



Sygn. akt V CSK 232/06

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 listopada 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Gerard Bieniek (przewodniczący)  
SSN Antoni Górski (sprawozdawca)  
SSN Iwona Koper

w sprawie z powództwa P. R.  
przeciwko K. Ś. i J. Ś.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 15 listopada 2006 r.,  
skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego [...] z dnia 3 marca 2006 r.,

**oddala skargę kasacyjną; zasądza od powoda na rzecz pozwanych 1800 (jeden tysiąc osiemset złotych) zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Powód P. R. wnosił o solidarne zasądzenia od pozwanych J. i K. małżonków Ś. 100.000 zł. Na uzasadnienie żądania powołał, że w dniu 6 lutego 2002 r. zawarł z pozwanymi przedwstępną umowę notarialną nabycia dwóch nieruchomości położonych w miejscowości K. oznaczonych numerami 162/2 o pow. 6,62 ha i 162/5 o pow. 8,34 ha. Na poczet umówionej ceny wpłacił każdemu z małżonków po 50.000 zł, co oni potwierdzili w § 5 wspomnianej umowy notarialnej. Ponieważ do zawarcia stanowczej umowy o przeniesieniu własności nie doszło, pozwani powinni zwrócić mu pobrane kwoty.

Nakazem zapłaty z dnia 1 kwietnia 2003 r. Sąd uwzględnił powództwo. Po rozpoznaniu sprawy na skutek sprzeciwu pozwanych Sąd Okręgowy wydał w dniu 27 czerwca 2005 r. wyrok, którym wspomniany nakaz zapłaty utrzymał w mocy. Sąd ten ustalił, że w rzeczywistości do wpłacenia przez powoda pozwanym kwoty 100.000 zł. nie doszło. Umowa przedwstępna zawarta przez strony w dniu 6 lutego 2002 r. stanowi fragment ciągu kolejnych umów dotyczących spornych nieruchomości. Początek transakcjom dała umowa notarialna z dnia 14 stycznia 2000 r., na mocy której pozwani kupili je od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa za 284.493 zł. Jako zabezpieczenie zapłaty ceny na rzecz Agencji pozwani ustanowili w tej umowie notarialnej hipotekę na nabywanych działkach i dodatkowo wystawili weksel in blanco, poręczony przez spółkę D.

W tej umowie notarialnej pozwany był, wedle określenia Sądu, osobą podstawioną, gdyż jemu samemu nie zależało na nabyciu ziemi, lecz uczynił to na prośbę A. K. i W. R., którzy sami nie mogli być jej nabywcami, gdyż, jako osoby posiadające zadłużenia w Agencji, nie zostaliby dopuszczeni do udziału w przetargu. Według zawartego ustnie porozumienia całość rozłożonej na raty ceny nabywanych przez małżonków Ś. gruntów mieli sfinansować A. K. i W. R. - wspólnicy spółki U. - a pozwani mieli następnie przenieść na nich udział 80/100 w prawie własności. Do tego czasu pozwany miał prawo pobierać czynsz z dzierżawy gospodarstwa firmie holenderskiej. Zgodnie z tym porozumieniem A. K. i W. R. wpłacili wstępną część ceny tj. kwotę 56.493 zł. oraz pierwsze trzy raty po 15.000

zł., czyli w sumie ponad 101.000 zł. W dniu 4 lutego 2002 r. dokonali oni przelewu tej wierzytelności na P. R. – powoda w niniejszej sprawie za cenę 100.000 zł, zapłaconą im przez cesjonariusza w formie potrącenia wzajemnej wierzytelności. W dwa dni później, czyli 6 lutego 2002 r. powód zawarł z pozwanymi małżonkami Ś. wspomnianą na wstępie umowę przeniesienia własności tych nieruchomości pod warunkiem, że Agencja nie skorzysta z prawa ich pierwokupu. Mimo, że Agencja nie skorzystała z prawa pierwokupu, do zawarcia ostatecznej umowy przeniesienia własności na powoda nie doszło, ponieważ powód nie dysponował kwotą potrzebną do zapłaty całej ceny. Wobec niespłacenia kolejnej raty ceny na rzecz Agencji, ustalonej w umowie nabycia od niej własności przez pozwanych, Agencja skorzystała z przysługującego jej uprawnienia do wypowiedzenia postanowienia umownego o ratalnym spłacaniu ceny i zażądała od pozwanych zapłaty reszty ceny jednorazowo. W tej sytuacji pozwani umową notarialną z dnia 5 lipca 2002 r. sprzedali nieruchomość spółce D. za 242.608,66 zł., odpowiadającą reszcie kwoty ceny pozostałej do spłacenia na rzecz Agencji. Spółka uiściła tę kwotę wprost na konto Agencji, jako poręczyciel weksla wystawionego przez pozwanych tytułem zabezpieczenia płatności ceny nabywanej przez nich w dniu 14 stycznia 2000 r. nieruchomości.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, iż zawarte w § 5 umowy notarialnej z dnia 6 lutego 2002 r. oświadczenie pozwanych o otrzymaniu od powoda na konto ceny nabywanej od nich nieruchomości było w istocie przyznaniem przez nich istnienia wierzytelności nabytej przez powoda od A. K. i W. R. w postaci kwot przekazanych przez nich na pokrycie pierwszych wpłat ceny nabywanego przez pozwanych od Agencji gospodarstwa, którego własność pozwani mieli przenieść potem na ich rzecz lub na rzecz wskazanej przez nich osoby. Cel tego ich świadczenia nie został osiągnięty, wobec czego zachodzi po stronie pozwanych bezpodstawne wzbogacenie, wynikające z nienależnego świadczenia (art. 410 § 2 k.c.). Dlatego Sąd Okręgowy na podstawie art. 405 k.c. uwzględnił powództwo.

Na skutek apelacji pozwanych od tego orzeczenia Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 3 marca 2006 r. zmienił je i powództwo oddalił.

Sąd ten podzielił prawidłowość ustaleń Sądu I – ej Instancji, lecz dokonał odmiennej ich kwalifikacji prawnej. W jego ocenie pomiędzy współnikami spółki U. a pozwanym doszło do zawarcia umowy powierniczej nabycia nieruchomości, zgodnie z którą pozwany zobowiązał się do nabycia od Agencji prawa własności nieruchomości w imieniu własnym, ale na ich rachunek, jako zleceniodawców. Istnienie tej umowy wykluczało możliwość uznania świadczenia A. K. i W. R. jako nienależnego świadczenia. To oni, jako zleceniodawcy, nie wykonali tej umowy, ponieważ nie posiadali środków na zapłatę reszty ceny nieruchomości nabywanej na ich rachunek przez pozwanych. Wobec niedotrzymania warunków umowy, nie przysługiwało im wobec pozwanych roszczenie o zwrot kwoty wpłaconej w ramach umowy powierniczej. Nie istniała zatem wierzytelność, którą przenosili na rzecz powoda. Brak wierzytelności czynił umowę nieskuteczną prawnie, a tym samym przesądzał o bezpodstawności powództwa. Dlatego Sąd Apelacyjny zmienił rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego i oddalił powództwo.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżył powód skargą kasacyjną, zarzucając naruszenie art. 734 k.c. oraz art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 k.c. i wnosząc na tej podstawie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W skardze kasacyjnej, opartej wprawdzie tylko na podstawie materialnoprawnej, podjęto w istocie próbę zakwestionowania bardzo ważnego fragmentu ustaleń Sądów obu Instancji, dotyczącego istnienia porozumienia pomiędzy pozwanym a współnikami A. K. i W. R. co do nabycia przez niego we własnym imieniu, ale na ich rachunek spornej nieruchomości. Taki sposób konstruowania skargi jest niedopuszczalny (art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c.), co powoduje, że tym samym ostaje się ustalenie dokonane w sprawie, iż kwota 100.000 zł., której dotyczy § 5 umowy notarialnej stron z dnia 6 lutego 2002 r. nie została w rzeczywistości przekazana pozwanym przez powoda, lecz stanowi wpłatę obu współników na poczet ceny nieruchomości, nabywanej na ich rachunek przez pozwanych. Skoro zatem podstawą i przyczyną zaangażowania się pozwanego w transakcję nabycia nieruchomości od Agencji było to porozumienie z oboma

wspólnikami, to, wbrew zastrzeżeniom skargi, należy uznać za prawidłowe stanowisko Sądu Apelacyjnego, iż treść tego porozumienia ma bezpośredni wpływ na relacje prawne między stronami procesu. Skutkiem tego porozumienia, które w zaskarżonym wyroku trafnie zostało zakwalifikowane jako umowa powierniczego nabycia własności nieruchomości, jest m.in. to, że wspólnicy, przekazując pozwanemu pieniądze na zapłatę kolejnych rat ceny nieruchomości, w rezultacie regulowali swój dług wobec niego z tytułu zaciągniętego zobowiązania do pokrycia całej ceny nabywanego gruntu. Trzeba przy tym zgodzić się z oceną Sądu Apelacyjnego, że skoro to oni nie dotrzykali umowy, to z tytułu wiążącego ich z pozwanym kontraktu nie przysługuje im wobec niego żadna wierzytelność, a tym samym nie mogli jej przenieść na rzecz powoda. W tym zakresie prawidłowo zatem została wykluczona przez Sąd odpowiedzialność kontraktowa pozwanych w niniejszej sprawie. Z kolei eksponowaną przez skarżącego odpowiedzialność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia można byłoby rozpatrywać teoretycznie w dwóch przypadkach: kiedy pozwani, spłacając sami cenę nieruchomości, zatrzymaliby ją dla siebie oraz, kiedy sprzedając ją spółce D. otrzymaliby od niej cenę wyższą, od ustalonej w umowie nabycia od Agencji. Żadna z tych ewentualności nie wchodzi jednak w grę, stąd też powoływanie się przez skarżącego na podstawę odpowiedzialności z art. 405 k. c. jest chybione. Dlatego skarga kasacyjna jako pozbawiona usprawiedliwionych podstaw, podlegała oddaleniu (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.).