



Sygn. akt III CK 478/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Strus (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Gerard Bieniek

SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w K.
przeciwko U. Ś.

o zapłatę,

po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 21 kwietnia 2005 r., na rozprawie kasacji strony
powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 30 stycznia 2004 r., sygn. akt I ACa
(...),

**oddala kasację i zasądza od powodowej Spółdzielni na rzecz pozwanej 1200
(tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu
kasacyjnym.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji pozwanej U. Ś.
zmienił wyrok sądu pierwszej instancji obniżając zasądzoną kwotę 56 747, 38 zł do 15
719, 31 zł.

Przedmiotem roszczenia powodowej Spółdzielni było uzupełnienie wkładu
budowlanego z tytułu budowy lokalu użytkowego oddanego pozwanej.

Strony zawarły umowę o budowę „realizacyjnej” i ustaliły szacunkowy koszt wykończonego lokalu na kwotę 155.760 zł. Po ukończeniu budowy okazało się, że koszt ten wynosi 213.113, 41 zł. Rozliczenie doręczone pozwanej 21.01.2002 r. zawierało dodatkowo: koszty indywidualne w wysokości 46.028, 07 zł oraz dopłatę za szybę przeciwwłamaniową 3.959 zł. Pierwotny kosztorys nie ujmował w ogóle kosztu witryn sklepowych, jako wydzielonej pozycji.

Sąd Apelacyjny zmieniając wyrok uznał, że skoro umowa została zawarta 31 lipca 2000 r., tj. około dwa miesiące przed planowanym zakończeniem budowy i określała koszt szacunkowy wkładu budowlanego oraz wymieniała przyczyny wzrostu tych kosztów uzasadniające ich zmianę (wzrost cen opublikowany przez GUS oraz wzrost podatku VAT) a przyczyny te nie wystąpiły, należy w granicach zaskarżenia uwzględnić apelację. Zarówno umowa (§ 2) jak i regulamin rozliczania inwestycji (§ 11 pkt 1) określały dostatecznie dokładnie pojęcie lokalu wykończonego, do którego oddania zobowiązała się spółdzielnia (enumeracja robót pozostawionych nabywcy). Na tej podstawie sąd ustalił, że spółdzielnia zobowiązała się oddać lokal użytkowy z witryną lub z oknem wystawowym. Dlatego uznał, że podwyższając w znacznym zakresie koszty ustalone w umowie obowiązana była uzasadnić podstawę podwyżki i jej wysokość. Nadto Sąd stwierdził, że gdyby te koszty zostały wykazane, to art. 5 k.c. sprzeciwia się uwzględnieniu powództwa, dlatego że spółdzielnia działała na zasadach podobnych jak przedsiębiorcy budowlani wznoszący budynki mieszkalne w celu sprzedaży mieszkań. Wobec tego w stosunkach z członkami powinna ponosić ryzyko błędnej kalkulacji.

Kasacje od tego wyroku wniosła powódka. Zarzuciła naruszenie art. 233 k.p.c., art. 6 k.c. oraz art. 5 k.c. Wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie apelacji pozwanej lub uchylenie tego wyroku.

Sąd Najwyższy zważył co następuje.

Przyjmując jako punkt wyjścia rozważań ustalenie, że sposób inwestowania i przydziału lokali użytkowych w spółdzielni nie różnił się zasadniczo od obrotu takimi dobrami dokonywanego przez przedsiębiorców budowlanych, z czego sąd wywiódł prymat umowy przed wynikiem rozliczenia, nie można podzielić zapatrywania, że żądanie dopłaty do kosztów umówionych byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i stanowiło nadużycie prawa. Klauzula generalna odwołująca się w istocie do norm etycznych nie powinna zastępować oceny dokonanej po ustaleniu świadczeń obydwu stron ważnej umowy, zawartej w warunkach swobody kontraktowej, chyba że

szczególne okoliczności nakazywałyby w drodze wyjątku złagodzić ujemne skutki stosowania zasady, że umowy powinny być wykonywane zgodnie z ich treścią. W związku z tym, należy przyjąć, że nie zasady współżycia społecznego lecz treść nawiązanego stosunku zobowiązaniowego ma decydujące znaczenie dla określenia wysokości zobowiązania pozwanej, a kasacja w tej części trafnie zarzuca naruszenie art. 5 k.c.

Następna kwestia dotyczy legalności (przynajmniej formalnej) trybu dokonywania przydziału lokali użytkowych potrzebującym. Przepisy prawa spółdzielczego obowiązujące w chwili zawierania umowy o przydział lokalu nie wykluczały inwestowania przez spółdzielnię własnych środków i zbywania gotowych lokali użytkowych po pokryciu pełnych kosztów budowy. Skąpe unormowanie takiej postaci działalności spółdzielni mieszkaniowej (art. 238 pr. spółdz.) i dość enigmatyczne odesłanie w § 1 zdaniu drugim, do przepisów dotyczących spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu dawało spółdzielniom możliwość statutowych regulacji, pozwalających korzystnie kalkulować wysokość należnego wkładu budowlanego. Znaczna swoboda w korzystaniu z wolności gospodarczej przy budowie i przydzielaniu lokali użytkowych wymagała jednak dostosowania się do reguł rynku lokali, na którym podaż przekraczała możliwości nabywców. Zabiegając o nabywców spółdzielnie mieszkaniowe (jak w rozpoznawanej sprawie) zawierały w końcowej fazie procesu inwestycyjnego umowy o przydział, w których określano koszt budowy w sposób minimalizujący ryzyko istotnych zmian, ograniczonych do wyraźnie wskazanych wypadków. Status prawny inwestora jako spółdzielni mieszkaniowej pozwalał zachować w umowie sformułowania o ustaleniu kosztu ostatecznego - zaczerpniętego z art. 226 § 3 pr. spółdzielczego, tj. przepisu pochodzącego z innego ustroju gospodarczego i służącego ochronie odmiennych celów społecznych.

Sąd drugiej instancji moc wiążącą przypisał jednak postanowieniom umowy, uznając zawarte w niej sformułowania za określenie znanych spółdzielni kosztów budowy lokalu przeznaczonego dla pozwanej, z zastrzeżeniem wzrostu ze względu na czynniki niezależne od spółdzielni, i wykładni tej kasacja nie podważyła.

Następstw zawarcia takiej umowy sąd nie upatrywał w wyłączeniu stosowania zasady pełnej odpowiedzialności członka spółdzielni za koszty przypadające na jego lokal lecz w przejściu na spółdzielnię ciężaru wykazania zarówno podstawy zwiększenia się kosztów budowy przypadających na lokal przydzielony pozwanej jak i wysokości. Stanowisko to nie narusza art. 6 k.c., ponieważ sąd przytoczył przekonujące argumenty

poddające w wątpliwość celowość dodatkowych kosztów (aneksy umów z wykonawcami, wliczanie pełnego kosztu witryn, mimo że lokal użytkowy w stanie wykończonym nie mógł być pozbawiony okna wystawowego). Kasacja nie przedstawia przekonujących argumentów przeciw takiemu zastosowaniu art. 6 k.c.

Nieskuteczna okazała się również druga podstawa kasacji zarzucająca naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Przytaczanie zarzutu naruszenia tego przepisu jako podstawy kasacji ma już bogate orzecznictwo. Skład Sadu Najwyższego rozpoznający kasację na podstawie przepisów obowiązujących przed 6 lutego 2005 r. nie kwestionuje co do zasady takiej możliwości. Istota kontroli kasacyjnej ustaleń faktycznych sprowadza się jednak nie do ponownej oceny zgromadzonego materiału dowodowego lecz ma na celu kontrolę przestrzegania zasad tej oceny (kontrolę wykładni lub stosowania prawa). Na pierwsze miejsce wysuwa się zasada oceny wszechstronnej, czyli kompletnego wykorzystania zgromadzonego materiału dowodowego oraz przestrzegania przy ocenie reguł logiki i doświadczenia życiowego. Podstawą kontroli kasacyjnej przestrzegania tego przepisu nie może być natomiast odmienna ocena zgromadzonego materiału dokonywana przez skarżącego, skoro nakaz oceny wszechstronnej nie uchybia zasadzie swobodnej jego oceny przez skład orzekający.

Z podanych wyżej przyczyn należało uznać, że kasacja nie została oparta na usprawiedliwionej podstawie, co prowadzi do jej oddalenia na podstawie art. 393¹² k.p.c. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. na rzecz strony pozwanej zasądzono koszty procesu z tytułu zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym.