

**SĄD APELACYJNY
w Warszawie
VI Wydział Cywilny
Seksja Zażaleniowo-Kasacyjna
Pl. Krasińskich 2/4/6
00-207 WARSZAWA**

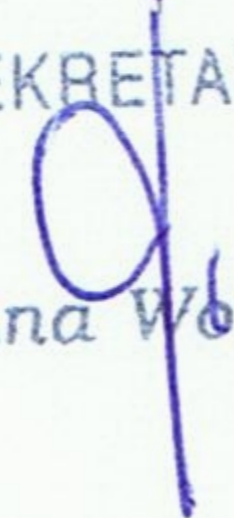
Data 11 lutego 2009 r.
Sygn. akt VI ACa 398/08

Pani radca prawny
Hanna Majewska
pełnomocnik powoda Zbigniewa Saraty
Kancelaria Radcy Prawnego
ul. Krakusa 8/105,106
30-535 Kraków

D O R Ę C Z E N I E

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny Seksja Zażaleniowo -
Kasacyjna doręcza Pani odpis wyroku z dnia 15/10/2008 wraz z uzasadnieniem.

ST. SEKRETARZ SĄDOWY


Anna Woroniecka

Sygn. akt VI ACa 398/08



WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2008 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA	– Małgorzata Manowska
Sędzia SA	– Aldona Wapińska (spr.)
Sędzia SO (del.)	– Teresa Mróz
Protokolant: apl. radc.	– Bartłomiej Chmielewski

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2008 r. w Warszawie
na rozprawie sprawy z powództwa Zbigniewa Saraty
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie
o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 października 2007 r., sygn. akt III C 1154/04

1. oddala apelację;
2. zasądza od Zbigniewa Saraty na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.



Na oryginalne właściwe podpisy.
Za zgodność z oryginałem
Sekretarz Sądowy

W pozwie złożonym w dniu 25 maja 2000 r. powód Zbigniew Sarata wniósł o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie kwoty 159.011,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 maja 2000 r. do dnia zapłaty. W toku postępowania powód modyfikował żądanie pozwu, wnosząc ostatecznie o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kwoty 109.716 zł tytułem różnicy między opłatą od niego pobraną, a opłatą według niego należną.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 26 października 2007 Sąd Okręgowy w Warszawie roku oddalił powództwo w całości. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia:

Dnia 23 sierpnia 1997 r. powód zawarł z pozwaną umowę nr 210, na mocy której pozwana zobowiązała się do odpłatnego wybudowania domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej i po przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia rzeczywistych kosztów budowy, przeniesienia na rzecz powoda własności tego domu wraz z prawem do działki, na której miał być on posadowiony. Zgodnie z §10 i §11 tej umowy koszt realizacji zadania inwestycyjnego miał obejmować koszt pozyskania terenu, jego uzbrojenia, koszt dokumentacji projektowej związanej z inwestycją, koszt wykonania robót budowlanych i instalacyjnych, koszt nadzoru inwestycyjnego i autorskiego koszt obsługi geodezyjnej, badań, ekspertyz i opinii, a także koszty związane z wszelkimi opłatami i podatkami oraz związanymi z funkcjonowaniem spółdzielni w zakresie planowania, realizacji i rozliczania zadania inwestycyjnego (§10 ust 1 umowy). Koszt budowy segmentu powoda miał stanowić natomiast iloczyn jego powierzchni oraz kwoty 1.500 zł z zastrzeżeniem jednak, iż koszt budowy poddasza użytkowego stanowić miał

iloczyn całkowitej powierzchni i kwoty 750 zł (§10 ust 2). Powyższe kwoty nie stanowiły same w sobie podstawy do wyliczenia kosztów, do uiszczenia których powód miał być zobowiązany, albowiem w ust 3 i 4 tego paragrafu ustalono, iż koszty budowy podlegać miały waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen robót budowlano montażowych dla budownictwa mieszkalnego, publikowanym przez GUS oraz powiększone miały być następnie o podatek VAT. Ponadto w §11 umowy przewidziano możliwość zmiany całkowitego kosztu zadania inwestycyjnego poprzez wyszczególnione tam cztery przypadki, tj. 1) zmian warunków technicznych wynikających z przepisów prawa lub decyzji administracyjnej, 2) zmian zakresu robót w segmencie powoda dokonanych przez niego, 3) zmian w projektach technicznych i zakresie robót uzgodnionych z reprezentacją nabywców oraz 4) zmian obowiązujących opłat i podatków. Dopiero w oparciu o powyższe kryteria pozwana miała ustalić rzeczywisty koszt budowy, w okresie 4 miesięcy od daty odbioru domu (§11 ust 2).

Ponieważ pozwana zorientowała się, iż sporządzona i podpisana przez nią umowa ma liczne braki, w kwietniu 1998 r. przesłała do powoda wraz z pismem przewodnim, aneks nr 1 do umowy, którego to aneksu powód nie podpisał, uznając, że zawierał on nieakceptowalne postanowienia, w tym określenie daty waloryzacji, na dzień 5 grudnia 1996 r., czyli na niemal dziewięć miesięcy przed podpisaniem przedmiotowej umowy. Dopiero z postanowień tego aneksu powód dowiedział się, iż zadanie inwestycyjne wybudowania domów jednorodzinnych realizowane było przy pomocy inwestora zastępczego tj. Spółdzielczego Zrzeszenia Domów Jednorodzinnych „STOKROTKA” w Warszawie. Następnie przy piśmie datowanym na dzień 27 lipca 1998 r. pozwana przesłała powodowi aneks nr 2 do umowy, którego powód również nie podpisał, w szczególności ze względu na określenie w jego §3 daty waloryzacji od dnia 1 stycznia 1997 r. oraz zmianę w §7 polegającą na określeniu innego sposobu naliczania podatku VAT - poprzez naliczanie go przy każdej racie, a nie

jak w umowie – przy końcowym rozliczeniu. Mimo nie podpisania przez powoda tych aneksów, pozwana poczęła wzywać go do zapłaty kolejnych rat powiększonych o podatek VAT i z uwzględnieniem zwaloryzowanych kosztów budowy od dnia 1 stycznia 1997 r. do dnia zapłaty danej raty. Powód nie godząc się z działaniami pozwanej skierował do niej korespondencję zawierającą jego argumentację, która jednak nie została uwzględniona przez pozwaną. Wobec zagrożenia rozwiązaniem przez pozwaną umowy, powód wpłacił żądane przez nią kwoty tytułem kolejnych rat, zastrzegając jednak, iż w razie nieuwzględnienia jego argumentacji, skieruje sprawę do Sądu, co ostatecznie nastąpiło niniejszym postępowaniem.

Powód oprócz sposobu naliczania waloryzacji i podatku VAT zakwestionował również żądanie od niego zwrotu kosztów tzw. kosztów infrastruktury.

Powyższy stan faktyczny, niesporny między stronami Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy (k. 12-18, 19, 20, 21, 22-24, 25,26,27,28, 29-31 32-35, 36-38, 39,40, 41, 42,43-45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58-60, 62-67, 142, 422,). Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd pominął dowody związanymi ze zgłaszanymi przez powoda usterkami, zwrotu kosztów za zainstalowanie nie zamawianej przez powoda metalowej szyny nośnej oraz związane z zawyżeniem powierzchni spornej nieruchomości, albowiem strony w tych kwestiach doszły do porozumienia, a sam powód cofnął w tym zakresie pozew. Sąd przy ustalaniu stanu faktycznego nie brał również pod uwagę zeznań złożonych przez świadka Danutę Kamińską, jako nieistotnych dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, oraz opinii biegłych, które ze względu na swój przedmiot zostaną powołane dopiero w rozważaniach Sądu.

W ocenie Sądu pierwszej instancji – wbrew zakwalifikowaniu przez powoda jego roszczenia jako odszkodowawcze – treść zmodyfikowanego żądania pozwu ma charakter roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia, a więc zastosowanie w niniejszej sprawie ma art. 410 k.c. Zgodnie z treścią § 2 tego przepisu, świadczenie jest nienależne, jeśli ten, kto je spełnił nie był w ogóle

zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeśli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Powód upatrywał słuszności swojego roszczenia w postanowieniach umowy, a w szczególności zawartych w §10 ust 2, które określały kwoty bazowe, mające następnie podlegać waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen robót budowlano montażowych publikowany przez GUS oraz naliczeniu podatku VAT. Sąd pierwszej instancji wskazał, iż stosując się do tych postanowień – po doliczeniu zamawianych przez powoda robót dodatkowych i po odliczeniu robót zaniechanych – wyliczenia powoda mogłyby wydawać się prawidłowe, co skutkowałoby uznaniem zasadności jego roszczenia. Jednak – w ocenie Sądu Okręgowego – dalsze postanowienia umowy oraz obowiązujące w dacie jej podpisywania przepisy prawa spółdzielczego czynią założenia powoda błędnymi, a wpisany w umowie wytłuszczonym drukiem ustęp 2 § 10 - stanowi jedynie nierzetelną zachętę dla potencjalnego nieprofesjonalnego nabywcy.

Zdaniem Sądu Okręgowego o tym, iż założenia powoda są błędne decydują przede wszystkim postanowienia § 10 ust 1 i § 11 ust 1 i 2, które pozwalają na bardzo szerokie, w oderwaniu od wskazanych w umowie kwot, określenie ostatecznych kosztów inwestycji oraz treść obowiązujących w dacie podpisywania umowy art. 208 § 1 i 226 §1 i 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze. Przepisy te stanowiły odpowiednio, iż członkowie spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych (...) oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz uiszczenie innych opłat zgodnie z postanowieniami statutu (art. 208 §1 ustawy), a powyższe obowiązki członek wykonuje przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w statucie, w wysokości odpowiadające całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz

poprzez uiszczenie opłat związanych z używaniem lokalu (art. 226 §1 ustawy). W przypadku natomiast, gdy w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstałaby różnica między wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu.

Sąd pierwszej instancji uznał zatem, iż o zasadności bądź też braku zasadności powództwa zdecydować mogło jedynie ustalenie rzeczywistych kosztów budowy w oparciu o postanowienia zawarte w umowie oraz aneksach zaakceptowanych i podpisanych przez powoda, a także – niezależnie od wskazania ich w umowie – elementów wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów. To ostatnie dotyczy sposobu naliczania podatku VAT, który z racji charakteru prowadzonych rozliczeń nie mógł być naliczany dopiero po zakończeniu inwestycji i dlatego należało uznać naliczenie tego podatku w sposób określony w aneksie nr 2 za prawidłowy - bez względu na to, że nie został on podpisany przez powoda.

Na ustalenie rzeczywistych kosztów budowy Sąd pierwszej instancji powołał dowody z opinii dwóch biegłych, z czego mając na uwadze rzetelność i obszerność czterech opinii sporządzonych przez biegłego Aleksandra Kalinowskiego, późniejszą równie rzetelną opinię biegłego Henryka Prokopowicza - Jankowskiego, Sąd ten potraktował jedynie jako potwierdzenie dokonanych już we wcześniejszych opiniach ustaleń, szczególnie, iż obaj biegli niewiele różnili się w wyliczaniu ostatecznych kwot, a powstałe nieścisłości związane były z faktem, iż biegły Henryk Prokopowicz-Jankowski, wydawał opinię w późniejszym okresie i wobec rozliczenia całości kosztów inwestycji, dysponował pełniejszym materiałem dowodowym.

W ocenie Sądu Okręgowego ze wszystkich opinii wydanych w toku postępowania, najistotniejsza jest druga opinia biegłego Aleksandra Kalinowskiego z dnia 22 kwietnia 2002 r. (k. 203-215), albowiem zawiera ona

kompleksowe wyliczenia kosztów budowy i to zarówno tych najbardziej zbliżonych do kosztów rzeczywistych poniesionych przez spółdzielnię, jak i tych, które wynikają bezpośrednio z podpisanej przez powoda umowy. Pozostałe opinie wydane w sprawie, bądź potwierdzały ustalenia poczynione w opinii z dnia 22 kwietnia 2002 r., bądź też odnosiły się do kwestii szczegółowych, nie istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a mogących prowadzić jedynie do niewielkich korekt w dokonanych w drugiej opinii obliczeniach. Mając na uwadze, iż wszystkie opinie były ze sobą spójne, a biegli w sposób wyczerpujący i jasny przedstawili swoje stanowiska, a sporządzone przez siebie opinie oparli o bogaty materiał dowodowy i wieloletnie doświadczenie w branży, Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, iż są one rzetelne, a tym samym w sposób wystarczający wykazują istotne dla sprawy okoliczności. Podnoszone natomiast przez strony zastrzeżenia do każdej z opinii Sąd ten – wobec dalszych wyjaśnień biegłych – uznał za bezpodstawne, bądź nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

W oparciu o tak zgromadzony w sprawie materiał dowodowy oraz mając na uwadze fakt nie podpisania przez powoda doręczanych mu przez pozwaną, a mających istotny wpływ na zwiększenie jego zobowiązania, aneksów do umowy, Sąd uznał, iż łączny koszt budowy do jakiego uiszczenia powód był zobowiązany, wynosił 450.474,87 zł, co wobec dokonanych już przez niego wpłat, czyni po jego stronie obowiązek zapłaty pozwanej kwoty 44.274,13 zł. Kwoty podawane przez biegłych, choć różniące się od kwot naliczonych przez pozwaną, decydują jednak o niezasadności powództwa.

Z tych względów, wobec nie stwierdzenia przyjęcia przez pozwaną nienależnego świadczenia od powoda, Sąd Okręgowy powództwo oddalił. Powyższy wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie w całości zaskarżył apelacją powód Zbigniew Sarata, zarzucając:

1/ naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 5, 56 i 65 i 410 k.c. oraz 226 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j. Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) oraz Statutu Spółdzielni przez przyjęcie, że powód nie ma podstaw

prawnych do żądania zapłaty;

2/ sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Skarżący podniósł, iż do stosunku cywilnoprawnego nawiązanego na podstawie umowy, oprócz przepisów prawa spółdzielczego, obowiązującego w dniu podpisania tej umowy, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego. Powód w dacie zawarcia umowy nie był członkiem Spółdzielni, gdyż nabycie przez niego członkostwa nastąpiło znacznie później. Zdaniem skarżącego koszt realizacji inwestycji został w umowie ściśle ustalony na kwotę wynikającą z zapisu § 10 pkt 2 i 3, zatem ewentualne zmiany co do ostatecznego kosztu budowy obejmowały tylko enumeratywnie wskazane przyczyny zawarte w § 11 pkt 1, gdyż nie można traktować zapisu pkt 2 i 3 § 11 umowy w oderwaniu od pkt 1 tegoż paragrafu.

W ocenie powoda przedmiotowa umowa narusza naczelną zasadę równości stron., gdyż pojęcie „rzeczywiste koszty budowy” jest tak szerokie, że dopuszcza możliwość nierzetelnego i wykorzystującego nabywców, prowadzenia budowy i rozliczania inwestycji. Działanie takie jest sprzeczne z przepisami art. 56 i 65 kodeksu cywilnego i oraz ustawy prawo spółdzielcze. Pozwana Spółdzielnia podpisała z powodem przedmiotową umowę na zasadach podobnych jak przedsiębiorcy budowlani wznoszący budynki mieszkalne w celu sprzedaży. Wobec tego w stosunkach z członkami powinna ponosić ryzyko błędnej kalkulacji kosztów inwestycji. Status prawny inwestora jako spółdzielni mieszkaniowej pozwalał zachować w umowie sformułowanie o **ustaleniu kosztu ostatecznego**, zaczerpniętego z art.266 § 3 pr. Spółdzielczego, tj. przepisu pochodzącego z innego ustroju gospodarczego i służącego ochronie odmiennych celów społecznych. W ocenie powoda nie znajduje prawnego i logicznego uzasadnienia żądanie rozliczenia ostatecznych kosztów inwestycji wobec braku po stronie pozwanej jakiegokolwiek wykazania powodowi, iż nastąpiły okoliczności zezwalające na zmianę kosztów zadania inwestycyjnego. Pozwana zobowiązana była, zdaniem powoda, uzasadnić podstawę podwyżki i jej wysokość.

Dlatego – zdaniem skarżącego - Sąd pierwszej instancji przyjął błędną interpretację przepisów prawa spółdzielczego i ustaleń umownych oraz faktycznych i w konsekwencji prowadził postępowanie dowodowe z błędnymi tezami dowodowymi dla biegłych sądowych. Nie można bowiem utożsamiać kosztów ostatecznych z kosztami rzeczywistymi, bowiem to doprowadza do braku jakiejkolwiek odpowiedzialności po stronie pozwanej. Jednocześnie to spowodowało, że opinie biegłych są jedynie podsumowaniem zgromadzonych faktur i dokumentów księgowych strony pozwanej, a nie rozliczeniem zadania inwestycyjnego, zgodnie z przepisami. Błędem Sądu jest, zdaniem powoda, iż tezy dowodowe kierowane do biegłych sądowych nie zawierały wniosków dowodowych co do wyliczenia kosztów inwestycji, zgodnie z zapisami umowy stron.

Ponadto skarżący podniósł, iż pozwana rozliczyła koszty budowy dopiero w 2003 r., natomiast oddanie budynku do używania nastąpiło 23 lipca 1999 r. Żądanie przez pozwaną zapłaty z tytułu uregulowania rzekomej, tak znacznej różnicy wpłat powoda, a kosztami ostatecznymi jest niezgodne z treścią nawiązanego przez strony stosunku zobowiązaniowego, a co do wysokości dopłaty, z przepisem art. 5 k.c.

Zdaniem powoda Sąd pierwszej instancji w ogóle nie odniósł się do podstawy prawnej roszczenia, tj. art. 410 k.c., gdyż świadczenie powoda było nienależne, a spełniając je powód zastrzegł, iż nie zgadza się z jego wysokością.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo co do kwoty 109. 716,00 i zasądzenie na rzecz powoda tej kwoty z ustawowymi odsetkami od daty wniesienia pozwu oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych lub uchylenie zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, a także rozstrzygnięcie o kosztach.

Pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” w Warszawie wnosiła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, gdyż oba podniesione w niej zarzuty są niezasadne.

Wbrew twierdzeniom zawartym w apelacji – powód był zobowiązany do pokrycia pełnych, rzeczywistych kosztów budowy przedmiotowego segmentu. Taki wniosek wynika wprost z przepisu art. 226 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze obowiązującego w dacie zawierania umowy pomiędzy stronami, tj. w dniu 23.08.1997 r., jak też w dacie przyjęcia powoda do Spółdzielni (30.12.1998 r.). Powołany przepis w sposób jednoznaczny stanowił, iż członek zobowiązany jest do wniesienia wkładu budowlanego „w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal”. Zakres tego obowiązku, wynikający z przepisów ustawy mających charakter bezwzględnie obowiązujący (*ius cogens*), nie może być zmieniony w drodze umowy pomiędzy spółdzielnią a członkiem (tak : wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8.06.2004 r., I CK 14/04, niepubl. LEX nr 303355).

Powyższej zasady nie zmieniła też ustawa z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych, ani też kolejne jej nowelizacje. Nie można zatem podzielić stanowiska powoda, iż ostateczne rozliczenie kosztów budowy, o jakim mowa w art. 226 § 3 prawa spółdzielczego (w brzmieniu obowiązującym do dnia 15.01.2003 r.) nie może oznaczać „rzeczywistych” kosztów budowy, ale jedynie takie, które wynikają wprost z umowy łączącej strony, bowiem byłoby to obejście bezwzględnie obowiązującego przepisu ustawy.

Orzecznictwo zarówno Sądu Najwyższego, jak i sądów powszechnych przyjmuje również zasadę ponoszenia przez członka spółdzielni kosztów budowy w pełnej wysokości. I tak w wyroku z dnia 11.02.2004 r. (I CK 196/03, niepubl., LEX nr 175943) Sąd Najwyższy stwierdził wprost: „1. Z uwagi na bezwzględnie obowiązujący charakter przepisu art. 226 § 1 Pr. spółdz., wkład na mieszkanie własnościowe musiał pokrywać całość **rzeczywiście** poniesionych kosztów budowy przypadających na związany z nim lokal. Dlatego też członkowie spółdzielni, którzy wcześniej dokonali wpłaty wkładu i otrzymali wcześniejszy przydział lokalu, zobowiązani byli do jego uzupełnienia stosownie do rozliczenia ogólnych kosztów budowy.” Z kolei w wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14.10.2003 r. (I ACa 757/03, OSA 2005/5/23) wyszczególnione zostało, jakie

koszty budowy winien obejmować wkład budowlany: „Gdy chodzi o uczestnictwo w kosztach budowy, to jest ono realizowane przez wniesienie wkładu budowlanego, który stanowi ekwiwalent otrzymanego od spółdzielni mieszkania. O wysokości wkładu decyduje wyłącznie koszt budowy lokalu. Wkład budowlany obejmuje koszty budowy mieszkania oraz koszty budowy koniecznego zaplecza w części odpowiadającej danemu lokalowi mieszkalnemu. Przez wydatki na budowę rozumieć należy wszystkie nakłady, które poniesione zostały na wybudowanie lokalu oraz jego wyposażenie do stanu, w jakim został oddany członkowi spółdzielni, jak również i te, które poniesione zostały w późniejszym okresie, a które związane były z zapewnieniem właściwego standardu i funkcjonowaniem mieszkania.” (podobnie wyrok SN z dnia 2.12.2003 r., III CK 176/02, niepubl., LEX nr 157290). Należy przytoczyć również uchwałę SN z 20 grudnia 2001r (sygn. akt III CZP 73/2001), w której SN rozpatrując kwestię ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji spółdzielczej, w uzasadnieniu stwierdził: „Członek spółdzielni nie tylko nie może skutecznie podważyć ważnie dokonanego rozliczenia i domagać się nowego rozliczenia, ale jeżeli na podstawie ostatecznego rozliczenia, które jest ważne, lecz okazało się, że zostało dokonane nieprawidłowo, wpłacił do spółdzielni tytułem wkładu budowlanego kwotę przewyższającą sumę wynikającą z prawidłowego rozliczenia kosztów budowy, to z powodu braku do tego podstawy prawnej nie może domagać się jej zwrotu. Podstawy takiej nie dają przepisy prawa spółdzielczego, a i nie stanowią jej przepisy o nienależnym świadczeniu (art.410 kc). Świadczenie spełnione w wykonaniu obowiązku wynikającego z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy jest bowiem świadczeniem spełnionym w wykonaniu ważnego zobowiązania, świadczeniem, którego podstawa nie odpadła.”

Nie jest więc trafny pogląd skarżącego, iż spółdzielnia mieszkaniowa podpisała z powodem przedmiotową umowę na zasadach podobnych jak przedsiębiorcy budowlani wznoszący budynki mieszkalne w celu sprzedaży i wobec tego w stosunkach z członkami powinna ponosić ryzyko błędnej kalkulacji kosztów inwestycji. Celem spółdzielni mieszkaniowych jest bowiem zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej członków, a nie dążenie do osiągnięcia maksymalnego zysku, co

uzasadniałoby przejęcie przez nią ryzyka zwyżki kosztów budowy poza przypadkami przewidzianymi w umowie. Temu, aby koszty budowy lokalu (domu jednorodzinnego bądź segmentu) nie obciążały innych spółdzielców zapobiegać miał właśnie przepis art. 226 § 1 i 3 prawa spółdzielczego.

Tak więc w wyniku ważnie dokonanego ostatecznego rozliczenia kosztów budowy przedmiotowego domu jednorodzinnego okazało się, iż powód zgodnie z przepisem art. 226 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze (obecnie art. 17[7] ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) zobowiązany był do dopłaty do kosztów budowy domu (wkładu budowlanego), ponad kwoty pierwotnie ustalone umową. Dokonanie przez niego wpłat żądanych przez pozwaną Spółdzielnię w wyniku ostatecznego rozliczenia było więc spełnieniem spoczywającego na nim obowiązku, co prowadzi do uznania, iż w obecnym procesie nie może domagać się zwrotu wpłaconych kwot. W tych okolicznościach zarzuty apelacyjne dot. naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów art. 226 § 3 ustawy Prawo spółdzielcze, art. 410 kc, jak także art. 5 kc są całkowicie bezzasadne.

Nieuzasadniony jest również zarzut naruszenia art. 56 i art. 65 kodeksu cywilnego. Sąd Okręgowy w sposób nie budzący wątpliwości zastosował ustawę Prawo spółdzielcze i skutki z niej wynikające (art. 56 kc). W tym zakresie słuszne jest stanowisko strony pozwanej, iż powód zawierając umowę ze spółdzielnią mieszkaniową wiedział, iż będzie członkiem pozwanej Spółdzielni (§ 5 umowy), a nadto, że w stanie prawnym ówczesnie obowiązującym, prawo do lokalu mieszkalnego związane było z członkostwem w spółdzielni, a zatem w dobrze pojętym interesie powoda było pozostawanie członkiem pozwanej Spółdzielni, co wiąże się z poddaniem określonym przepisom ustawowym i uregulowaniom statutowym. Żadne z postanowień łączącej strony umowy nie przewiduje, iż zgodnym zamiarem stron i celem zawartej pomiędzy nimi umowy (art. 65 § 2 kc) było przyjęcie, że powód nie ma pokrywać kosztów budowy w całości, wprost przeciwnie z treści postanowienia § 11 ust. 2 umowy wynika wprost, iż ostateczny koszt budowy ustalony zostanie według „kosztu rzeczywistego”, a więc kosztu

faktycznie poniesionego przez pozwaną na budowę domu powoda i zgodnie z tym postanowieniem nastąpiło rozliczenie kosztów budowy tego domu.

Należy zauważyć, iż powód w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w żaden sposób nie wykazał, iż rozliczenie to nastąpiło niezgodnie z tym postanowieniem umownym. W związku z kwestionowaniem przez powoda ustalonych przez pozwaną Spółdzielnię kosztów budowy przedmiotowego segmentu Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłych na okoliczność ustalenia wysokości tych kosztów. Zgodnie z opinią sporządzoną przez biegłego H. Prokopowicz-Jankowskiego (pozostającą w zbieżności z niektórymi wycenami biegłego Kalinowskiego) - powód nie tylko nie ma podstaw do domagania się zwrotu części wpłaconego wkładu budowlanego, ale zobowiązany jest do wpłaty na rzecz pozwanej kwoty 79.291,10 zł tytułem dopłaty do tego wkładu. Podnoszone przez powoda zarzuty związane z treścią opinii biegłych opierają się na założeniu braku mocy wiążącej art. 226 § 1 i 3 prawa spółdzielczego i konieczności opierania się – przy wyliczeniu kosztów budowy – wyłącznie na postanowieniach umowy, co nie jest stanowiskiem prawidłowym, jak zostało to wykazane we wcześniejszych rozważaniach.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzut sprzeczności istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego jest gołosłowny, bowiem pomimo twierdzenia powoda jakoby w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zawartych było „wiele sprzecznych ze sobą i wzajemnie wykluczających się stwierdzeń”, na poparcie tych twierdzeń powód nie wskazał okoliczności, których ta sprzeczność miałaby dotyczyć.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny – na podstawie art. 385 k.p.c. – orzekł jak w sentencji wyroku, o kosztach rozstrzygając na podstawie art. 98 § 1 - 3 k.p.c.



Na oryginale właściwe podpisy.
Za zgodność z oryginałem stwierdzam
Sekretarz Sądowy