

Wkład budowlany, jak wynika z art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego, przeznaczony jest na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu. Spółdzielnia nie mogła nim dysponować dowolnie. Skoro zaliczki na wkład nie mogły być wykorzystane bezpośrednio po ich wniesieniu na sfinansowanie kosztów budowy wskutek opóźnienia się procesu inwestycyjnego, spółdzielnia mogła ulokować je w banku jako lokaty terminowe, ale zobowiązana jest wydać członkowi uzyskane korzyści, gdyż nakazuje to elementarna zasada uczciwości oraz art. 405 k.c.

Przewodniczący: Sędzia SN Gerard Bieniek.

Sędziowie: SN Hubert Wrzeszcz, SA Włodzimierz Gawrylczyk (sprawozdawca).

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Bożenny M. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "G." w W. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 18 września 2003 r. kasacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 10 października 2001 r.,

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Powódka Bożenna M. domagała się zasądzenia od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej "G." w W. kwoty 11.509,12 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 grudnia 1998 r. tytułem zwrotu odsetek uzyskanych od części jej wkładu budowlanego w czasie, w którym pozwana nie wykorzystywała go na pokrycie kosztów budowy, tylko złożyła w banku jako terminową lokatę oprocentowaną w wysokości około 18% rocznie. Twierdziła, że pozwana zaliczyła na koszty budowy jej lokalu tylko część tak uzyskanej kwoty.

Sąd Rejonowy w W. wyrokiem z dnia 15 maja 2001 r. oddalił powództwo.

Sąd ustalił, że strony zawarły w dniu 30.12.1995 r. umowę o przydział mieszkania i warunkach sfinansowania kosztów budowy. Powódka miała pokryć pełne koszty bur'wy, ustalone wstępnie w wysokości 89.740 zł. Zobowiązała się wpłacić je w pięciu ratach do dnia 6 stycznia 1997 r. Świadczenie to spełniła. Pozwana zobowiązała się przydzielić jej własnościowe prawo do lokalu w terminie do dnia 30 lipca 1997 r. Wpłaty dokonywane przez powódkę i inne osoby będące w takiej sytuacji pozwana lokowała na jednym koncie bankowym na rachunku oprocentowanym a vista.

Wobec opóźnień w budowie powstała nadwyżka wpłat zaliczek na wkład budowlany w stosunku do tempa robót. Nadwyżkę tę pozwana złożyła w banku jako lokaty.

Strony w aneksie z dnia 19 stycznia 1998 r. do umowy ustaliły nowy termin przydziału lokalu do dnia 30 kwietnia 1998 r. Przyjęto, iż rzeczywisty koszt budowy będzie pomniejszony o sumę odsetek a vista według stopy 8% od wolnych środków pieniężnych, jakimi pozwana dysponowała w czasie od pierwotnie ustalonego terminu przydziału mieszkania do daty odbioru budynku. Podwyższono również wysokość rat. Powódka zaakceptowała te warunki oprócz postanowienia dotyczącego dopłat do rat.

Drugi aneks z dnia 3 lipca 1998 r. również zawierał m.in. postanowienia dotyczące zaliczenia na koszty budowy odsetek bankowych w wysokości 8% od wolnych środków finansowych za okres od pierwotnie ustalonego terminu przekazania mieszkania do dnia odbioru budynku, z tym zastrzeżeniem, że suma odsetek zostanie pomniejszona o koszty budowy pokryte przejściowo przez Spółdzielnię. Powódka nie zaakceptowała postanowień dotyczących odsetek.

Budynek został oddany do użytku w dniu 16 lipca 1998 r., zaś lokal został przydzielony powódce w lipcu 1999 r. Rada Nadzorcza ustaliła koszt budowy 1 m² lokalu w wysokości 2.262,62 zł. Koszt budowy jej lokalu wyniósł 141.522,26 zł.

Korzyści finansowe z lokat stanowiły dochód pozwanej, która przeznaczała go na koszty

bieżącej działalności.

Zdaniem Sądu Rejonowego powódka, jako członek pozwanej Spółdzielni, zdecydowała się podporządkować ustalonym w niej zasadom. Umowa o budowę i przydział lokalu nie regulowała sposobu zagospodarowania pieniędzy uzyskanych na poczet wkładu budowlanego. Z § 84 i 91 statutu oraz § 14 regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni wynika, że z wniesionych wkładów budowlanych powstaje fundusz wkładów zaliczkowych, który służy do sfinansowania określonej budowy, ale może być wykorzystany także do finansowania działalności Spółdzielni. Wobec tego do dnia podpisania pierwszego aneksu do umowy (tj. do dnia 19 stycznia 1998 r.) była ona uprawniona do wykorzystania odsetek od lokat na pokrycie kosztów swej działalności. Nie jest więc trafny zarzut powódki, że pozwana bezpodstawnie wzbogaciła się jej kosztem. Sąd wziął również pod uwagę fakt, iż pozwana przed zawarciem umowy z powódką pokryła z własnych środków koszty dokumentacji i przygotowania inwestycji.

W apelacji od tego wyroku powódka domagała się jego zmiany i uwzględnienia powództwa, ewentualnie jego uchylecia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Zarzuciła błąd w ocenie prawnej jej roszczenia. Twierdziła, że w czasie zawierania umowy paragrafy statutu cytowane w uzasadnieniu wyroku miały inną treść niż te (zmienione), które Sąd wziął pod uwagę oraz że ustawa - Prawo spółdzielcze nie zezwala spółdzielniom na czerpanie korzyści z lokat bankowych, których przedmiotem jest wkład budowlany. Korzyści z lokat były znaczne, bo w 1996 r. wyniosły 1.073.863,68 zł, a w 1997 r. - 878.605,35 zł. Dlatego zaliczenie przez pozwaną na koszt budowy jej lokalu tylko kwoty 327,20 zł nie stanowi prawidłowego rozliczenia się z uzyskanych odsetek od lokat.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 10 października 2001 r. oddalił apelację. Stwierdził, iż mimo trafności zarzutu nierozważenia podanych w apelacji przepisów Prawa spółdzielczego, zaskarżony wyrok odpowiada prawu.

Sąd pierwszej instancji nie naruszył art. 208 i 226 § 1 Prawa spółdzielczego. Zarzuty były ogólnikowe. W stanie prawnym istniejącym w czasie trwania umowy art. 208 § 1 nakładał na członka spółdzielni obowiązek uczestniczenia w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Rozwinięciem tego przepisu był art. 226 § 1, który wskazywał, iż obowiązki przewidziane w art. 208 § 1 członek wykonuje przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w statucie. Uregulowania wprowadzone ustawą z dnia 24 kwietnia 2001 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, uchylając m.in. art. 208 § 1 i art. 212 Prawa spółdzielczego, nie wprowadziły istotnych zmian w tym zakresie.

Regulacje wewnątrzspółdzielcze ani umowa nie stanowią podstawy do roszczenia o zmniejszenie kosztów budowy jej lokalu lub zwiększenia wkładu budowlanego o kwotę odsetek od lokat. Sposób gospodarowania zaliczkami na wkład budowlany podlega znacznej swobodzie organów Spółdzielni. O ile sposób gospodarowania nie uszczupla wniesionych wkładów, a statut lub umowa nie przewidują waloryzacji zaliczek na wkład albo zasady końcowego rozliczenia inwestycji nie stanowią inaczej, nietrafny jest zarzut uzyskania przez Spółdzielnię korzyści bez podstawy prawnej. Prawo wewnątrzspółdzielcze regulowało te kwestie w sposób ustalony przez Sąd Rejonowy.

Skoro stan faktyczny sprawy jest niesporny, a zarzut naruszenia prawa materialnego okazał się bezpodstawny, Sąd Okręgowy oddalił apelację.

Powódka wniosła kasację. Oparła ją na pierwszej podstawie kasacyjnej określonej w art. 393¹ pkt 1 k.p.c. Zarzuciła naruszenie art. 64 Konstytucji, naruszenie art. 208 § 1, 212 i 226 § 1 Prawa spółdzielczego przez błędną ich wykładnię oraz naruszenie art. 405 i nast. k.c. przez bezpodstawną odmowę ich zastosowania. Domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa "wraz ze stosownymi kosztami procesu".

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kasacja jest zasadna, gdyż trafny jest zarzut naruszenia art. 405 k.c.

Przepis ten stanowi, że kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości.

Sąd Okręgowy - jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku - nie miał wątpliwości, iż pozwana uzyskała korzyść w postaci odsetek od lokat bankowych, których przedmiotem była nadwyżka zaliczek na wkład budowlany powstała wskutek opóźnienia procesu inwestycyjnego. Jednakże Sąd bezpodstawnie uznał, iż § 14 regulaminu gospodarki finansowej - wobec braku w Prawie spółdzielczym, statucie i regulaminach pozwanej oraz w łączącej strony umowie szczegółowej regulacji ich praw i obowiązków wynikających z korzystania przez pozwaną z nadwyżki wkładu budowlanego - zwalnia pozwaną z obowiązku zwrotu korzyści uzyskanych z lokat.

Treść §14 regulaminu gospodarki finansowej, oceniana zwłaszcza w kontekście norm stanowiących podstawę prawną regulaminu i w kontekście art. 405 k.c., nie daje podstawy do wniosku, do którego doszły Sądy pierwszej i drugiej instancji.

Regulamin z dnia 2 grudnia 1996 r. (k. 138-149) nie wskazuje podstawy prawnej jego uchwalenia, należy jednak uznać, iż podstawę tę stanowi § 14 ust. 1 i § 70 ust. 2 pkt 12 statutu pozwanej, uchwalonego w 1993 r. **Jednakże powierzenie Radzie Nadzorczej kompetencji do uchwalenia "zasad rozliczania kosztów budowy, ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych ..."** w żadnym wypadku nie oznacza upoważnienia jej do pozbawienia członków Spółdzielni prawa do odsetek od lokat za okres oczekiwania na przydział lokalu. **Pozbawienie członka spółdzielni prawa podmiotowego wymagałoby wyraźnego upoważnienia ustawowego. W tym przypadku takiego upoważnienia nie ma.**

Wkład budowlany, jak wynika z art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego, przeznaczony jest na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu. Pozwana nie mogła nim dysponować dowolnie. Skoro zaliczki na wkład nie mogły być wykorzystane bezpośrednio po ich wniesieniu na sfinansowanie kosztów budowy wskutek opóźnienia się procesu inwestycyjnego, pozwana mogła ulokować je w banku jako lokaty terminowe, ale zobowiązana jest wydać powódce uzyskane korzyści, gdyż nakazuje to elementarna zasada uczciwości oraz art. 405 k.c. Roszczenie co do zasady tym bardziej jest uzasadnione, że umówiony termin oddania lokalu do użytku przekroczony został o ponad rok, a ustalony wstępnie koszt jego budowy (czyli wkład budowlany) zwiększył się niemal dwukrotnie. Wobec opóźnienia budowy pozwana mogła zaproponować powódce wniesienie zaliczek w terminach późniejszych, powódka zaś mogłaby sama uzyskać pożytki w postaci odsetek od lokat bankowych. Ta powinność pozwanej wynikała także z § 14 ust. 3 zd. 2 jej statutu, w myśl którego jeżeli wkład budowlany został rozłożony na raty, liczba rat, ich wysokość i terminy wpłat wynikają z warunków finansowania inwestycji.

Niesporne jest, że pozwana uzyskała korzyść z lokat terminowych. Sąd pierwszej instancji - uznając a priori, że roszczenie powódki jest bezpodstawne - nie ustalał wielkości korzyści uzyskanej przez pozwaną z części lokaty stanowiącej wniesioną przez powódkę zaliczkę na wkład budowlany, jak też nie ocenił, czy zaliczona przez pozwaną na poczet wkładu budowlanego kwota 327,20 zł powinna zmniejszyć należność powódki. Według jej wyliczenia, odsetki z lokat zaliczek na wkłady budowlane na lokale w budynku przy ul. B. (w którym miała otrzymać lokal) wyniosły za lata 1996-1997 kwotę 386.905,69 zł, zaś z innych pism złożonych do akt tej sprawy (k. 26-27 i 35) wynika, że wyniosły one 182.586,54 zł. Ponieważ brak jest w tym zakresie szczegółowych ustaleń faktycznych, gdyż Sąd drugiej instancji także ich nie czynił, a ustalanie faktów nie należy do Sądu Najwyższego (zresztą pełnomocnik pozwanej nie był w stanie na rozprawie kasacyjnej ustosunkować się do twierdzenia o wysokości roszczenia), nie

jest możliwe wydanie wyroku reformatoryjnego na podstawie art. 393¹⁵ k.p.c.

Pozostałe zarzuty są nietrafne. Kasacja nie zawiera szczegółowego ich uzasadnienia, a w odniesieniu do art. 64 Konstytucji nie wskazuje też, czy zaskarżony wyrok narusza wszystkie jego przepisy czy tylko niektóre z nich.

Roszczenie powódki dotyczy odsetek od lokat uzyskanych za okres od wniesienia pierwszej zaliczki do końca 1997 r. Tymczasem Konstytucja weszła w życie z dniem 17 października 1997 r. i nie działa wstecz. Z tej przyczyny nie może ona mieć pełnego zastosowania do łączącego strony stosunku prawnego.

Przepisy art. 208 § 1, 212 i 226 § 1 Prawa spółdzielczego nie stanowią bezpośredniej podstawy rozstrzygnięcia. Sąd drugiej instancji uznał, że nie regulują one szczegółowych zasad korzystania przez spółdzielnie mieszkaniowe z wkładów budowlanych w okresie między ich wniesieniem a wydatkowaniem na koszty budowy, a powódka tego stwierdzenia nie zakwestionowała.

Ponieważ brak jest szczegółowego uzasadnienia pozostałych zarzutów - poza zarzutem naruszenia art. 405 k.c. - Sąd Najwyższy nie może ustalać ich treści na zasadzie domniemań. Okoliczności te nie pozwalają na szczegółowe ich rozważenie.

Wobec trafności zarzutu naruszenia art. 405 k.c. i niemożności wydania wyroku reformatoryjnego, Sąd Najwyższy na podstawie art. 393¹³ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania.

W toku ponownego rozpoznania sprawy konieczne będzie ustalenie, czy wysokość roszczenia jest niesporna, w tym jaki wpływ ma na nią zapłata przez pozwaną kwoty 327,20 zł (w postaci zwiększenia zaliczek na wkład budowlany), a także czy zapłata tej kwoty wyczerpała obowiązek pozwanej określony w aneksie nr 2/98 do umowy i czy wolą powódki - wyrażoną w tym aneksie - było uregulowanie wszelkich jej roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.