



Sygn. akt II CSK 302/15

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 lutego 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSA Janusz Kaspryszyn (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. K.  
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej Budowlanych "K." w Ł.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 12 lutego 2016 r.,  
skargi kasacyjnej powoda  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 14 listopada 2014 r.,

- I. oddala skargę kasacyjną,**
- II. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 grudnia 2012 roku M. K. wniósł o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” kwoty 468.322 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 listopada 2012 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych .

Wyrokiem z dnia 24 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w Ł. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 440.885,79 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód w dniu 14 maja 2003 r. zawarł z pozwaną umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 5 położonego w budynku przy ul. S. [...]w Ł. oraz umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu położonego w/w budynku. M. K. wpłacił całość wkładu budowlanego w wysokości 195.190,04 zł i 32.018,31 zł oraz został przyjęty w poczet członków spółdzielni. W okresie następnych 9 lat powód wykańczał lokal mieszkalny do wysokiego standardu, dokonując w nim znacznych nakładów. Od 2009 roku poszukiwał nabywcy lokalu. Było bardzo wielu oglądających, chętni negocjowali ceny. Jedna oferta opiewała na kwotę 410.000 zł za lokal i garaż. Wiosną 2012 roku M. K. znalazł nabywcę na lokal – K. B., z którym w dniu 5 marca 2012 r. zawarł umowę przedwstępną kupna - sprzedaży. W celu sfinalizowania transakcji strony udały się do notariusza. Notariusz po zapoznaniu się z dokumentami dotyczącymi lokalu, w dniu 27 kwietnia 2012 r. odmówił dokonania czynności notarialnej polegającej na sporządzeniu umowy sprzedaży pomiędzy M. K. (sprzedającym) a K. B. (kupującym), której przedmiotem miało być spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 5, położonego w Ł., przy ul. S. [...], o powierzchni 93,26 m<sup>2</sup> oraz spółdzielcze własnościowe prawo do garażu, o powierzchni 25,48 m<sup>2</sup>. W uzasadnieniu odmowy notariusz wskazał, iż w jego ocenie Spółdzielnia Mieszkaniowa „K.” nie miała podstaw prawnych do ustanowienia na rzecz powoda spółdzielczych praw do lokali - ich ustanowienie nastąpiło z naruszeniem obowiązujących przepisów prawa. Tym samym nie wywarło żadnych skutków,

a co za tym idzie powód nie może skutecznie dysponować spółdzielczymi prawami do lokali. Umowy zawarte przez niego ze Spółdzielnią w dniu 14 maja 2003 r. nie wywarły bowiem żadnych skutków. Zażalenie na powyższą odmowę wniósł powód, żądając jej uchylenia. Sąd Okręgowy postanowieniem wydanym w dniu 5 września 2012 r. oddalił to zażalenie. Powód od miesiąca 2012 r. nie płaci czynszu za lokal, w marcu 2012 roku opłatę uiścił K. B. Lokal pozostaje do dyspozycji powoda, ale ten nie korzysta z niego, bywa w nim tylko w ramach doglądania majątku.

W związku z zaistniałą sytuacją powód w dniu 15 listopada 2012 r. wystosował do pozwanej Spółdzielni zawiadomienie o wadzie prawnej oraz wezwanie do zapłaty kwoty 468.322 zł tytułem odszkodowania w terminie 5 dni od dnia otrzymania pisma pod rygorem odstąpienia od w/w umów oraz skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Spółdzielnia odebrała pismo w dniu 19 listopada 2012 r. W odpowiedzi, pismem z dnia 26 listopada 2012 r., Spółdzielnia poinformowała, że do dnia dzisiejszego nie wpłynął do Spółdzielni wniosek o rozwiązanie umów dotyczących spółdzielczych własnościowych praw do lokalu mieszkalnego nr 5 oraz do garażu, położnych przy ul. S.[...]

Powód w dniu 7 grudnia 2012 r. złożył oświadczenie o odstąpieniu od obydwu umów z dnia 14 maja 2003 r.

Pismem z dnia 14 grudnia 2012 r., odebranych przez powoda w dniu 27 grudnia 2012 r., Spółdzielnia wezwała powoda do uregulowania opłat eksploatacyjnych łącznie z naliczonymi odsetkami oraz opłatą z tytułu kosztów dostarczenia korespondencji w kwocie 5.114,26 zł do dnia 24 grudnia 2012 r. W piśmie z dnia 5 stycznia 2013 r. Spółdzielnia podniosła, że M. K. nie sprecyzował, dlaczego po stronie Spółdzielni zachodził brak postaw do ustanowienia spółdzielczych własnościowych praw na jego rzecz ani nie wskazał podstawy dochodzonego odszkodowania i nie uzasadnił, z czego wynika wskazana wysokość odszkodowania, tj. 468.322 zł. Wobec tego Spółdzielnia - jak wskazała - nie mogła szerzej odnieść się do zgłoszenia wad prawnych i żądania odszkodowania. Strona pozwana, mimo że nie podzieliła stanowiska powoda odnośnie do wad prawnych lokalu, zaznaczyła, że gdyby nawet

uznać to stanowisko za zasadne, to powód korzysta z lokalu i zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Spółdzielni odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Pismem z dnia 26 kwietnia 2013 r. strona pozwana wezwała powoda do przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania i jednocześnie - do uregulowania zadłużenia z tytułu opłat zwianych z korzystaniem z przedmiotowego lokalu mieszkalnego w kwocie 8.658,51 zł w terminie 7 dni.

Sąd Okręgowy ustalił, że wartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr 5, położonego w Ł. przy ul. S., według stanu i cen na dzień 8 października 2013 r. wynosiła 414.000 zł. Wartość spółdzielczego własnościowego prawa do garażu w budynku przy ul. S. według stanu i cen na dzień 8 października 2013 r. wynosiła 32.000 zł.

Sąd Okręgowy orzekając o żądaniu powoda, wskazał na art. 471 k.c. oraz art. 481 § 1 k.c. jako podstawy rozstrzygnięcia, odwołując się też do podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia (art. 498 § 1 k.c. i art. 499 k.c.).

Na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu pierwszej instancji Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 14 listopada 2014 r. zmienił zaskarżony wyrok w punktach 1 i 2 w ten tylko sposób, że w punkcie 1 wyroku początkową datę płatności odsetek ustawowych w miejsce dnia 5 stycznia 2013 r. określił na dzień 24 lutego 2014 r. oraz oddalił apelację w pozostałym zakresie.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego podstawy prawnej rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy należało poszukiwać nie w treści przepisów o odpowiedzialności kontraktowej - jako że umowa, która miała łączyć strony była bezwzględnie nieważna - ale w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu. W ocenie Sądu drugiej instancji w rozpoznawanej sprawie za bezpodstawnie uzyskaną korzyść należało uznać całkowity koszt budowy lokalu mieszkalnego nr 5 i garażu, położonych przy ulicy S., który pokrył powód przez wpłacenie pełnego wkładu budowlanego będącego przedmiotem nieważnej umowy ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa na rzecz powoda wraz z wartością nakładów, które zwiększyły wartość lokalu, a których aktualną wartość majątkową określił biegły

w opinii pisemnej. W dyspozycji spółdzielni, która będzie mogła rozporządzić nieruchomością, znajduje się więc przedmiot majątkowy (lokal i garaż), o wartości 440.885,79 zł. Sąd Apelacyjny wskazał, że o taką wartość spółdzielnia wzbogaciła się kosztem powoda, który spełnił na jej rzecz nienależne świadczenie.

Sąd drugiej instancji za uzasadniony uznał zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji regulacji zawartej w art. 481 § 1 k.c. Skoro odstępnie od umów z dnia 14 maja 2003 roku było nieskuteczne - albowiem nie można odstąpić od umowy bezwzględnie nieważnej, która ze swej istoty nie wywołuje żadnych skutków prawnych - wierzytelność powoda o odsetki stała się wymagalna dopiero z chwilą wydania wyroku przez Sąd pierwszej instancji, gdyż wartość wzbogacenia została ustalona na dzień wyrokowania, a lokal jest nadal w posiadaniu powoda. Dlatego też w postępowaniu apelacyjnym zaistniała konieczność zmiany orzeczenia Sądu pierwszej instancji w punktach 1 i 2, poprzez przyjęcie, w punkcie 1 wyroku dnia 24 lutego 2014 roku jako początkowej daty płatności odsetek ustawowych - w miejsce dnia 5 stycznia 2013 roku.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego skargą kasacyjną w części, odnośnie do punktu 1 - w zakresie, w jakim wskutek apelacji pozwanego Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego z dnia 24 lutego 2014 roku poprzez ustalenie początkowej daty naliczania odsetek od zasądzonej kwoty 440.885,79 zł na dzień 24 lutego 2014 r. w miejsce dnia 5 stycznia 2013 r.

Skargę kasacyjną powód oparł na podstawie naruszenia przepisów prawa materialnego i zgłosił zarzut naruszenia art. 481 § 1 i § 2 k.c., art. 455 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i § 2 k.c. i art. 405 k.c., poprzez nieprawidłową wykładnię prowadzącą do wniosku, iż wymagalność roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia powstaje z chwilą wyrokowania o zwrocie wierzycielowi należności z tego tytułu, a nie w dacie wezwania dłużnika przez wierzyciela do zapłaty nienależnie spełnionego świadczenia.

We wnioskach skarżący domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku w punkcie 1 i ustalenia daty początkowej płatności odsetek ustawowych od kwoty 440.885,79 zł od dnia 5 stycznia 2013 roku.

Strona pozwana wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie od powoda na rzecz spółdzielni kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na początku należy stwierdzić, że zgodnie z art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw określonych w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. i wskazanych w skardze (art. 398<sup>4</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.). Nadto nie może ująć uwadze okoliczność, że regulacja 398<sup>13</sup> § 2 in fine k.p.c. wskazuje na związanie Sądu Najwyższego ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia.

Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał, że wobec ustalenia wartości wzbogacenia na dzień wyrokowania oraz posiadania lokalu przez powoda zasadne jest, wskutek nieskuteczności odstąpienia od umowy, ustalenie daty początkowej naliczenia odsetek na dzień 24 lutego 2014 roku, tj. datę wyrokowania w sprawie przez Sąd pierwszej instancji.

Kwestią kluczową podlegającą rozstrzygnięciu w rozpoznawanej sprawie było zatem określenie daty początkowej naliczania odsetek od roszczenia głównego w przypadku ustalenia jako kwoty należnej powodowi z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia wartości wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania w sprawie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (według stanu wzbogacenia i cen z daty wyrokowania); zob. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 19 czerwca 2015 r., IV CSK 565/14; z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK 27/09. Zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zajętym w wyroku z dnia 12 marca 1998 r., I CSK 522/97, oraz w wyroku z dnia 3 października 2003 r., III CKN 1313/00, że jeżeli zwrot bezpodstawnego wzbogacenia ma nastąpić w pieniądzu, to w razie uwzględnienia powództwa zasądzeniu podlega zwrot aktualnego wzbogacenia, przez co należy rozumieć, zgodnie z art. 405 k.c. w zw. z art. 316 k.p.c. i stosowanym w drodze analogii art. 363 § 2 k.c., zwrot wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania.

Zastosowanie w drodze analogii regulacji art. 363 § 2 k.c. pozwala także określić datę początkową naliczania odsetek w sytuacji takiej, jaka miała miejsce w rozpoznawanej sprawie. Należy bowiem wskazać, że przysługujące wierzycielowi, zgodnie z art. 481 k.c., odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego stanowią ryczałtowo ujętą, minimalną rekompensatę doznanego uszczerbku wskutek pozbawienia go możliwości czerpania korzyści z należnego świadczenia pieniężnego.

Odsetki te niewątpliwie zatem pełnią funkcję kompensacyjną. W przypadku gdy ustalenie wzbogacenia nastąpiło według cen z chwili wyrokowania, trzeba uznać, że należy się ono w tej wysokości dopiero od tej chwili. Zatem od momentu ustalenia wartości bezpodstawnego wzbogacenia można mówić o opóźnieniu się dłużnika w zapłacie kwoty ustalonej według aktualnych w dniu wyrokowania cen i w konsekwencji dopiero od tej chwili można zasądzić od należnego świadczenia odsetki za opóźnienie. Zasądzenie wartości wzbogacenia według cen z daty wyrokowania przez sąd pierwszej instancji nie pozwalało na zasądzenie ustawowych odsetek od daty wcześniejszej niż data tego wyrokowania. Wyliczenie należnej kwoty z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia według wartości z daty orzekania i zasądzenie ustawowych odsetek od daty wcześniejszej niż data wyrokowania byłoby wewnętrznie sprzeczne i naruszało stosowany w drodze analogii art. 363 § 2 w zw. z art. 405 k.c., a w konsekwencji prowadziłoby do zasądzenia kwoty w istocie przewyższającej wzbogacenie istniejące w dacie wyrokowania (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK 27/09).

Art. 363 § 2 k.c. nie wyklucza odstępiania od tej zasady w sytuacji, gdy uwzględnienie cen z chwili ustalania odszkodowania nie pozwoliłoby w konsekwencji doprowadzić do sytuacji, jaka miałyby miejsce, gdyby poszkodowany nie poniósł uszczerbku.

Odnosząc tę uwagę do roszczenia o zapłatę kwoty z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia należy stwierdzić, że w przypadku niezmienności wartości wzbogacenia i utraty (wydania/zwrotu) przez uprawnionego przedmiotu wzbogacenia nie jest wykluczone żądanie odsetek od daty wezwania osoby bezpodstawnie wzbogaconej do zapłaty kwoty z tytułu tego wzbogacenia.

W rozpoznawanej sprawie jednak ustalono, że powód od 2009 r. poszukiwał nabywcy lokalu. Jedną z ofert składanych powodowi opiewała na kwotę 410.000 zł za lokal i garaż (praw do nich). Wiosną 2012 roku powód zawarł umowę przedwstępną z K. B. Nie może w tym kontekście ująć uwadze, że biegły ustalił wartość lokalu mieszkalnego i garażu w opinii sporządzonej w toku postępowania na kwotę 446.000 zł - łącznie (pomniejszoną ostatecznie o zgłoszoną do potrącenia wartość zobowiązań powoda wobec pozwanej Spółdzielni), co wskazuje na wzrost ich wartości. Nadto

należy zauważyć, że jak pokreślił w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd drugiej instancji, powód jest nadal w posiadaniu lokalu. W postępowaniu przed sądami powszechnymi nie doszło do ustalenia, że już w dacie wezwania pozwanego do zapłaty pismem z dnia 15 listopada 2012 r. lub w dniu 5 stycznia 2013 r. łączna wartość lokalu mieszkalnego i garażu odpowiadała wartości ustalonej w opinii biegłego, a przyjętej jako wartość lokali z dnia wyrokowania przez Sąd Okręgowy. W konsekwencji należało uznać, że zasądzenie wartości wzbogacenia według cen z daty wyrokowania (przez Sąd pierwszej instancji) w zaistniałej w ustalonych okolicznościach faktycznych rekompensuje powodowi brak wcześniejszego zwrotu świadczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Skoro wysokość zasądzonego na rzecz powoda świadczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia ustalonego na dzień wyrokowania przez Sąd pierwszej instancji uwzględnia niekorzystne dla powoda zmiany wartości lokali przy ul. S., które to zmiany nastąpiły w okresie od powstania zdarzenia wywołującego obowiązek spełnienia świadczenia na rzecz powoda do czasu ustalenia aktualnej wartości lokali, to nieuzasadnione byłoby przyznanie odsetek ustawowych od zasądzonej sumy od daty wcześniejszej niż wskazana przez Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 14 listopada 2014 r.

Z tych względów - na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. - orzeczono jak w wyroku, o kosztach postępowania kasacyjnego rozstrzygając zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 zd. pierwsze i 398<sup>21</sup> k.p.c. oraz § 6 pkt 6 i § 13 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.) w zw. z § 21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U z 2015 r., poz. 1800).



