąc siedemset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

SSR Małgorzata Andrzejkowicz

Sygn. akt I C 2266/15

## UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 18 września 2015 r. (data stempla pocztowego) powód M. K. (1) wniósł o zasądzenie od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. kwoty 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 marca 2015 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, iż jest współwłaścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) i właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w S.. Uchwałą nr 2/97 z dnia 23 czerwca 1997 r. pozwana wyraziła zgodę na rozbudowę przez powoda lokalu mieszkalnego nr (...) poprzez adaptacje strychu. W dniu 12 lipca 2002 pozwana w drodze uchwały nr 7/2002 wyraziła zgodę na sprzedaż adaptowanej części strychu na lokal mieszkalny uchwalając jednocześnie, że przy wykupie przez powoda zaadaptowanej części strychu z przeznaczeniem na lokal mieszkalny, zastosowanie będzie miała 75 % ulga od wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W zamian za wyrażenie zgody na udzielenie ulgi przy wykupie lokalu powód zobowiązał się od wpłaty na rzecz pozwanej kwoty 10.000 zł z przeznaczeniem na przeprowadzenie remontu dachu. W dniu 6 sierpnia 2002 r. powód wpłacił na konto wspólnoty kwotę 10.000 zł. W związku z zakończeniem prowadzonych prac budowlanych powód zwrócił się do pozwanej z wnioskiem o wyrażenie zgody na wykup lokalu z zastosowaniem 75 % ulgi. W odpowiedzi pozwana w dniu 7 listopada 2012 r. podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na ustanowienie odrębnej własności i sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) powstałego w wyniku adaptacji strychu z ustaleniem ceny sprzedaży w wysokości 45.993,30 zł bez zastosowania 75 % ulgi. Aktem notarialnym z dnia 30 maja 2014 r. doszło do zawarcia umowy o oddanie w wieczyste użytkowanie, ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu mieszkalnego powstałego z zaadaptowanej części strychu za cenę w wysokości 45.993,30 zł bez zastosowania 75 % ulgi. Wobec niewywiązania się pozwanej z przyrzeczenia wynikającego z uchwały powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty

10.000 zł tytułem świadczenia nienależnego. Podniósł, iż świadczenie powoda w wysokości 10.000 zł znajdowało podstawę w treści uchwały nr 7/2002. Zamierzony cel świadczenia powoda nie został osiągnięty albowiem pozwana nie zastosowała 75 % ulgi przy wykupie lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu podniosła, iż wpłata przez powoda kwoty 10.000 zł nastąpiła w zamian za wyrażanie przez pozwaną zgody na adaptacje strychu nie zaś w zamian za zastosowanie 75 % ulgi przy wykupie lokalu. Niezależnie od tego pozwana podniosła, iż uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie stanowi umowy, nie jest oświadczeniem woli wspólnoty skierowanym na zewnątrz. W uchwale nr 7/2002 znajduje się stwierdzenie o wyrażeniu zgody na zastosowanie wskazanej przez powoda bonifikaty jednakże nigdy w wykonaniu tej uchwały nie została zawarta żadna umowa między wspólnotą mieszkaniową, reprezentowaną przez uprawniony do tego organ - zarząd wspólnoty - a powodem, z której wynikałoby skuteczne zobowiązanie w tym zakresie, jak również zobowiązanie powoda do świadczenia na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. W konsekwencji uznać należy, iż jeżeli w przedmiotowej sprawie miało miejsce świadczenie nienależne to świadczenie to było nienależne do początku tj. od momentu jego spełnienia, nie zaś od momentu kiedy odpadł rzekomy cel spełnienia świadczenia. Wskazała, iż zobowiązanie powoda nigdy nie powstało, wspólnota bowiem nie mogła skutecznie zobowiązać powoda do zapłaty kwoty 10.000 zł albowiem nałożenie takiego zobowiązania wykracza poza ramy zdolności prawnej wspólnoty mieszkaniowej nadto uchwała wspólnoty jest aktem wewnętrznego stanowienia i nie stanowi oświadczenia woli nałożonego na zewnątrz. Reasumując zobowiązanie powoda do zapłaty kwoty 10.000 zł nigdy nie powstało zaś powód świadczył w wykonaniu nieistniejącego zobowiązania. To zaś, w ocenie pozwanej, uzasadniania zarzut przedawnienia albowiem najwcześniejszym możliwym terminem do wezwania pozwanej przez powoda do zapłaty był dzień spełnienia świadczenia tj. 6 sierpnia 2002 r., okres przedawnienia upłynął zatem w 2012 r.

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

Powód M. K. (1) jest współwłaścicielem lokalu mieszkanego nr (...) przy ul. (...) w S..

niesporne, a nadto wydruk z księgi wieczystej k. 7- 9.

W dniu 25 lutego 1997 r. Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości nr 4 przy ul. (...) w S. pojęła uchwałę nr 1/97 wyrażając zgodę na nadbudowę nieruchomości wspólnej tj. rozbudowę lokalu nr (...) o adaptacje strychu przy ul. (...) na rzecz M. K. (1). Projektowana powierzchnia do adaptacji około 90 m<sup>2</sup>.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości nr 4 przy ul. (...) w S. przyjęła w dniu 23 czerwca 1997 r. uchwałę nr 2/97 w sprawie rozbudowania lokalu mieszkanego nr (...) o adaptacje strychu powiększając powierzchnię z 90 m<sup>2</sup> na 114 m<sup>2</sup>.

Dowód: uchwała nr 2/97 k. 10, 205; uchwała nr 1/97 k. 204; pismo pozwanej z dnia 17 kwietnia 1997 r. k. 202; pismo pozwanej z dnia 16 września 1997 r. k. 203; zeznania powoda k. 218-219.

W dniu 17 marca 1997 r. Urząd Miejski w S. zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na budowę powodowi obejmujące przebudowę mieszkania nr (...) i części strychu połączonego z mieszkaniem wewnętrznymi schodami położonego przy ul. (...) w S..

Dowód: decyzja z dnia 17 marca 1997 r. k. 11 -12

W dniu 12 lipca 2002 r. pozwana podjęła uchwałę nr 7/2002 wyrażającą zgodę na sprzedaż adaptowanej części strychu na lokal mieszkalny stosując ulgę 75 % przy wykupie przez powoda od wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W zamian za wyrażenie zgody powód zobowiązał się wpłacić na konto wspólnoty mieszkaniowej kwotę 10.000 zł z przeznaczeniem w/w kwoty na prowadzony remont dachu.

Projekt uchwały został przygotowany przez P. S., ówczesnego pracownika zarządcy wspólnoty przy ul. (...) w S.. W momencie podejmowania uchwały nr 7/2002 wspólnota mieszkaniowa nie posiadała środków finansowych na remont

dachu dlatego też pozwana i powód uzgodnili, iż w zamian za wyrażenie zgody na sprzedaż lokalu, powstałego z zaadaptowanej części strychu, przy zastosowaniu 75 % ulgi powód zapłacił na rzecz wspólnoty kwotę 10.00 zł na remont dachu.

Dowód: uchwała nr 7/2002 k. 1; lista do głosowania k. 125; zeznania świadka P. S. k. 149-150; zeznania świadka S. W. k. 217; zeznania powoda k.218-219.

Powód w dniu 6 sierpnia 2002 r. wpłacił na konto wspólnoty kwotę 10.000 zł

Dowód: potwierdzenie wpłaty k. 14.

Po dokonanej adaptacji strychu powód w piśmie z dnia 18 czerwca 2012 r. zwrócił się do pozwanej o wyrażenie zgody na wykup lokalu powstałego w wyniku adaptacji. W piśmie z dnia 16 lipca 2012 r. powód zwrócił się do pozwanej wspólnoty o zastosowanie 75 % ulgi przy wykupie lokalu zgodnie z uchwałą nr 7/2002.

Wartość rynkowa pomieszczeń strychu przed adaptacją wyniosła kwotę 53.600 zł

Dowód: pismo powoda z dnia 18 czerwca 2012 r. k. 15; pismo powoda z dnia 16 lipca 2012 r. k. 16; operat szacunkowy; zaświadczenie z dnia 11 października 2012 r. k. 116; wypis z rejestru gruntów k. 118 -119; wyciąg z kartoteki budynków k. 120-121; dokumentacja zdjęciowa k. 123; inwentaryzacja powykonawcza k. 124.

W dniu 2 lipca 2012 r. pozwana podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na sprzedaż pomieszczeń mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji strychu na rozbudowę lokalu mieszkalnego nr (...) na rzecz powoda za cenę 570 zł/m<sup>2</sup>.

W dniu 7 listopada 2012 r. pozwana podjęła, w formie aktu notarialnego, uchwałę nr 15/2012 o wyrażeniu zgody na ustalenie ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) powstałego w wyniku adaptacji strychu w budynku przy ul. (...) w S. wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości i prawie wieczystego użytkowania gruntu na kwotę 45.993,30 zł.

Powód wniósł o uchylenie uchwały nr 15/2012 z dnia 7 listopada 2012 r. Wyrokiem z dnia 19 września 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I C 31/13 oddalił powództwo o uchylenie ww. uchwały.

Dowód: uchwała nr 15/2012 k. 18-19, 56-57; uchwała nr 13/2012 k. 53-55; wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie w sprawie I C 31/13 wraz z uzasadnieniem k. 58-69

Aktem notarialnym z dnia 30 maja 2014 r. doszło do zawarcia pomiędzy powodem a pozwaną umowy o oddanie w wieczyste użytkowanie, ustanowienie odrębnej własności lokalu i sprzedaży lokalu mieszkalnego powstałego z zaadaptowanej części strychu za cenę w wysokości 45.993,30 zł.

Dowód: akt notarialny z dnia 30 maja 2014 r. k. 20-29.

Pozwana dokonała na rzecz powoda sprzedaży lokalu powstałego w wyniku adaptacji strychu bez zastosowania 75 % ulgi.

niesporne.

W piśmie z dnia 23 lutego 2015 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 10.000 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania wskazując, iż wobec nieosiągnięcia celu świadczenia tj. niezastosowania 75 % ulgi przy wykupie lokalu zapłata kwoty 10.00 zł stanowi świadczenie nienależne.

Dowód: wezwanie do zapłaty k. 30

W piśmie z dnia 1 kwietnia 2015 r. pozwana poinformowała powoda, iż nie podjęto uchwały w sprawie wyrażania zgody na zwrot kwoty 10.000 zł zapłaconej na rzecz wspólnoty mieszkaniowej celem wykonania postanowień uchwały nr 7/2002.

Dowód: zawiadomienie z dnia 1 kwietnia 2015 r. k. 31; uchwałą nr 5/2015 k. 52

### **Sąd zważył, co następuje:**

Żądanie pozwu zasługiwało na uwzględnienie. Jego podstawą prawną był art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c. Zgodnie z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Z kolei stosowanie do art. 410. § 1 i 2 k.c. przepisy artykułów poprzedzających stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Ustalony stan faktyczny Sąd oparł na dowodach z dokumentów, których prawdziwość i autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron oraz zeznaniach przesłuchanego w sprawie świadka P. S. i powoda.

Wskazać należy, iż w niniejszej sprawie nie spornym był fakt podjęcia w dniu 12 lipca 2002 r. uchwały nr 7/2002, zapłaty przez powoda na rzecz wspólnoty kwoty 10.000 zł oraz okoliczność, iż pozwana przy wykupie zaadaptowanego lokalu nie zastosowała na rzecz powoda ulgi w wysokości 75 %. Istota sporu pomiędzy stronami sprowadzała się do interpretacji treści uchwały nr 7/2002. Pozwana bowiem w odpowiedzi na pozew podniosła, iż wpłata przez powoda kwoty 10.000 zł nastąpiła w zamian za wyrażenie przez pozwaną zgody na adaptację strychu nie zaś w zamian za zastosowanie 75 % ulgi przy wykupie lokalu. Z kolei powód wywodził, iż zapłata kwoty 10.000 zł została dokonana w zamian za wyrażenie zgody na sprzedaż zaadaptowanego lokalu przy zastosowaniu 75 % ulgi.

Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Wyjaśnienia wymaga, iż przy wykładni woli stron ujętej w formie pisemnej sens oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu, a podstawowe znaczenie przypada językowym regułom znaczeniowym (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV 558/08). Wykładnia treści oświadczenia woli nie może bowiem prowadzić do stwierdzeń pozostających w sprzeczności z jego brzmieniem (wyrok SN z dnia 18 marca 2008 r., II CSK 336/07, niepubl.). Sens oświadczenia woli wyrażonego w dokumencie ustala się, przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. Możliwość odejścia od sensu oświadczenia woli ustalonego na podstawie jego wyraźnego brzmienia nie jest wykluczona, ale muszą za tym przemawiać towarzyszące wypowiedzi i inne okoliczności, w tym poprzedzające złożenie oświadczenia woli podlegającego wykładni.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż w dniu 12 lipca 2002 r. pozwana podjęła uchwałę nr 7/2002 wyrażającą zgodę „na sprzedaż adaptowanej części strychu na lokal mieszkalny stosując ulgę 75 % przy wykupie przez Pana M. K. (1) od wyceny sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W zamian za wyrażenie zgody Pan M. K. (2) wpłaci na konto wspólnoty mieszkaniowej kwotę 10.000 zł z przeznaczeniem w/w kwoty na prowadzony remont dachu”. W ocenie Sądu literalne brzmienie tej uchwały wskazuje, iż zapłata kwoty 10.000 zł miała zostać dokonana w zamian za wyrażenie zgody na sprzedaż lokalu przy zastosowaniu 75 % ulgi, nie zaś w zmian za wyrażenie zgody na adaptację strychu. Uwypuklić należy, iż już wcześniej albowiem w 1997 r. podjęto uchwałę o wyrażeniu zgody na adaptację przez powoda strychu, mianowicie w dniu 25 lutego 1997 r. podjęto uchwałę o wyrażeniu zgody na nadbudowę nieruchomości wspólnej tj. rozbudowę lokalu nr (...) o adaptację strychu przy ul. (...) na rzecz M. K. (1) o powierzchni 90 metrów kwadratowych, następnie zaś Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości nr 4 przy ul. (...) w S. przyjęła w dniu 23 czerwca 1997 r. uchwałę nr 2/97 w sprawie rozbudowania lokalu mieszkanego nr (...) o adaptację strychu powiększając powierzchnię z 90 m<sup>2</sup> na 114 m<sup>2</sup>. Zarówno w uchwale z dnia 25 lutego 1997 r. jak i z dnia 23 czerwca 1997 r. nie ma mowy o tym, iż w zamian za wyrażenie zgody na dokonanie ww. adaptacji powód

ma spełnić jakiegokolwiek świadczenie na rzecz wspólnoty. Powyższe zdaniem Sądu w powiązaniu z treścią uchwały nr 7/2002 świadczy o tym, iż zapłata kwoty 10.000 zł miała zostać dokonana w zamian za sprzedaż zaadaptowanego lokalu przy zastosowaniu na rzecz powoda 75 % ulgi. Za taką wykładnią przemawia dodatkowo treść zeznań świadka P. S., który z ramienia pozwanej wspólnoty przygotował projekt uchwały nr 7/2002. Świadek ten w trakcie swego przesłuchania wskazał, iż „powód miał zapłacić 10 tys. zł za to, że wspólnota wyrazi zgodę na sprzedaż tego lokalu z tym upustem, o którym mowa w tej uchwale” (k. 130). Na taką też interpretację tej uchwały wskazywał powód w trakcie swego przesłuchania podnosząc, iż w zamian za uiszczenie na rzecz wspólnoty 10.000 zł na remont dachu wspólnota sprzeda mu mieszkanie z zastosowaniem 75 % ulgi przy jego wykupie. Sąd dokonując wykładni oświadczenia woli wskazanego w tej uchwale nie oparł się na zeznaniach S. W.. Wskazać bowiem należy, iż świadek ten nie brał udziału w podjęciu uchwały z dnia 7 lipca 2002 r. i nie prowadziła w tamtym czasie spraw pozwanej wspólnoty, nie знаła zatem okoliczności jej podjęcia.

Reasumując Sąd mając na względzie literalne brzmienie uchwały nr 7/2002 oraz wcześniejszą treść uchwał wyrażających zgodę na adaptację strychu, przyjął, iż zapłata kwoty 10.000 zł odnosiła się do wyrażenia zgody na sprzedaż na rzecz powoda zaadaptowanego lokalu z zastosowaniem 75 % ulgi. Wbrew twierdzeniom pozwanej świadczenie powoda nie zostało spełnione w celu li tylko wyrażenia zgody na adaptację strychu, przeczy temu bowiem treść wcześniejszych uchwał w tym przedmiocie.

Sąd oddalił zgłoszone przez pełnomocnika pozwanego wnioski dowodowe o przesłuchanie pozostałych świadków zawnioskowanych w odpowiedzi na pozew na okoliczność tego, iż pomiędzy stronami nie istniało porozumienie co do tego, iż w zamiana za zapłatę kwoty 10.000 zł powód otrzyma bonifikatę, a zapłata kwoty nastąpiła za zgodę na wykonanie adaptacji. Zdaniem Sądu z uwagi na treść ww. uchwał przeprowadzenie dowód z zeznań tych świadków było zbędne albowiem okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione (art. 217 § 3 k.p.c.), zaś przeprowadzenie tego dowodu prowadziły tylko do niezasadnego przedłużenia postępowania. Sąd dopuścił jednocześnie dowody z dokumentów zawnioskowanych przez powoda w piśmie z dnia 26 kwietnia 2016 r. albowiem dopuszczenie dowodów z dokumentów w żaden sposób nie wpłynęła na bieg sprawy i nie spowodowało zwłoki w jej rozpoznaniu (art. 207 § 6 k.p.c.).

W ocenie Sądu niezasadny okazał się także zarzut przedawnienia roszczenia. Wskazać należy, iż zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Stosowanie zaś do art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. W niniejszej sprawie powód wywodził, iż zamierzony przez niego cel świadczenia – zapłata kwoty 10.00 zł w zamian za zastosowanie przez pozwana wspólnotę 75 % ulgi przy sprzedaży mieszkania – nie został osiągnięty. W tym kontekście przyjmując należy, iż termin wymagalności roszczenia powoda rozpoczął bieg najwcześniejszym od dnia podjęcia przez wspólnotę mieszkaniową uchwały o wyrażeniu zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży bez zastosowania 75 % ulgi, co miało miejsce w dniu 7 listopada 2012 r., dopiero bowiem z tym momentem można uznać, iż zamierzony cel świadczenia nie zostanie osiągnięty – powód pomimo deklaracji wspólnoty mieszkaniowej nie uzyskał ulgi. Dopiero też od tego momentu powód mógł wezwać wspólnotę mieszkaniową do zapłaty, a więc podjąć czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Pozew w niniejszej sprawie został zaś wniesiony w dniu 18 września 2015 r., uwzględniając więc 10 letni termin przedawnienia przyjmując należy, iż roszczenie nie jest przedawnione.

Pozwana wskazywała także, iż w niniejszej sprawie nie zostały spełnione przesłanki pozwalające na przyjęcie, iż zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty albowiem, w jej ocenie, powód świadczył w wykonaniu nieistniejącego zobowiązania. Pozwana wskazywała przy tym, iż uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie stanowi umowy i nie jest oświadczeniem woli wspólnoty skierowanym na zewnątrz, a co za tym idzie po stronie powoda i pozwanej nie powstało żadne zobowiązanie, w konsekwencji czego świadczenie powoda był nienależne od momentu jego spełnienia. Odnosząc się do tej argumentacji podnieść należy, iż trafnie pełnomocnik pozwanej wskazywał, iż uchwała wspólnoty mieszkaniowej nie stanowi wzajemnej umowy stron. Podkreślenia wymaga fakt, iż uchwała jest

czynnością prawną dochodzącą do skutku poprzez złożenie zgodnych oświadczeń woli przez wymaganą większość – oddanie głosów przez członków organu kolegialnego, w tym wypadku członków wspólnoty. Uchwała nie jest czynnością dwustronną, zaś swoistym rodzajem czynności prawnych, dochodzących do skutku przez złożenie oświadczenia woli przez członków organu ją podejmującego. Na podstawie powyższej uchwały wspólnota nie zobowiązywała się do dokonania na rzecz pozwanego jakiegokolwiek świadczenia. Wskazać jednakże należy, iż jak trafnie uznał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 stycznia 2002 r. (III CKN 1500/00, OSNC 2002, nr 11, poz. 140), nieosiągnięcie zamierzonego celu świadczenia nie ma miejsca wtedy, gdy ten cel wynika z istotnych postanowień umowy, zawartej z odbiorcą świadczenia, natomiast następuje, gdy „celem było otrzymanie świadczenia ekwiwalentnego, do spełnienia którego odbiorca nie był zobowiązany”. Przesłanka „nieosiągnięcia zamierzonego celu świadczenia” (art. 410 § 2 k.c.) jest spełniona wtedy, gdy jego celem było otrzymanie świadczenia ekwiwalentnego, do spełnienia którego odbiorca nie był zobowiązany. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 czerwca 2011 r. (I CSK 533/01 LEX nr 950422) wyjaśnił, iż porozumienie stron, stanowiące przesłankę żądania zwrotu świadczenia w związku z nieosiągnięciem zamierzonego celu, dotyczyć może tylko samej podstawy świadczenia, a nie jego ewentualnego zwrotu (art. 410 § 2 k.c.). Gdyby porozumienie to miało stanowić czynność prawną, z której wynika obowiązek spełnienia świadczenia, to w razie nieosiągnięcia celu świadczenia, zastosowanie powinny znaleźć przepisy o odpowiedzialności za niewykonanie istniejącego zobowiązania. Wskazać należy, iż jako zasadnicze elementy konstrukcyjne kondykcji „nieosiągnięcia celu zamierzonego świadczenia” wskazuje się: 1) istnienie odpowiedniej, podmiotowej konfiguracji świadczenia (świadczący - odbiorca świadczenia); 2) cel świadczenia w postaci skłonienia odbiorcy do określonego (legalnego) zachowania się (świadczenia); 3) odbiorcę i świadczącego nie łączy stosunek obligacyjny, z którego wynikałby obowiązek świadczenia; 4) odbiorca świadczenia nie był zobowiązany do oczekiwanego od niego zachowania się (ani przed przyjęciem ani po przyjęciu świadczenia); zachowanie się odbiorcy świadczenia może nastąpić poza stosunkiem prawnym; 5) istnieje porozumienie (zgoda) stron odnośnie do tego zachowania się odbiorcy i porozumienie to stanowi podstawę świadczenia przez świadczącego (odbiorca zna cel świadczenia i go aprobuje); 6) porozumienie to nie stanowi czynności prawnej mającej kreować odpowiednie roszczenie między stronami; 7) cel świadczenia nie został ostatecznie osiągnięty (odbiorca tego świadczenia nie zachował się w oczekiwany sposób). Podnieść bowiem należy, iż czym innym pozostaje cel umowy, a czym innym - cel świadczenia spełnionego przez świadczącego na rzecz jego odbiorcy, którego zindywidualizowane, oczekiwanie zachowanie się (świadczenie wzajemne) następuje nie w ramach określonego stosunku prawnego, ale właśnie poza takim stosunkiem. Kontaktowe ramy obu świadczeń (świadczącego i odbiorcy) przesądzają o charakterze i konstrukcji ewentualnych roszczeń stron (art. 471 i n. k.c.). Roszczenie o zwrot nienależytego świadczenia (condicto causa data causa non secuta) powstaje natomiast wówczas, gdy odbiorca otrzymał świadczenie poza ramami określonego stosunku obligacyjnego (vide uzasadnienie ww. wyroku Sądu Najwyższy w wyroku z dnia 21 czerwca 2011 r. ).

Biorąc pod uwagę powyższe w ocenie Sądu w niniejszej sprawie zostały spełnione przesłanki pozwalające na przyjęcie, iż świadczenie powoda było nienależne albowiem zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty. Pomiędzy stronami sporu istniało swoiste porozumienie co do zapłaty przez powoda kwoty 10.000 zł w zmian za zastosowanie przez pozwaną ulgi przy sprzedaży mieszkania, przy czym porozumienie to nie stanowiło umowy. Powód świadczył w celu uzyskania ulgi przy sprzedaży mieszkania. Niespornym jednocześnie w sprawie był fakt, iż pozwana przy sprzedaży mieszkania nie zastosowała wskazanej w uchwale ulgi – cel świadczenia powoda nie został zatem osiągnięty.

Konkludując żądanie pozwu zasługiwało na uwzględnienie.

Rozstrzygnięcie o odsetkach oparto na treści art. 481 k.c. uwzględniając brzmienie tego przepisu od dnia 1 stycznia 2016 r.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sporu, który pozwana przegrała w całości o kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. art. 99 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. przy zastosowaniu § 6 ust. 4 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. Na poniesione przez powoda koszty składają się następujące kwoty: 500 zł opłaty sądowej, 1200 zł wynagrodzenie pełnomocnika oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa

SSR Małgorzata Andrzejkowicz

Dnia 23 czerwca 2016 r.

## ZARZĄDZENIE

- 1) odnotować;
- 2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi pozwanej na adres z wniosku o sporządzenie uzasadnienia wyroku.
- 3) przedłożyć z wpływem lub za 30 dni.

SSR Małgorzata Andrzejkowicz