



Sygn. akt IV CSK 539/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 21 maja 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Bogumiła Gruszka

w sprawie z powództwa W. A.  
przeciwko A. L. i M. D.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej  
w dniu 21 maja 2015 r.,  
skargi kasacyjnej pozwanych  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 9 kwietnia 2014 r.,

- 1) oddała skargę kasacyjną,**
- 2) zasądza solidarnie od pozwanych A. L. i M. D. na rzecz powoda W. A. kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2014 r. oddalił apelacje wniesione przez pozwanych A. L. oraz M. D. od wyroku Sądu Okręgowego w L. z dnia 7 października 2013 r. Wyrokiem tym Sąd Okręgowy w L. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda W. A. kwotę 227.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 kwietnia 2011 r. w stosunku do A. L. i od dnia 2 maja 2011 r. w stosunku do M. D. W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Podstawą wyroku Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne. A. Spółka z o.o. z siedzibą w L. w dniu 30 marca 2007 r. zawarła z powodem W. A. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego. Mocą postanowień tej umowy A. Spółka z o.o. zobowiązała się do zawarcia z powodem w terminie do 31 grudnia 2008 r. umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr [...] położonego przy ul. J. [...] w L. za cenę gwarantowaną 240.750,00 zł brutto wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu oraz umowy sprzedaży prawa do miejsca parkingowego nr 55 za cenę 21.960,00 zł. Powód do dnia 15 lipca 2008 r. dokonał na rzecz Spółki wpłat w łącznej kwocie 227.500,00 zł. Nie została uiszczona ostatnia rata w wysokości 35,210,00 zł z uwagi na fakt niedotrzymania przez Spółkę wyznaczonego terminu odbioru mieszkania (zgodnie z § 9 ust. 3a umowy).

W związku z problemami finansowymi A. Spółki z o.o. i niebezpieczeństwem nieukończenia budowy budynków wielomieszkaniowych położonych przy ul. J. [...] i [...] w L. grupa przedsiębiorców, którzy zawarli uprzednio umowy na zakup szeregu lokali mieszkalnych, w tym pozwani A. L. i M. D., doprowadziła do powstania Stowarzyszenia Mieszkańców S. z siedzibą w L. W skład zarządu Stowarzyszenia weszły trzy osoby: A. L., M. D. oraz I. T. Wszystkie decyzje dotyczące Stowarzyszenia podejmowali jednak pozwani A. L., pełniący funkcję Prezesa Stowarzyszenia i M. D., pełniący funkcję Wiceprezesa. Do Stowarzyszenia Mieszkańców S. przystąpiła część z tych osób, które zawarły umowy przedwstępne z A. Spółką z o.o., godząc się zarazem na ponoszenie dalszych wydatków koniecznych dla kontynuowania i zakończenia budowy. Do Stowarzyszenia tego nie przystąpił powód W. A. Celem Stowarzyszenia była między innymi pomoc osobom, które zawarły z A. Spółką z o.o. umowy o wybudowanie i sprzedaż lokali mieszkalnych w budynkach położonych przy ul. J. [...] i [...] w L., dotrzymany

wszystkich warunków umownych - w szczególności dokonali płatności za lokale mieszkalne zgodnie z warunkami umowy - i ponieśli szkodę z powodu niewykonania umowy z przyczyn leżących po stronie Spółki.

Jak ustalił Sąd Okręgowy, działalność członków Stowarzyszenia i niemal wszystkie podejmowane decyzje finansowe, wbrew zapisom statutu, zostały bezwzględnie podporządkowane celowi, jakim było ukończenie budowy obu budynków mieszkalnych przy ul. J. [...] i [...] w L. Stowarzyszenie nie było zainteresowane wydawaniem lokali kontrahentom A. Spółki z o.o., którzy nie przystąpili do Stowarzyszenia, a miało to nastąpić po cenach gwarantowanych, ustalonych z nimi w indywidualnych umowach, przy czym nie wiązało się to z żadną korzyścią finansową dla podmiotu kontynuującego budowę. Realną korzyść finansową przynosiła natomiast ponowna sprzedaż takich lokali „za gotówkę” członkom Stowarzyszenia lub podmiotom trzecim na wolnym rynku, a następnie wykorzystywanie tak pozyskanych środków wyłącznie na potrzeby związane z budową, bez regulowania zobowiązań wobec kontrahentów Spółki niebędących członkami Stowarzyszenia, którzy jednocześnie nie mogli skutecznie domagać się spłaty długów zaciągniętych przez Spółkę. Osoby, których wierzytelności zostały zabezpieczone wpisami hipotek na nieruchomości wspólnej zostały zaspokojone przez Stowarzyszenie.

W piśmie z dnia 25 maja 2010 r. podpisanym przez Prezesa Zarządu Stowarzyszenia Mieszkańców S. powód W. A., został poinformowany o trudnej sytuacji finansowej Stowarzyszenia oraz o swoim „zadłużeniu” wobec Stowarzyszenia na kwotę 48.380,00 zł, na którą składały się kwota 35.210,00 zł tytułem wstrzymanej przez powoda ostatniej raty na poczet kupna lokalu mieszkalnego oraz kwota 13.100,00 zł wynikająca z doręczonej powodowi wraz pismem niepodpisanej uchwały Stowarzyszenia w sprawie dopłat do ceny mieszkania. Został też wezwany do niezwłocznego stawienia się w siedzibie Stowarzyszenia. Powód zamierzał dokonać wpłaty wskazanej kwoty, a także przystąpić do Stowarzyszenia, aby docelowo uzyskać mieszkanie określone w umowie zawartej z A. Spółką z o. o. Gdy stawił się w siedzibie Stowarzyszenia, został poinformowany przez pozwanego A. L., że przyjęcie od niego pozostałej wpłaty za mieszkanie, przyjęcie w poczet Stowarzyszenia i przyznanie mu prawa

do lokalu będzie możliwe dopiero po dodatkowym wykupieniu udziału w nieruchomości wspólnej. O tym warunku powód wcześniej nie był informowany. Ustalono, że w sprawie wykupienia udziału w nieruchomości wspólnej powód zostanie pisemnie powiadomiony przez Zarząd. Powód nie otrzymał takiego pisma, natomiast w siedzibie Stowarzyszenia uzyskał informację, że zarezerwowany dla niego lokal mieszkalny nr [...] położony przy ul. J. [...] wraz z miejscem parkingowym został sprzedany przez Zarząd Stowarzyszenia na wolnym rynku. Powodowi zaproponowano zakup innego lokalu mieszkalnego, o mniejszej powierzchni i bez miejsca parkingowego. Tę ofertę złożoną w imieniu Stowarzyszenia powód wstępnie przyjął. W dniu ustalonym na oględziny i sfinalizowanie transakcji, po uzyskaniu tego samego dnia potwierdzenia (w rozmowie telefonicznej) aktualności wcześniejszych uzgodnień, powód otrzymał wiadomość tekstową (sms), że spotkanie zostaje odwołane z uwagi na fakt, że lokal nie zostanie mu sprzedany. Na pisemne wezwanie powoda z dnia 13 kwietnia 2011 r. do sprzedaży lokalu, ewentualnie zwrotu kwoty uiszczonej na rzecz A. Spółki z o.o. i zapłaty odszkodowania w wysokości 100000,00 zł ani Stowarzyszenie, ani pozwani A. L. i M. D. nie udzielili żadnej odpowiedzi. Gdy dokończona została budowa przedmiotowych budynków oraz po przydzieleniu praw do lokali, Stowarzyszenie Mieszkańców S. z siedzibą w L. złożyło wniosek o ogłoszenie upadłości. Postanowieniem z dnia 2 lutego 2012 r. sąd ogłosił upadłość likwidacyjną Stowarzyszenia.

Sąd Apelacyjny uznał, że wszystkie zarzuty podniesione w apelacjach wniesionych przez pozwanych były bezpodstawne i nie mogły prowadzić do podważenia zaskarżonego wyroku. Podzielił wszystkie ustalenia faktyczne i wnioski Sądu Okręgowego oraz uznał je za własne.

Sąd Apelacyjny w szczególności uznał, że niezależnie od odpowiedzialności osoby prawnej na podstawie art. 416 k.c., równoległą odpowiedzialność na podstawie art. 415 k.c. ponoszą także osoby fizyczne wchodzące w skład organu tej osoby prawnej, które, przekraczając swoje kompetencje, działały w sposób bezprawny i zawiniony. Zdaniem Sądu, pozwani przekroczyli swoje statutowe kompetencje, co więcej, uczynili to w sposób rażący. Celem Stowarzyszenia, jak wynika z jego statutu, była realizacja umów przedwstępnych zawartych z A. Spółką

z o.o. Tymczasem pozwani realizowali własne cele, jak sami przyznali priorytetem była dla nich sprzedaż lokali mieszkalnych osobom trzecim, ponieważ wtedy uzyskiwali gotówkę. Niewątpliwie pozwani zwodzili powoda, dwukrotnie pozorując, iż przystępują do sprzedaży lokalu mieszkalnego, w rzeczywistości poszukiwali nabywców z zewnątrz. Takim nabywcom sprzedali lokal zarezerwowany dla powoda, a następnie także inny lokal mieszkalny, który sami powodowi zaproponowali. Po sprzedaży lokalu mieszkalnego zarezerwowanego dla powoda, nie zwrócili powodowi uprzednio uiszczonej przez niego kwoty, lecz samowolnie zadysponowali uzyskanymi środkami finansowymi na własne cele. Jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego, pozwani do końca 2010 r. posiadali odpowiednie środki finansowe, aby zwrócić wpłaconą przez powoda kwotę 227.500 zł, nie zwrócili jej jednak i, jak stwierdzili, nie wiedzą dlaczego. Zdaniem Sądu, nie ulega też wątpliwości, że pozwani dopuścili się wobec powoda działań (zaniechań) sprzecznych z zasadami współżycia społecznego. Wyrządzona powodowi szkoda nie była następstwem zwykłego niewykonania zobowiązania przez Stowarzyszenie, lecz samoistnego działań pozwanych, które były rażąco sprzeczne z podstawowymi zasadami współżycia społecznego takimi jak, zasady uczciwości, lojalności, słuszności i sprawiedliwości. Uzasadniona jest zatem odpowiedzialność na podstawie art. 415 k.c. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny, zgodnie z art. 443 k.c., okoliczność, że działanie lub zaniechanie, z którego szkoda wynikła, stanowiło niewykonanie lub nienależyte wykonanie istniejącego uprzednio zobowiązania, nie wyłącza roszczenia o naprawienie szkody z tytułu czynu niedozwolonego. Wprawdzie powoda nie łączył z pozwanymi i Stowarzyszeniem żaden stosunek zobowiązaniowy, niemniej Sąd zwrócił uwagę, że w piśmiennictwie i w orzecznictwie ugruntowane jest stanowisko, zgodnie z którym wierzyciel stosunku obligacyjnego wynikającego z umowy jest jednocześnie poszkodowany z tytułu czynu niedozwolonego, gdy szkoda jest następstwem takiego działania lub zaniechania sprawcy, które stanowi samoistne naruszenie ogólnie obowiązującego przepisu prawa lub wytworzonych i przejętych w społeczeństwie zasad współżycia społecznego. Za bezzasadny uznał Sąd zarzut naruszenia art. 455 k.c. Z tych względów Sąd Apelacyjny oddalił obie apelacje.

Pozwani A. L. i M. D. wnieśli skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 9 kwietnia 2014 r., zaskarżając ten wyrok w całości. Skarżący podnieśli zarzut naruszenia prawa materialnego, mianowicie: błędną wykładnię art. 415 k.c. oraz niezasadne zastosowanie art. 415 k.c. i art. 416 k.c.

Na tej podstawie skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu drugiej instancji w całości oraz zmianę wyroku Sądu pierwszej instancji z dnia 7 października 2013 r., poprzez oddalenie powództwa w zakresie w wskazanym w pkt I i III wyroku, z jednoczesnym zasądzeniem od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem pierwszej instancji oraz o zasądzenie od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem drugiej instancji oraz zasądzenie od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kosztów postępowania kasacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Należy zgodzić się z wyrażoną w skardze kasacyjnej i akceptowaną w doktrynie i orzecznictwie oceną, że niewykonanie zobowiązania samo przez się nie może być uznane za działanie bezprawne w rozumieniu przepisów regulujących odpowiedzialność *ex delicto* (zob. m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 1997 r., III CKN 202/97, OSNC 1998/3/42). Taka kwalifikacja jest uzasadniona tylko wtedy, gdy jednocześnie następuje naruszenie obowiązku powszechnego, ciężącego na każdym podmiocie. W takim wypadku kodeks cywilny dopuszcza zbieg roszczenia z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania i roszczenia z tytułu czynu niedozwolonego, pozostawiając poszkodowanemu wybór jednego z tych roszczeń (art. 443 k.c.). Wspomniany wybór, który może być dokonany przez samo wskazanie faktów uzasadniających żądanie pozwu, ma dla poszkodowanego doniosłe konsekwencje ze względu na istotne różnice zachodzące pomiędzy reżimem prawnym odpowiedzialności kontraktowej i reżimem prawnym odpowiedzialności deliktowej. W piśmiennictwie i orzecznictwie aprobowane jest stanowisko, zgodnie z którym wierzyciel stosunku obligacyjnego wynikającego

z umowy jest jednocześnie poszkodowanym z tytułu czynu niedozwolonego tylko wówczas, gdy określone zdarzenie powodujące szkodę stanowi nie tylko niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez dłużnika jego powinności, określonych w stosunku zobowiązaniowym, ale jednocześnie narusza ogólne, obowiązujące powszechnie, wszystkich i zawsze, nakazy i zakazy wynikające z norm prawa, zasad współżycia społecznego lub dobrych obyczajów i to bez względu na istniejący między stronami stosunek zobowiązaniowy oraz jego zakres (por. wyrok SN z 10 kwietnia 1974 r., I PR 415/73, OSN 1975, Nr 4, poz. 95; wyrok z 3 czerwca 1981 r., IV CR 18/81, LEX nr 8331; wyrok SN z 10 października 1997 r., III CKN 202/97, OSN 1998, Nr 3, poz. 42). W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że utożsamianie każdego naruszenia cudzych praw z czynem niedozwolonym przekreśliłoby sens podziału źródeł zobowiązań i rodzaju odpowiedzialności, a w pewnym stopniu również znaczenie winy jako przesłanki odpowiedzialności (por. uzasadnienie wyroków Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 2000 r., IV CKN 1159/00, niepubl.; z dnia 19 września 2013 r., I CSK 687/12, niepubl.; z dnia 19 września 2013 r., I CSK 687/12, niepubl. a także wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 czerwca 2014 r., I ACa 1807/13).

Dotychczasowe rozważania dotyczące odpowiedzialności odszkodowawczej odnoszą się do tego samego podmiotu mogącego ponosić wobec osób trzecich odpowiedzialność kontraktową jak i deliktową. Jeżeli tym podmiotem jest osoba prawna aktualnie staje się zagadnienie odpowiedzialności osób działających w jej imieniu, która jest niezależna od odpowiedzialności samej osoby prawnej uregulowanej w art. 416 k.c. Jeżeli piastun osoby prawnej swoim zachowaniem bezprawnie przeszkadza wykonaniu zobowiązania tej osoby lub też bezprawnie uniemożliwia wykonanie zobowiązania, ponosi za to osobistą odpowiedzialność na podstawie art. 415 k.c. Należy jeszcze raz podkreślić, iż nie chodzi o odpowiedzialność za samo niewykonanie zobowiązania przez osobę prawną ale podejmowanie konkretnych bezprawnych działań lub ich zaniechanie, które uniemożliwiają wykonanie tego zobowiązania.

Odpowiedzialność na podstawie art. 415 k.c. może wchodzić w rachubę jeśli w związku z zawinionym działaniem lub zaniechaniem określonego podmiotu

zostanie wyrządzona szkoda. Ciężar dowodu w zakresie wykazania zarówno istnienia szkody i związku przyczynowego między powstaniem szkody a działaniem lub zaniechaniem sprawcy szkody, a także faktu, iż szkoda została wyrządzona z winy osoby pociągniętej do odpowiedzialności, spoczywa na poszkodowanym (art. 6 k.c.).

Czyn sprawcy, rodzi odpowiedzialność cywilną, gdy posiada pewne właściwości, cechy, zwane znamionami, odnoszące się do jego strony przedmiotowej i podmiotowej. Znamiona niewłaściwości postępowania od strony przedmiotowej określa się pojęciem bezprawności czynu, natomiast od strony podmiotowej określa się jako winę w znaczeniu subiektywnym. Bezprawność stanowi zatem przedmiotową cechę czynu sprawcy a oznacza ujemną ocenę porządku prawnego o zachowaniu się sprawcy szkody. Według ugruntowanego w doktrynie i judykaturze stanowiska, które podziela Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną pozwanych, bezprawność w kontekście art. 415 k.c. polega nie tylko na przekroczeniu mierników i wzorców wynikających z wyraźnych przepisów, zwyczajów ale polega także na naruszeniu zasad współżycia społecznego (zob. m. in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 października 1999 r., II CKN 499/98, niepubl.; z dnia 13 czerwca 2001 r., II CKN 532/00, niepubl.; 13 lutego 2004 r., IV CK 40/03, niepubl.; z dnia 20 stycznia 2009 r., II CSK 423/08, niepubl.; z dnia 10 lutego 2010 r., V CSK 287/09, OSP 2012/1095; z dnia 17 lutego 2011 r., z dnia 6 grudnia 2012 r., I CSK 559/10, niepubl.; z dnia 1 maja 2012 r., IV CSK 579/11, niepubl.; z dnia 6 lutego 2014 r., I CSK 201/2013, niepubl.).

Wymaga jednocześnie podkreślenia, że na gruncie art. 77 Konstytucji RP niezgodność z prawem rozumiana jest ściśle, zgodnie z konstytucyjnym ujęciem źródeł prawa (art. 87-94 Konstytucji RP), tj. jako sprzeczność wyłącznie z przepisami prawa, nie zaś z normami moralnymi, czy obyczajowymi określanymi terminem „zasad współżycia społecznego” lub „dobrych obyczajów”. W wyroku z dnia 4 grudnia 2001 r., SK 18/00 (OTK 2001, Nr 8, poz. 256). Trybunał Konstytucyjny jednoznacznie bowiem przesądził, że niezgodność z prawem należy rozumieć jako naruszenie zakazów lub nakazów wynikających z normy prawnej, oraz że pojęcie to jest węższe niż tradycyjne ujęcie bezprawności w prawie



cywilnym, które poza naruszeniem przepisów prawa obejmuje również naruszenie „zasad współżycia społecznego” lub „dobrych obyczajów”. Podobny pogląd dominuje w judykaturze (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2002 r., I CKN 581/99, OSNC 2002, I CKN 2002, Nr 10, poz. 128, z dnia 5 sierpnia 2004 r., III CK 332/03, niepubl.; z dnia 7 maja 2010 r., III CSK 243/09, niepubl.).

Za tym ujęciem przemawia między innymi argument, że ustawodawca w art. 77 Konstytucji nie posłużył się pojęciem bezprawności, lecz wzorcem konstytucyjnym "niezgodności z prawem", a więc za przyjętym rozumieniem tego wyrażenia przemawia wykładnia językowa. Poza tym, przeciwko szerokiemu ujmowaniu przesłanki niezgodności z prawem, tj. uznaniu za niezgodne z prawem zachowania naruszającego zasady współżycia społecznego przemawia publicznoprawny charakter stosunku prawnego, z którego wynika odpowiedzialność odszkodowawcza. Zobowiązanie do naprawienia szkody ma wprawdzie charakter prywatnoprawny, powstaje ono jednak w wyniku niezgodnego z prawem działania państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w sferze imperium, a zatem stosunków publicznoprawnych. Prawo publiczne nie przewiduje obowiązku powinnego zachowania się władzy publicznej w oparciu o samodzielnie stosowane pozaprawne reguły postępowania, np. zasady współżycia społecznego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2013 r., V CSK 519/12, niepubl.).

W zakresie rozumienia pojęcia bezprawności z punktu widzenia odpowiedzialności przewidzianej w art. 415 k.c. w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012 r. (sygn. akt V CSK 501/11, niepubl.) został wyrażony pogląd, że zachowanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub dobrymi obyczajami nie może być samo przez się uważane za bezprawne jeżeli jednocześnie nie stanowi naruszenia bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa. Uzasadnieniem ma być po pierwsze brak w kodeksie cywilnym odpowiednika dawnego art. 135 Kodeksu zobowiązań, zgodnie z którym "Kto rozmyślnie lub przez niedbalstwo wyrządził drugiemu szkodę, wykonywając swe prawo, obowiązany jest do jej naprawienia, jeżeli wykroczył poza granice, zakreślone przez dobrą wiarę lub przez cel, ze względu na który prawo mu służyło". Po drugie, w obecnie obowiązującej Konstytucji nie ma odpowiednika art.

90 Konstytucji z 1952 r., zgodnie z którym obywatele Rzeczypospolitej Polskiej byli obowiązani m.in. „szanować zasady współżycia społecznego”.

Wykładni zawężającej pojęcie bezprawności na gruncie art. 415 k.c. słusznie zarzuca się, że brak w Konstytucji RP odpowiedniego do zawartego w art. 90 Konstytucji z 1952 r. nakazu szanowania zasada współżycia społecznego nie oznacza, że zachowanie sprzeczne z tymi zasadami nie może być uważane za bezprawne w rozumieniu art. 415 k.c. Przemawia za tym koncepcja nadużycia prawa podmiotowego i oparty na niej wniosek, że skoro zachowanie formalnie stanowiące wykonywanie prawa podmiotowego jest zabronione z uwagi na samą sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, to zachowanie takie powinno być również uznane za bezprawne z punktu widzenia art. 415 k.c. Ponadto należy uwzględnić, że przytaczany art. 135 Kodeksu zobowiązań odnosił się do przypadków nadużycia prawa, które mieściły się w treści art. 134 Kodeksu zobowiązań oraz mieszczą się w jego obecnym odpowiedniku, którym jest art. 415 k.c.

Z tych też względów należy uznać, że w reżimie odpowiedzialności deliktowej na podstawie art. 415 k.c. (odmiennie niż na podstawie art. 417 k.c. w jego aktualnym brzmieniu) bezprawnym jest zachowanie sprzeczne z obowiązującym porządkiem prawnym, przez który rozumie się nakazy i zakazy wynikające z normy prawnej, jak również nakazy i zakazy wynikające z norm moralnych i obyczajowych, czyli zasad współżycia społecznego (dobrych obyczajów).

Analiza okoliczności faktycznych sprawy pozwalała jednocześnie na ocenę, iż zachowanie pozwanych jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego było bezprawne. Słusznie zostały im postawione zarzuty zwodzenia powoda dwukrotnie przez pozorowanie, że Stowarzyszenie przystępuje do sprzedaży powodowi lokalu mieszkalnego chociaż w tym samym czasie szukali innych nabywców, którym ostatecznie sprzedali lokale proponowane powodowi. Należy także uwzględnić, że pozwani w spornym okresie dysponowali kwotą ponad 900.000 złotych, między innymi pochodzącą ze sprzedaży lokalu mieszkalnego przeznaczonego dla powoda, który przeznaczył na niego znaczne środki i nie potrafili wyjaśnić dlaczego

nie zrealizowali w imieniu Stowarzyszenia zobowiązania wobec powoda, jak również nie wyjaśnili, na co zostały rozdysponowane te środki pomimo, iż samo Stowarzyszenie zobowiązało się wobec spółki A. do zwrotu wpłaconych przez kontrahentów tej spółki kwot lub sprzedaży lokali po cenach wynikających z umów przedwstępnych.

Z tych wszystkich względów uznając za bezpodstawne zarzuty naruszenia art. 415 i 416 k.c. Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną pozwanych.