



Sygn. akt III CK 359/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Marek Sychowicz

SSA Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej w K.

przeciwko H. S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 24 lutego 2005 r., kasacji pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 14 stycznia 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

- 1. oddała kasację;**
- 2. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Strona powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa w K. w pozwie wniesionym przeciwko pozwanej H. S. domagała się zasądzenia 32.807 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 30 kwietnia 2002 r. w związku z ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy lokalu użytkowego nabytego przez pozwaną, która odmówiła dopłaty do kwoty rzeczywistych kosztów budowy ponad zapłaconą wcześniej zaliczkę.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 30 lipca 2003 r. uwzględnił powództwo w całości, powołując jako podstawę zasądzenia dochodzonej pozwem kwoty art. 226 Prawa Spółdzielczego.

Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2004 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację od tego wyroku wniesioną przez pozwaną. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne i ocenę zasadności żądania pozwu dokonane przez Sąd I instancji. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, fakt członkostwa pozwanej w spółdzielni nakładał na nią obowiązek poniesienia rzeczywistych kosztów budowy jej lokalu. Obejmowały one między innymi koszt montażu witryn stanowiących jego wyposażenie. Wysokość kosztów budowy przypadających na lokal pozwanej została prawidłowo ustalona przez spółdzielnię, po ostatecznym rozliczeniu kosztów inwestycji. Uwzględniając brzmienie art. 226 Prawa Spółdzielczego uzasadniało to uznanie roszczenia strony powodowej za uzasadnione i apelację pozwanej, jako pozbawioną uzasadnionych podstaw należało oddalić.

Kasację od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwana oparła na obu podstawach wymienionych w art. 393 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania mającego istotny wpływ na wynik sprawy pozwana zarzuciła naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 224 k.p.c. oraz art. 233 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., a także art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. Jako podstawę naruszenia prawa materialnego pozwana wskazała zarzut obrazy art. 5 k.c. w zw. z art. 233 k.p.c. i art. 224 k.p.c., art. 6 k.c., art. 226 Prawa Spółdzielczego, art. 226 Prawa Spółdzielczego w zw. z art. 353 k.c. i art. 384 k.c., art. 656 k.c. w zw. z art. 632 i 354 k.c. oraz naruszenie art. 1 Prawa Spółdzielczego. W oparciu o te zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, bądź uchylenie także wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie wymaga podkreślenia, że zawarte w ustaleniach Sądu Apelacyjnego sformułowanie o „objęciu” przez pozwaną lokalu wymagało uściślenia. Wobec treści § 5 umowy zawartej między stronami w dniu 15 listopada 1999 r. oraz ich stanowisk prezentowanych w procesie, za bezsporne należy przyjąć, że pozwana nabyła w istocie nie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lecz jego własność. Oznacza to, że zakres obowiązków pozwanej związanych z nabyciem tego prawa nie wynikał wprost z przepisów prawa spółdzielczego regulujących zobowiązania członków wobec

spółdzielni. Powyższe nie przesądza jednak o zasadności zarzutów kasacji dotyczących naruszenia art. 226 Prawa Spółdzielczego. Należy mieć bowiem na uwadze, że w powołanej wyżej umowie z dnia 15.11.1999 r. strony wyraźnie stwierdziły, że ustalenie ceny za lokal, który miała nabyć pozwana, nastąpi na zasadach przewidzianych dla ustalenia wysokości wkładu budowlanego za lokale spółdzielcze. Tego rodzaju treść umowy jest w warunkach swobody kontraktowej (art. 353¹ k.c.) w pełni dopuszczalna. Skoro zaś strony przyjęły, że ustalenie ostatecznej wysokości ceny za lokal użytkowy powódki nastąpi w oparciu o zasady ustalania wysokości wkładu budowlanego, to odwołanie się przez Sąd, przy ocenie żądania zawartego w pozwie, do przepisów prawa spółdzielczego i zasad rozliczeń z członkami w oparciu o przepisy statutu i regulaminu spółdzielni nie może być ostatecznie kwestionowane.

Zarzuty naruszenia przepisów postępowania powołanych w kasacji zostały sformułowane na podstawie twierdzeń o pominięciu przez Sąd treści 14 i 18 ust. 1 regulaminu powodowej spółdzielni, ich wadliwej ocenie i bezpodstawnym przyjęciu, że koszt witryn winien być zaliczony do kosztów „indywidualnych” lokalu pozwanej. Wbrew ocenie skarżącej, postanowienia regulaminu przewidujące, że koszt budowy lokali użytkowych podlega rozliczeniu przy uwzględnieniu kosztów budowy proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali nie oznacza, że cena poszczególnych lokali nie powinna być ustalona indywidualnie. Powołane wyżej postanowienia regulaminu określają jedynie metodę ustalenia ostatecznej ceny lokali, co nie oznacza, że w przypadku konkretnych lokali ich cena miałyby stanowić jedynie wielokrotność stawki związanej z powierzchnią, bez rozróżnienia ich standardu i wyposażenia. Stwierdzenie Sądu Apelacyjnego, że pozwana powinna pokryć koszty budowy przypadające rzeczywiście na jej lokal nie oznacza w żadnym razie, iż treść regulaminu spółdzielni została przez ten Sąd pominięta lub wadliwie oceniona. Zasadność stanowiska Sądu potwierdza też brzmienie § 19, 24, 26 i 57 statutu spółdzielni. Ich treść wskazuje bowiem, że wkład na lokal użytkowy powinien odpowiadać wysokości kosztów budowy związanych z jego realizacją. Z przyczyn wyżej wskazanych uzasadniona była ocena Sądu Apelacyjnego, że pozwana winna uiścić za swój lokal cenę obejmującą także koszt zamontowanych w nim witryn, skoro stanowiły one element wyposażenia tego lokalu.

Z kolei zarzut naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 233 i 224 k.p.c. podniesiony w ramach podstawy kasacyjnej z art. 393¹ pkt 1 k.p.c. w istocie stanowił także zarzut naruszenia przepisów postępowania. Został on oparty o stwierdzenie, że strona powodowa nie wykazała zasadności swojego żądania co do jego wysokości. Sposób

sformułowania i uzasadnienia tego zarzutu nie pozwala uznać go za usprawiedliwiony. Kontrola kasacyjna zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę materiału dowodowego dokonywana jest wyłącznie w aspekcie badania przestrzegania prawa procesowego przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2002 r., III CKN 271/01, OSNC 2004, nr 2, poz. 26). Sąd Apelacyjny wskazał w oparciu o jakie dowody uznał, że strona powodowa wykazała ostateczny koszt budowy lokalu pozwanej. Dopóki kasacja nie wykaże, że ocena dowodów dokonana przez Sąd jest wynikiem istotnych błędów w logicznym rozumowaniu, sprzeczności z doświadczeniem życiowym lub pominięcia dowodów, które prowadzą do odmiennych wniosków, a ogranicza się do przedstawienia własnej oceny, nie można uznać, że zaskarżone orzeczenie zostało wydane z naruszeniem art. 233 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 lutego 2000 r., I CKN 321/98, OSNC 2000, nr 10, poz. 178). Ogólnikowe stwierdzenie zawarte w kasacji, że wskazane w niej przepisy zostały naruszone w wyniku przyjęcia przez Sąd za udowodnioną wysokość dochodzonego żądania, nie mogło więc stanowić podstawy do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 233 i 224 k.p.c. Należy też podkreślić, że pozwana w swojej obronie w toku postępowania nie podważała w istocie dokonanego przez stronę powodową wyliczenia kosztów budowy przypadających na jej lokal, lecz zasadę obciążenia jej „indywidualnymi kosztami budowy”. Pozwana miała zaś niewątpliwie możliwość kwestionowania także wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dokonanego przez spółdzielnię, co miałoby wpływ na rozkład ciężaru dowodu w wykazaniu poprawności tego wyliczenia.

W świetle warunków umowy zawartej przez strony nie może budzić wątpliwości, że w umowie nie została określona ostateczna cena sprzedaży lokalu. Wskazuje na to jednoznacznie użyte w § 3 sformułowanie o szacunkowym koszcie budowy lokalu w wysokości 73.680 zł.

Bezzasadne było zatem stanowisko skarżącej, że strony określiły „wynagrodzenie ryczałtowe” i zasądzenie na rzecz strony powodowej wyższej kwoty stanowiło naruszenie art. 632 k.c. w wyniku niezastosowania tego przepisu. Jednocześnie twierdzenie pozwanej, że strony ustaliły całkowicie odmiennie, niż przewidziane przez prawo spółdzielcze zasady ustalenia ceny za nabywany przez nią lokal, są wewnątrznie sprzeczne z jej stanowiskiem, że Sąd Apelacyjny przy wyrokowaniu nie uwzględnił należycie treści regulaminu spółdzielni w zakresie sposobu ustalania ceny za ten lokal. Nie znajdowało również uzasadnienia stanowisko pozwanej, że sposób określenia ceny

budowanego lokalu w umowie zawartej przez strony, należy ocenić jako wprowadzenie pozwanej w błąd. Stanowisko to pozostaje w związku z pozostałymi zarzutami kasacji (naruszenie art. 226 Prawa Spółdzielczego w zw. z art. 384 k.c. oraz naruszenie art. 1 Prawa Spółdzielczego), których podstawą były twierdzenia skarżącej, że pominięto fakt, iż strona powodowa jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność profesjonalną, zaś pozwana pozostawała w stosunku do spółdzielni w roli konsumenta. Także to ogólne stwierdzenie nie poparte szerszą argumentacją, ani też odwołaniem się do ustaleń faktycznych, należy uznać za bezzasadne. Nie można bowiem pominąć, że treść umowy łączącej strony w sposób oczywisty wskazuje, iż jej przedmiotem był lokal użytkowy, a pozwana zeznała, że prowadzi w nim własną działalność gospodarczą. Pozwana podnosiła też, że celem jej działania było nabycie lokalu użytkowego na komercyjnych zasadach. Powyższe okoliczności nie świadczą o występowaniu pozwanej przy zawieraniu umowy w charakterze konsumenta. Pozwana nie oferowała zaś w procesie żadnych dowodów dla wykazania okoliczności, które pozwalałyby przyjąć, iż istotnie nabywała lokal jako konsument. Samo zaś stwierdzenie, że pozwana była konsumentem nie oznaczałoby, że zostały naruszone przepisy chroniące takie osoby. W stosunkach umownych stwierdzenie naruszenia uprawnień konsumenckich wymagałoby oceny, jakie konkretnie postanowienia umowy naruszają określone przepisy prawa materialnego zapewniające ochronę konsumentom. W kasacji nie wskazano zaś przepisów które miały być naruszone, a kwestionowane postanowienia umowy odnosiły się wyłącznie do sposobu określenia ceny sprzedaży lokalu, co jak już wyżej wskazano nie znajdowało podstaw oraz rzekomo nie dość dokładnego określenia zakresu inwestycji. Tymczasem umowa zawarta przez strony precyzowała dostatecznie jej przedmiot, określając między innymi położenie lokalu, jego powierzchnię i sposób jego wykończenia przez wykonawcę robót.

Z przyczyn wyżej wskazanych kasacja była pozbawiona uzasadnionych podstaw i należało ją oddalić na podstawie art. 393¹² k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego znajduje uzasadnienie w treści art. 98 § 1 i 108 § 1 k.p.c.