

Sygn. akt I CK 14/04

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący)

SSN Marek Sychowicz (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa Anny Ł.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej " " w W.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej Adama K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 czerwca 2004 r.,

kasacji powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 18 września 2003 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 18 września 2003 r. uwzględnił apelację pozwanej i zmienił wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 27 listopada 2001 r. w ten sposób, że oddalił powództwo wytoczone przez Annę Ł. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „.....” w W. o zapłatę kwoty 246.852,00 zł z odsetkami ustawowymi, której powódka dochodzi tytułem naprawienia szkody poniesionej na skutek nieprzydzielenia jej mieszkania. Rozstrzygnięcie to oparte zostało na

następujących ustaleniach. Powódka jest członkiem pozwanej Spółdzielni. W dniu 15 lutego 1994 r. strony zawarły umowę w sprawie sfinansowania kosztów realizacji i przydziału własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, bliżej określonego w umowie. Według umowy tej powódka zobowiązała się do uiszczenia pełnego wkładu budowlanego i innych kosztów określonych umową, a pozwana zobowiązała się przenieść na powódkę własność lokalu określonego w umowie (§ 1 ust. 1). Planowe zakończenie budowy określono na IV kwartał 1994 r. (§ 1 ust. 2). Wstępnie ustalony wkład budowlany ustalony został na 569.800.00 zł (§ 3 ust. 1) i do jego wpłacenia, jako zaliczki – w określonych ratach i terminach – została zobowiązana powódka (§ 4 ust. 1). Ostateczne wyliczenie wkładu budowlanego przewidziano po zagospodarowaniu terenu wraz z infrastrukturą (§ 3 ust. 2), a całkowite rozliczenie kosztów budowy w oparciu o rzeczywiste koszty budowy – w terminie 60 dni od przekazania budynku do zasiedlenia (§ 4 ust. 2). W umowie przewidziano możliwość jej rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym, „jeżeli członek nie wpłaca kolejnych rat w terminie jak w § 4” (§ 6 ust. 1). Aneksem z tej samej daty co umowa dodano do niej nowe postanowienie, według którego „w przypadku niedotrzymania terminu przez Spółdzielnię, przedmiot umowy rozliczony będzie wg cen obowiązujących na dzień 31.12. 1994 r.” (§ 6 ust. 4). Powódka wpłaciła całą należność, do wpłacenia której zobowiązana została w umowie. W lipcu 1995 r. powódka uzyskała dostęp do lokalu i przystąpiła do prac wykończeniowych na swój koszt. W związku ze zwiększonym kosztem budowy pozwana wzywała powódkę do wpłacenia kolejnych kwot. Na dzień 19 czerwca 1996 r. suma ich wynosiła 42.377,74 zł. Powódka nie zareagowała na 10 wezwań do uzupełnienia wkładu i pozwana powołując się na tę okoliczność uchyliła się od wykonania umowy zawartej z powódką. W dniu 27 czerwca 1996 r., na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni, Zarząd pozwanej złożył oświadczenie o rozwiązaniu umowy zawartej z powódką. Pozwana zwróciła powódcie całą kwotę przez nią wpłaconą. W innej sprawie toczącej się pomiędzy stronami (III C .../95) wydane zostało w trybie zabezpieczenia powództwa zarządzenie tymczasowe zakazujące pozwanej dysponowania lokalem, którego dotyczy umowa zawarta przez strony. Orzeczenie to powódka doręczyła Prezesowi pozwanej, mimo to pozwana w październiku 1966 r. lokal ten sprzedała osobie trzeciej. W tych

okolicznościach Sąd Apelacyjny uznał, że pozwana sprzedając lokal nie działała bezprawnie, gdyż prawo do niego nie należało do żadnego członka Spółdzielni i pozwana była uprawniona do rozporządzania nim. Poza tym, wobec prawomocnego umorzenia postępowania w sprawie, w której wydane zostało zarządzenie tymczasowe, zabezpieczenie orzeczone tym zarządzeniem upadło, a sprzedaż mieszkania nastąpiła już po rozwiązaniu umowy zawartej przez strony. Podstawą uwzględnienia powództwa nie może być nie tylko art. 415 ale i art. 471 k.c. Odpowiedzialność kontraktowa pozwanej wobec powódki nie zachodzi dlatego, że nie istniało ważne zobowiązanie pozwanej do przeniesienia na powódkę prawa do lokalu. Zawarta przez strony umowa została bowiem skutecznie rozwiązana przez pozwaną. Ponieważ w myśl obowiązujących wówczas art. 208 § 1 i art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego członek spółdzielni jest zobowiązany do wniesienia wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal, postanowienie umowy zawartej przez strony, wprowadzone aneksem do niej (§ 6 ust. 4), nie rodzi – w oparciu o przepis art. 58 k.c. – skutków prawnych. Powódka nie mogła zatem z powołaniem się na wymienione postanowienie umowy odmówić wpłat na poczet pełnego wkładu budowlanego. Skoro to uczyniła, to pozwana, na podstawie § 6 ust. 1 umowy, była uprawniona do rozwiązania tej umowy.

Wyrok wymieniony na wstępie powódka zaskarżyła kasacją. Kasacja oparta została na obu podstawach przewidzianych w art. 393¹ k.p.c. i zarzuca 1) naruszenie prawa materialnego, a to § 25 (*a contrario*) statutu pozwanej, art. 208 i 226 oraz 229¹ § 3 pkt 1 Prawa spółdzielczego, a także art. 415 i 471 k.c., 2) naruszenie przepisów postępowania – art. 233, 328 § 2 i art. 730 k.p.c. Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie apelacji bądź o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

I. Zarzuty kasacji naruszenia art. 233 i 328 § 2 k.p.c. zostały uzasadnione bardzo ogólnie. Zarzut naruszenia art. 233, bez podania, naruszenie którego paragrafu tego artykułu skarżąca zarzuca, został sformułowany bez odniesienia się do dowodów, których zarzut ten dotyczy. Zarzucane w kasacji pominięcie

przez Sąd Apelacyjny niektórych okoliczności faktycznych, jak należy mniemać mających zdaniem skarżącej istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, nie stanowi o naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c. Przepis ten, w związku z art. 391 § 1 k.p.c., określa co powinno zawierać uzasadnienie wyroku sądu drugiej instancji. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera zaś wszystkie elementy wymagane przez ten przepis, co umożliwia poddanie go kontroli kasacyjnej. Nie pozwala to na uznanie zasadności zarzutów naruszenia wymienionych przepisów.

Dotyczy to także zarzutu naruszenia art. 730 k.p.c. Przepis ten, określający podstawy zabezpieczenia powództwa, nie miał zastosowania w rozpoznawanej sprawie. Skarżąca nie wskazała na czym miałyby polegać jego naruszenie i że mogło ono mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

II. Według poglądu przeważającego tak w doktrynie jak i w judykaturze statut spółdzielni jest szczególnym rodzajem umowy i nie stanowi prawa materialnego w rozumieniu art. 393¹ pkt 1 k.p.c. Zarzut naruszenia § 25 statutu pozwanej nie może zatem stanowić samodzielnej podstawy kasacji przewidzianej w tym przepisie.

Trafny jest pogląd Sądu Apelacyjnego, że stosownie do nieobowiązujących już, ale mających zastosowanie w rozpoznawanej sprawie, art. 208 § 1 i art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego, członek spółdzielni mieszkaniowej obowiązany był do wniesienia wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal i że zakres tego obowiązku, wynikający z przepisów ustawy mających charakter bezwzględnie obowiązujący (*ius cogens*), nie mógł być zmieniony w drodze umowy pomiędzy spółdzielnią a członkiem. Wprawdzie spółdzielnia, w ramach przysługującej jej autonomii, może udzielać swoim członkom różnych ulg i bonifikat, ale nie mogą one zwalniać członków z ich obowiązków określonych w ustawie, zwłaszcza jeżeli oznaczałoby to przerzucenie tych obowiązków na pozostałych członków spółdzielni. Tak zaś byłoby, gdyby członek był uprawniony do wniesienia wkładu budowlanego w wysokości mniejszej niż całość kosztów budowy rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię, przypadających na jego lokal. Trafność tego poglądu świadczy o niezasadności zarzutu kasacji naruszenia wymienionych przepisów Prawa Spółdzielczego.

Zarzut kasacji naruszenia art. 229¹ § 3 pkt 1 Prawa spółdzielczego jest wynikiem oczywistej pomyłki. Przepis art. 229¹ § 3 Prawa spółdzielczego nie zawierał bowiem żadnych punktów. Skarżącej zapewne chodziło o art. 229 § 3 pkt 1 Prawa spółdzielczego, wymieniony w uzasadnieniu kasacji. Przepis ten, przewidujący uprawnienie byłego członka spółdzielni do zwrotu sum wpłaconych na wkład budowlany w razie ustania członkostwa z innych przyczyn niż śmierć, przed przydzieleniem lokalu lub zamieszkaniem przez członka w przydzielonym lokalu, nie miał zastosowania w rozpoznawanej sprawie i nie został zastosowany przez Sąd Apelacyjny. Nie można zatem uznać, że został naruszony.

Natomiast wbrew zapatrywaniu wyrażonemu w zaskarżonym wyroku, postanowienie § 6 ust. 1 umowy zawartej przez strony, wiążąc uprawnienie pozwanej do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z „niewpłaceniem przez członka kolejnych rat w terminie” i odsyłając do § 4 umowy, może być odniesione wyłącznie do określonego w § 4 ust. 1 umowy obowiązku powódki wpłacenia określonej w tym postanowieniu zaliczki, której wysokość rat i terminy ich uiszczenia określone zostały w tym postanowieniu. Ponieważ powódka zaliczkę w wysokości i w terminach określonych w umowie wpłaciła, wykonała zatem ostatnio wymienione postanowienie umowy i jej § 6 ust. 4 nie dawał pozwanej podstawy do rozwiązania umowy.

Oczywiście pozwana mogła odstąpić od umowy zawartej z powódką lub uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli zawartego w umowie, gdyby istniały ku temu podstawy. W sprawie brak jest jednakże ustaleń wskazujących na ich istnienie. Pozwana zwolniona byłaby także od wykonania umowy w razie jej nieważności (art. 58 § 1 k.c.).

Z umowy zawartej przez strony wynika, że rozróżnia ona wstępnie ustalony nią wkład budowlany (§ 2 ust. 1 i § 3 ust. 1), od „ostatecznie wyliczonego” tego wkładu (§ 3 ust. 2)” i „całkowitego rozliczenia kosztów budowy w oparciu o rzeczywiste koszty budowy” (§ 4 ust. 2). Odniesienie się do „rozliczenia przedmiotu umowy” w dodanym aneksem do umowy § 6 ust. 4 tej umowy i wskazanie w nim terminu 31 grudnia 1994 r., który przypadać miał na czas po upływie terminu, w którym powódka była zobowiązana do wpłacenia zaliczki

przewidzianej w § 4 ust. 1 umowy, odpowiadającej wstępnie ustalonemu wkładowi budowlanemu (§ 3 ust. 1), świadczy, że postanowienie to dotyczy ostatecznego ustalenia wkładu budowlanego, co miało nastąpić w terminie późniejszym (§ 3 ust. 2 i § 4 ust. 2). Określenie w § 6 ust. 4 umowy, według cen z jakiej chwili wkład budowlany będzie ustalony, oznacza, że w razie gdyby wysokość kosztów budowy, ustalonych według cen z chwili ich poniesienia, była niższa niż ustalonych według cen obowiązujących w dniu 31 grudnia 1994 r., to powódka zobowiązana byłaby do wniesienia wkładu budowlanego w wysokości przewyższającej całość kosztów budowy przypadających na jej lokal. W przypadku zaś, gdyby ceny obowiązujące po dniu 31 grudnia 1994 r. były wyższe niż ceny obowiązujące w tym dniu – która to możliwość ze względu na sytuację gospodarczą panującą w kraju w chwili zawierania umowy strony zapewne brały pod uwagę – § 6 ust. 4 umowy oznacza, że powódka została zobowiązana do wniesienia wkładu budowlanego w wysokości niższej, niż rzeczywiście poniesione przez Spółdzielnię koszty budowy przypadające na jej lokal. W obu przypadkach powódka byłaby zatem zobowiązana, wbrew normie art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego, do wniesienia wkładu budowlanego w wysokości innej niż określona w tym przepisie. Uznając, że § 6 ust. 4 umowy nie rodzi – „w oparciu o przepis art. 58 k.c.” – skutków prawnych, Sąd Apelacyjny nie rozważył jednakże, czy konsekwencją nieważności tego postanowienia umowy jest nieważność całej umowy, czy też tylko tego jej postanowienia (art. 58 § 3 k.c.). W pierwszym wypadku pozwana nie miałaby obowiązku wykonania umowy, co uzasadniałoby rozstrzygnięcie sprawy dokonane zaskarżonym wyrokiem. Jednakże w razie nieważności tylko § 6 ust. 4 umowy istniała możliwość jej wykonania z pominięciem treści tego jej postanowienia. Uzupelnienia brakującej części wkładu budowlanego pozwana mogłaby dochodzić od powódki po przydzieleniu jej lokalu i dopiero po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, stosownie do § 3 ust. 2 i § 4 ust. 2 umowy. Niewykonanie umowy przez pozwaną rodziłoby jej odpowiedzialność odszkodowawczą względem powódki (art. 471 k.c.). Gdyby jednakże żądania uzupełnienia wkładu budowlanego kierowane przez pozwaną do powódki były wynikiem prawidłowo ustalonej wysokości wkładu budowlanego, do wniesienia którego zobowiązana była powódka, tj. gdyby podstawą tych żądań było ostateczne rozliczenie kosztów

budowy dokonane przy uwzględnieniu § 3 ust. 2 i § 4 ust. 2 umowy, i wysokość żądań, wobec ich kwestionowania przez powódkę, była udowodniona przez pozwaną, niespełnienie ich przez powódkę stanowiłoby naruszenie ustawowego obowiązku członka spółdzielni mieszkaniowej, uzasadniające jego wykluczenie ze spółdzielni (art. 24 § 1 Prawa spółdzielczego). W takiej sytuacji nieuciekanie się przez pozwaną do wymienionej sankcji, ale jedynie odmówienie powódce przydziału lokalu byłoby usprawiedliwionym działaniem pozwanej, wyłączającym przewidzianą w art. 471 k.c. odpowiedzialność odszkodowawczą za niewykonanie umowy.

Brak w ustalonym w sprawie stanie faktycznym okoliczności pozwalających na stwierdzenie, że nieprzydzielenie powódce lokalu, którego dotyczy umowa zawarta przez strony, nie jest wynikiem niewykonania tej umowy przez pozwaną, skutkującym jej odpowiedzialność za szkodę doznaną przez powódkę na podstawie art. 471 k.c., nie pozwala na odparcie zarzutu kasacji wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem tego przepisu.

Ponieważ postępowanie w sprawie (III C ../95), w której wydane zostało zarządzenie tymczasowe zabezpieczające powództwo przez zakazanie pozwanej dysponowania lokalem, którego dotyczy umowa zawarta przez strony, umorzone zostało dopiero postanowieniem z dnia 18 lutego 2002 r., w chwili sprzedaży lokalu przez pozwaną osobie trzeciej zabezpieczenie to jeszcze nie upadło (art. 744 k.p.c.). Skoro wiedząc o tym zabezpieczeniu pozwana dokonała czynności naruszającej adresowany do niej zakaz, to dopuściła się czynu niedozwolonego. Nie przesądza to jednakże opartej na przepisie art. 416 k.c. odpowiedzialności pozwanej za szkodę, polegającą na nieprzydzieleniu powódce lokalu, naprawienia której to szkody dochodzi powódka. Dla istnienia tej odpowiedzialności musi bowiem zachodzić normalny związek przyczynowy między zawinionym działaniem pozwanego a szkodą doznaną przez powódkę (art. 361 § 1 k.c.). Jeżeli – o czym była mowa wyżej – ze względu na zaistniałe okoliczności odmówienie przez pozwaną przydziału lokalu powódce było działaniem usprawiedliwionym, to pozwana nie miała obowiązku dokonania tego przydziału, na co sprzedanie przez nią lokalu osobie trzeciej nie miało wpływu. Jeżeli natomiast wynikający z umowy zawartej przez strony obowiązek pozwanej przydzielenia lokalu nie został

uchylony, to podstawę odpowiedzialności pozwanej za szkodę doznaną przez powódkę na skutek nieotrzymania przydziału lokalu stanowić będzie art. 471 k.c. Z tych przyczyn zarzut kasacji naruszenia art. 415 k.c. pozostaje bez wpływu na wynik sprawy.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 393¹³ § 1 zd. pierwsze oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 393¹⁹ k.p.c., orzekł jak w sentencji.