



Sygn. akt V CK 663/04

## **WYROK**

### **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 maja 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Jan Górowski (przewodniczący)*

*SSN Marek Sychowicz*

*SSN Hubert Wrzeszcz (sprawozdawca)*

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "Z.(...)" w K.  
przeciwko P. W. i B. W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 19 maja 2005 r., kasacji strony  
powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 22 kwietnia 2004 r., sygn. akt I ACa  
(...),

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

#### Uzasadnienie

Powódka domagała się – po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa – 39 525,65 zł tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego oraz 7 654,33 zł z tytułu „kar umownych” za nieterminowe płaćenie rat wkładu budowlanego oraz odsetek za opóźnienie w zapłaćenie należności z tytułu ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego.

Pozwani, podnosząc zarzut potrąćenia 48 156,71 zł z tytułu kar umownych za zwłokę powódki w oddaniu domu, wniesli o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 2 października 2003 r. zasądził od powódki na rzecz pozwanych 4 590,40 zł z ustawowymi odsetkami od kwot określonych w sentencji, oddalił powództwo w pozostałej części i zniósł wzajemnie koszty stron.

Sąd ustalił, że dnia 11 lutego 1998 r. strony zawarły umowę, w której powódka zobowiązała się wybudować dom w stanie surowym zamkniętym i przydzielić go pozwany na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Strony ustaliły że dom zostanie wybudowany „w terminie do dnia 31 października 1998 r. pod warunkiem zachowania przez członków terminów wpłat wkładu budowlanego”, określonych w umowie.

Na podstawie wspomnianej umowy członek Spółdzielni był uprawniony do żądania kary umownej w wypadku zwłoki powódki w oddaniu domu w terminie oznaczonym w umowie. Spółdzielnia mogła natomiast domagać się od członka ustawowych odsetek za zwłokę w zapłacie rat wkładu budowlanego, określonych w umowie.

Aneksem z dnia 27 października 1999 r. strony zmieniły umowę z dnia 11 lutego 1998 r. w ten sposób, że ustaliły inne daty zapłaty czterech ostatnich rat wkładu budowlanego i częściowo ich wysokość.

Pozwani zapłacili 270 000 zł wkładu budowlanego. Nie wszystkie raty zostały zapłacone w terminie (opóźnienie wynosiło kilka dni, z wyjątkiem raty płatnej do końca lipca 1999 r., która została zapłacona dnia 30 września 1999 r.).

Należny powódce wkład budowlany – ustalony na podstawie opinii biegłego – wynosi 306 785,62 zł.

Sąd Okręgowy, wskazując na art. 226 § 1 w zw. z art. 208 § 1 prawa spółdzielczego, uznał, że pozwani powinni uzupełnić wkład budowlany do wysokości wkładu ustalonej w sprawie. Dopłata – po zaliczeniu 9 871,03 zł z tytułu zwróconych Spółdzielni kosztów zabezpieczenia przed szkodami górniczymi – wynosi 26 915,59 zł, a odsetki: 14 255,65 zł. Ostatecznie Sąd Okręgowy uznał, że wysokość żądania dochodzonego przez powódkę, po uwzględnieniu także odsetek za opóźnienie w zapłacie rat wkładu budowlanego (1 161,37 zł), wynosi 42 338, 61 zł.

Jednakże na skutek potrącenia wierzytelność powódki uległa umorzeniu do wysokości wierzytelności pozwanych z tytułu kary umownej. Sąd Okręgowy podzielił jedynie zarzuty Spółdzielni co do wysokości wierzytelności przedstawionej do potrącenia. Przyjął, że termin zwłoki w oddaniu domu należy liczyć od 30 grudnia 1999 r., ponieważ pierwotny termin upadł na skutek niezachowania terminów płatności rat

wkładu budowlanego. Podzielił też zarzut powódki, że kary umowne należy liczyć od kwoty 270 000 zł. Wierzytelność podlegająca potrąceniu wynosi więc 37 748,21 zł.

Wyrok zaskarżyła powódka w części oddalającej powództwo. Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2004 oddalił jednak jej apelację.

Sąd drugiej instancji uzupełnił podstawę faktyczną rozstrzygnięcia i ustalił m.in., że Spółdzielnia, z powodu niepłacenia w terminie rat wkładu budowlanego przez większość z 19 członków, wstrzymała budowę domów i została zmuszona do zaciągnięcia kredytu. Wówczas powiadomiła też pozwanych pismem z dnia 18 października 1999 r., że termin oddania domu nie zostanie dotrzymany z powodu naruszenia warunku jego zachowania.

Sąd odwoławczy uznał, że zarzut apelującej, kwestionujący zasadność dopuszczalności potrącenia kary umownej z powodu upadku terminu oddania domu na skutek niezachowania terminów płatności rat wkładu budowlanego, nie może być przedmiotem postępowania apelacyjnego, ponieważ okoliczności uzasadniające go zostały powołane dopiero w apelacji.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu powódki, że obowiązująca w Spółdzielni zasada bezwynikowej gospodarki finansowej (art. 208 prawa spółdzielczego) stanowiła przeszkodę do uwzględnienia zarzutu potrącenia. Uznał bowiem, powołując nie na judykaturę Sądu Najwyższego, że dopuszczalne jest w sprawie zastosowanie przepisów kodeksu cywilnego o potrąceniu.

Sąd odwoławczy podzielił natomiast zarzut apelującej, że Sąd pierwszej instancji z naruszeniem art. 226 § 1 w zw. z art. 208 prawa spółdzielczego zweryfikował rzeczywiste koszty budowy jako podstawę ustalenia wysokości wkładu budowlanego i uznał żądanie uzupełnienia wkładu budowlanego za uzasadnione także co do wysokości podanej w pozwie (38 525, 65 zł). Jednakże – zdaniem Sądu – wyrok nie wymaga zmiany przez podwyższenie zasądzonej kwoty, ponieważ Sąd pierwszej instancji z naruszeniem art. 321 § 1 k.p.c. wyszedł ponad żądanie pozwu w zakresie roszczenia o odsetki.

W kasacji, opartej na obu podstawach z art. 393<sup>1</sup> k.p.c., pełnomocnik powódki zarzucił naruszenie art. 484 i art. 498 k.c. w zw. z § 4 ust. 1 umowy z dnia 11 lutego 1999 r. oraz art. 381 k.p.c. Powołując się na te podstawy, wniósł o uchylenie wyroków Sądów obu instancji i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie można odmówić racji skarżącej, że Sąd nie miał podstaw do uznania, iż Spółdzielnia dopiero w apelacji podniosła fakty uzasadniające zarzut, że pozwani nie mają podstaw do żądania kary umownej (chodzi o to, że upadł – stanowiący przesłankę wspomnianej kary – umowny termin oddania budynku).

Przebieg postępowania przed Sądem pierwszej instancji wskazuje, że okoliczność, iż umowny termin oddania budynku nie obowiązuje, była dla powódki oczywista. Jednoznacznie świadczy o tym pismo z dnia 18 października 1999 r., w którym Spółdzielnia powiadomiła pozwanych, że z powodu „niedotrzymania wpłat kolejnych transz określonych w § 3 pkt 2 umowy z dnia 11 lutego 1999 r. termin wybudowania domu nr 9 w szeregu „B” – 31.10. 1999 r. – nie zostanie dotrzymany”.

Stanowisko pozwanej, że wspomniany termin nie obowiązuje podzielił Sąd Okręgowy. Wynika to jednoznacznie z uzasadniania jego wyroku. Jednakże Sąd pierwszej instancji uznał – o czym powódka mogła się dowiedzieć dopiero z motywów orzeczenia – że należy przyjąć, że względu na „przebieg zdarzeń”, a zwłaszcza zmianę pierwotnego terminu płatności ostatniej raty wkładu budowlanego na dzień 30 grudnia 1999 r., iż ta data stanowi również nowy termin oddania budynku (w związku z tym ustaleniem nie sposób nie zauważyć, że § 11 umowy z dnia 11 lutego 1999 r. stanowi, iż „wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej”).

W świetle tych okoliczności zrozumiałą jest zarzut apelacyjny powódki, że Sąd Okręgowy bezpodstawnie uwzględnił żądanie pozwanych z tytułu kary umownej, gdyż – zdaniem apelującej – nie zachodzi przewidziana w umowie przesłanka kary umownej z powodu, znanego już w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, upadku terminu oddania budynku. W tej sytuacji nie można odeprzeć zarzutu skarżącej, że Sąd Apelacyjny z naruszeniem art. 381 k.p.c. uznał, że fakty podniesione w apelacji w celu wykazania, iż nie ma podstaw do uwzględniania żądania pozwanych z tytułu kary umownej, nie mogą być brane pod rozwagę, ponieważ zostały powołane dopiero w apelacji. Zarzut obraży art. 381 k.p.c. należało więc uznać za uzasadniony.

Nie można natomiast podzielić zarzutu skarżącej, że obowiązująca w Spółdzielni zasada bezwynikowej gospodarki finansowej (art. 208 prawa spółdzielczego) wyklucza potrącenie wierzytelności pozwanych z tytułu kary umownej z wierzytelnością dochodzoną przez powódkę. Sąd Apelacyjny, nawiązując do orzecznictwa Sądu Najwyższego, trafnie uznał, że w okolicznościach sprawy nie ma przeszkód do zastosowania zawartych w kodeksie cywilnym przepisów o potrąceniu. Warto też dodać,

że wspomniane przepisy o potrąceniu mają charakter dyspozytywny i strony, zawierając umowę, mogły wyłączyć ich stosowanie.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy – na podstawie art. 393<sup>13</sup> § 1 k.p.c. w zw. z art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. (Dz. U. Nr 13, poz. 98) – orzekł, jak w sentencji wyroku.