

KANCELARIA PRAWNICZA

"CAUSA"

mec. Jolanta Trojanowska
01-357 Warszawa, ul. Muszłowa 5/26
Reg. 012468254, NIP: 522-171-79-05

Warszawa, dnia 28 czerwca 2009 roku

Sąd Najwyższy w Warszawie
Izba Cywilna

z a p o ś r e d n i c t w e m

Sądu Apelacyjnego w Warszawie
VI Wydział Cywilny
Sekcja Zażaleniowo-Kasacyjna
Pl. Krasińskich 2/4/6
00-207 Warszawa

Sygn. akt **VI ACa 398/08**
VI WSC 93/09

Powód: Zbigniew SARATA, zam.
ul. Lanciego 9B
02-792 Warszawa, reprezent.
przez adw. Marcina Jędrzejczyka

Pozwana: Spółdzielnia Mieszkaniowa
„PRZY METRZE” z siedzibą
ul. Lanciego 12
02-792 Warszawa, reprezent.
przez radcę prawnego
Jolantę Trojanowską
Kancelaria Prawnicza „Causa”
ul. Muszłowa 5/26
01-357 Warszawa

ICSK 344/08

Odpowiedź pozwanej na skargę kasacyjną powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z dnia 15 października 2008r. (sygn.akt VI ACa 398/08)

W związku z doręczeniem w dniu 17 czerwca 2009r odpisu skargi kasacyjnej powoda od wskazanego powyżej wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie –działając w imieniu strony pozwanej (pełnomocnictwo w aktach)- wnoszę o:

- 1) oddalenie kasacji powoda w całości,
- 2) zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów zastępstwa procesowego za Instancję Kasacyjną, według norm przepisanych.

Uzasadnienie

We wniesionej skardze kasacyjnej, jako podstawę wniosku o przyjęcie skargi do rozpoznania przez Sąd Najwyższy – strona powodowa wskazuje oczywistą zasadność skargi kasacyjnej (art. 398 (9) §1 pkt.4) kpc).

Przedmiotowa skarga oparta jest o pierwszą podstawę kasacyjną (art.398 (3) §1 pkt.1) kpc tj. naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie.

Zaskarżonemu wyrokowi Sądu Apelacyjnego, powód zarzuca w szczególności naruszenie przepisów: art.226 §1 i §3 ustawy Prawo spółdzielcze poprzez błędne ich zastosowanie w niniejszej sprawie, art.487-497 kodeksu cywilnego poprzez brak ich zastosowania oraz naruszenie postanowień §5, §22 i §11 wiążącej strony umowy nr 210 z 23 sierpnia 1997r w zw. z art.65 §2 kodeksu cywilnego.

Reasumując zarzuty kasacyjne sprowadzają się do tego, iż zdaniem strony powodowej do oceny praw i zobowiązań stron procesu powinny mieć zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego w części dotyczącej wykonania i skutków niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art.487-497 kc), a nie przepisy ustawy Prawo spółdzielcze.

Z takimi zarzutami –zgłoszonymi dopiero na etapie postępowania kasacyjnego- nie sposób się zgodzić.

Przede wszystkim podnieść należy, iż dokonując oceny charakteru łączącej strony umowy nr 210 zawartej w dniu 23 sierpnia 1997r jako umowy rzekomo regulowanej przepisami art.487-497 kc – strona powodowa opiera się na wybiórczo (z założoną tezą) wskazanych nielicznych postanowieniach umownych, pomijając cały szereg uregulowań umownych wskazujących jednoznacznie na spółdzielczy charakter wiążącego strony stosunku prawnego do którego zastosowanie mają przepisy ustawy Prawo spółdzielcze (w brzmieniu obowiązującym na datę zawarcia umowy), w tym art.226 §1 i §2 tej ustawy; nadto w skardze kasacyjnej pomija się wszystkie istotne okoliczności –wykazane w postępowaniu przed Sądami obydwu Instancji- związane z kształtowaniem stosunku umownego pomiędzy stronami (zmiana umowy z dnia 27.03.2001r) oraz związane z wykonywaniem zobowiązań umownych.

W takim stanie rzeczy strona pozwana podnosi i zarzuca, iż:

1. Jak wynika z oznaczenia stron przedmiotowej umowy – umowa została zawarta pomiędzy pozwaną a powodem ubiegającym się o przyjęcie do pozwanej Spółdzielni, a zatem już w momencie zawierania umowy zgodnym zamiarem stron objęte było ukształtowanie wzajemnych relacji prawnych w oparciu o przepisy ustawy spółdzielczej, a celem umowy –co wynika z poszczególnych uregulowań umownych- przydział domu na warunkach spółdzielczego prawa własnościowego, a następnie przeniesienie własności przydzielonego domu w oparciu o postanowienia umowne, przepisy Prawa spółdzielczego i postanowienia statutu Spółdzielni.

Taki a nie inny zamiar stron i cel umowy wynika z szeregu postanowień umownych, a w szczególności:

§ 3 umowy - nabywcami w rozumieniu umowy mogli być wyłącznie członkowie Spółdzielni lub osoby ubiegające się o członkostwo (tertium non datur),

§ 5 umowy - określającego zasady przyjęcia w poczet członków,

§ 5, § 6, § 13 ust.2 , §14 ust.1, § 15 ust.1 umowy – wkład budowlany, raty wkładu budowlanego i skutki jego wnoszenia w postaci przyjęcia w poczet członków i spółdzielczego przydziału domu na warunkach własnościowych,

§ 6 umowy - przydział budowanego domu na warunkach spółdzielczych, ze wskazaniem warunków tego przydziału,

§7 umowy – wskazującego zasady przenoszenia na członków własności domów, po „przeprowadzeniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy” (co stanowi czynność prawną i faktyczną, charakterystyczną dla wyliczania kosztów budowy lokali/domów

realizowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe), w oparciu o przepisy Prawa spółdzielczego i postanowienia statutu,

§10 ust.3 i 4, §11 ust.2 i 3 – waloryzacja, ostateczny koszt budowy, rzeczywiste koszty budowy, infrastruktura, rozliczenie kosztów budowy wynikające z ostatecznego ustalenia tych kosztów według kosztu rzeczywistego.

Powyższe uregulowania umowne wskazują na „spółdzielczy” charakter wiążącego strony stosunku prawnego, a nadto część postanowień umownych odpowiada treścią przepisom ustawy Prawo spółdzielcze, w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania pomiędzy stronami przedmiotowej umowy.

2. Powód –co wynika z materiału zgromadzonego w sprawie- został przyjęty do pozwanej Spółdzielni uchwałą Zarządu nr 228/98 z dnia 30.12.1998r, na podstawie własnej deklaracji przystąpienia do pozwanej.

W dniu 27 marca 2001 roku –co przemilcza się w skardze kasacyjnej- strony zawarły aneks do przedmiotowej umowy, wprowadzający zmiany do umowy dotyczące określenia powierzchni domu powoda (istotne postanowienia umowne) – załącznik nr 9 do opinii biegłego, w aktach sprawy. W dacie tej powód pozostawał od 2-ch lat członkiem pozwanej Spółdzielni.

W tych okolicznościach należy stwierdzić, iż strony kształtowały treść łączącego strony stosunku umownego w okolicznościach, gdy powód od dłuższego czasu był członkiem pozwanej Spółdzielni i jako członek Spółdzielni układał treść tego stosunku.

Powyższa okoliczność, pominięta w skardze, zdaniem strony pozwanej ma istotne (a być może przesądzające znaczenie) dla oceny charakteru wzajemnych relacji prawnych pomiędzy stronami.

Podnieść także należy, iż również przydział domu jednorodzinnego (kreujący powstanie spółdzielczego, własnościowego prawa) został wydany powodowi po ponad 2-ch latach od daty przyjęcia powoda w poczet członków pozwanej (przydział z dnia 20.04.2001r.).

3. Wbrew twierdzeniom skargi kasacyjnej, określona w umowie łączącej strony wartość 1 m² powierzchni domu powoda (§10 ust.2 umowy) nie była „ceną stałą”, bowiem podlegała waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen robót budowlano-mieszkaniowych dla budownictwa mieszkaniowego, publikowanego przez GUS (§10 ust.3), ostateczny koszt budowy miał zostać powiększony o obowiązujący podatek od towarów i usług VAT (§10 ust.4 umowy), nade wszystko zaś strony przyjęły w umowie, iż koszt budowy domu jednorodzinnego powoda, który zobowiązany był uregulować wynikać będzie z ostatecznego rozliczenia, ustalonego według rzeczywistego kosztu budowy, a wynikająca z tego tytułu różnica w stosunku do wpłat wniesionych przez powoda uregulowana zostanie w ciągu 30 dni od daty ostatecznego rozliczenia (§ 11 ust.2 i 3 umowy).

Powyższe rozwiązania umowne są charakterystyczne dla umów zawieranych przez spółdzielnie mieszkaniowe w oparciu o przepisy Prawa spółdzielczego i obecnie ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.

Szczególnego wskazania wymaga, iż niezależnie od charakteru przedmiotowej (umowa „spółdzielcza”, umowa nienazwana lub inna) – strony, co wskazano powyżej, w sposób jednoznaczny i nie budzący wątpliwości przyjęły, iż ostateczny koszt budowy ustalony zostanie według rzeczywistego kosztu budowy.

W przedmiotowej sprawie rzeczywisty koszt budowy (z uwzględnieniem robót dodatkowych i zaniechanych oraz pomniejszony o uzyskane od wykonawców kary umowne) ustalony został w opinii biegłego, powołanego w sprawie, na kwotę 486.054,73 zł (opinia biegłego str.67), powód dokonał łącznej wpłaty w kwocie 406.754,63 zł (a więc ok.80.000 zł mniej niż rzeczywiste koszty budowy), a w niniejszym procesie domaga się zwrotu znacznej części wpłaconych kwot

(109.716,00 zł), pomimo, iż wpłacone kwoty nie wystarczają na pokrycie rzeczywistych kosztów budowy domu jednorodzinnego powoda o powierzchni prawie 200 m².

W powyższych okolicznościach –w ocenie strony pozwanej- żądanie skargi kasacyjnej zasądzenia na rzecz powoda dochodzonej kwoty nie znajduje żadnego uzasadnienia, bowiem strony, działając zgodnie z kodeksową zasadą swobody umów (art.353(1) kc) ułożyły łączący je stosunek prawny według swego uznania, przyjmując, iż koszty budowy domu powoda mają odpowiadać kosztom rzeczywiście poniesionym, wynikającym z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy. Takie ułożenie stosunku prawnego nie sprzeciwia się naturze tego stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego, a strona powodowa w skardze kasacyjnej nie wykazała, iż takie okoliczności w przedmiotowej sprawie miały miejsce.

4. W związku z przywoływaniem w skardze kasacyjnej orzeczeń Sądu Najwyższego z dnia: 09.04.1999r (sygn.akt I CKN 1135/97), 16.02.2001r (sygn.akt IV CKN 269/00) i 28.02.2002r (sygn.akt III CKN 411/99) – strona pozwana zarzuca, iż wymienione orzeczenia dotyczyły innego stanu prawnego i faktycznego niż stan stanowiący przedmiot niniejszej sprawy, a nie może być w tym zakresie stosowana zasada jakiegoś automatyzmu .

Konkretyzując powyższy zarzut – strona pozwana podnosi, iż:

- w przywołanych sprawach – osoba finansująca budowę albo w ogóle nie była członkiem Spółdzielni, bowiem nie została przyjęta do Spółdzielni w sposób przewidziany prawem (deklaracja członkowska, uchwała Zarządu – art.16,17 Prawa spółdzielczego), albo przyjęcie jego następowało w czasie znacznie późniejszym, po wykonaniu zobowiązań umownych przez strony zawartej umowy.

W przedmiotowej sprawie nie budzi wątpliwości, iż powód pozostawał członkiem pozwanej Spółdzielni poczynając od grudnia 1998r, przyjęty uchwałą Zarządu nr 288/98 z dnia 31.12.1998r na podstawie złożonej przez siebie deklaracji członkowskiej.

O realizacji czy też zakończeniu umownego stosunku prawnego przed przyjęciem powoda do pozwanej Spółdzielni nie można mówić w okolicznościach -wykazanych w postępowaniu dowodowym- gdy powód, działając jako członek pozwanej, wprowadzał zmiany do tego stosunku umownego, a więc nadal go układał (vide: aneks do umowy z dnia 27.03.2001r). Nadto realizacja zobowiązania umownego po stronie pozwanej Spółdzielni w postaci wydania powodowi wybudowanego domu jednorodzinnego nastąpiła w kilka miesięcy po uzyskaniu członkostwa (vide: protokół odbioru z dnia 23.07.1999r, podpisany przez powoda jako członka Spółdzielni – załącznik nr 45 do opinii biegłego),

- w wymienionych sprawach rozstrzyganych przez Sąd Najwyższy –co wynika z uzasadnienia wyroków- cena za wybudowanie lokalu/domu (za 1 m² wybudowanej powierzchni) określona była w wysokości stałej, bez umownej możliwości jej późniejszej zmiany.

W przedmiotowej umowie strony nie określiły stałej ceny, a wprost przeciwnie –co podniesiono powyżej- jednoznacznie wskazały, iż określona w § 10 ust.2 umowy wartość 1 m² podlegać będzie waloryzacji, powiększeniu o podatek od towarów i usług VAT, pomniejszeniu o kary umowne uzyskane od wykonawców i roboty zaniechane, a przede wszystkim, iż ostateczna wysokość kosztów budowy ustalona będzie na podstawie rzeczywistych kosztów budowy, wynikających z ostatecznego rozliczenia, których to rzeczywistych kosztów pozwany w pełni do chwili obecnej nie zapłacił (zatem po stronie powoda zobowiązania umowne nie zostały zrealizowane do chwili obecnej) a domaga się zwrotu części kosztów wpłaconych, uregulowanych w oparciu o postanowienia wiążącej strony umowy,

- we wskazanych wyrokach SN przyjął, iż w umowach o budowę spółdzielczego lokalu/domu, realizowanych za środki pieniężne pochodzące od osób finansujących –

nie ma przeszkód prawnych do przyjęcia, żeby strony –po myśli art.353(1) kc- w sposób pełny korzystały z autonomii woli i swobody umów, a więc układały wiążący je umowny stosunek prawny wedle swego uznania.

5. Reasumując strona pozwana stoi na stanowisku, iż zawiązany pomiędzy stronami umowny stosunek prawny, oparty jest o przepisy Prawa spółdzielczego i te przepisy mają do niego zastosowanie. Na taki charakter tego stosunku wskazują zresztą nie tylko same zapisy umowne ale również podniesione powyżej okoliczności związane z wykonywaniem tej umowy, w tym również przez powoda. Takie też stanowisko zajęły Sądy obydwu Instancji, które pozwana w pełni podziela.

Jednocześnie –z ostrożności procesowej- pozwana podnosi, że gdyby nawet przyjąć, iż do przedmiotowej umowy nie stosuje się przepisów Prawa spółdzielczego to należy oprzeć się na wyraźnych zapisach umownych, przewidujących ustalenie kwot należnych od powoda według kosztów rzeczywistych.

Wskazać również należy, iż powód jako jedyną podstawę przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania przez Sąd Najwyższy wskazał oczywistą zasadność skargi (art.398 (9) §1 pkt.4) kpc).

W ocenie pozwanej –jak wynika z okoliczności wykazanych w treści odpowiedzi na skargę kasacyjną- skarga nie jest uzasadniona, a tym bardziej nie jest „oczywiście uzasadniona”, zważywszy chociażby na okoliczność, iż powód domaga się zasądzenia zwrotu kwot wpłaconych zgodnie z postanowieniami zawartej pomiędzy stronami umowy, które to kwoty i tak nie pokrywają rzeczywistych kosztów poniesionych przez pozwaną na budowę domu jednorodzinnego powoda.

W tym stanie rzeczy, z zastrzeżeniem jak powyżej –działając w imieniu pozwanej Spółdzielni- wnoszę, jak w petitum.



Załącznik:
odpis odpowiedzi na skargę kasacyjną.