

Do oceny stosunków wynikających z umowy o budowę mieszkania spółdzielczego, zawartej przez spółdzielnię mieszkaniową z osobą nie będącą członkiem tejże spółdzielni, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego dotyczące wykonania i skutków niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487 i nast. k.c.), chyba że strony przyjęły w umowie inne przepisy.

Przewodniczący: sędzia SN T. Żyznowski (sprawozdawca).

Sędziowie SN: B. Czech, K. Zawada.

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 1999 r, na rozprawie sprawy z powództwa Eugeniusza N. pr/.cciwko Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego "M.(...)" w W. o uchylenie uchwały zarządu, na skutek kasacji po/wanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 czerwca 1997 r. sygn. akt (...) uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu za instancję kasacyjną.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 23 grudnia 1993 r. sygn. akt (...) oddalającego powództwo Sąd Wojewódzki ustalił, że strony wiązała, zawarta dnia 5 maja 1993 r, umowa w sprawie budowy mieszkania spółdzielczego w stanie surowym przy ul. Syreny 12 w W. Powód uchybił obowiązkowi terminowego - szczegółowo określonego w umowie - wniesienia wkładu budowlanego i umowa z nim uległa rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym (§ 4 ust. I lit. a tej umowy).

W uwzględnieniu apelacji złożonej przez powoda Eugeniusza N Sąd Apelacyjny - zaskarżonym orzeczeniem -zmienił zaskarżony wyrok i uznał za bezskuteczną uchwałę Zarządu Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego "M.(...)" w przedmiocie rozwiązania z powodem umowy o budowę lokalu mieszkalnego; oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu za obie instancje.

Sąd drugiej instancji nie podzielił zapatrywania wyrażonego pr/.ez Sąd Wojewódzki, że członkostwo powoda ustało wskutek wypowiedzenia, wynikającego z oświadczenia powoda z dnia 30 lipca 1993 r., w którym stwierdził on, że niezapłacenie w terminach rat wkładu budowlanego traktować należy jako wypowiedzenie. Jako fakt nie budzący wątpliwości sąd drugiej instancji przytoczył, że budynek mieszkalny, w którym usytuowany był lokal powoda, nie został oddany do użytku w planowanym terminie, tj. w lipcu 1994 r. W dacie podjęcia przez Zarząd pozwanej Spółdzielni, tj. dnia 4 stycznia 1995 r., decyzji o rozwiązaniu umowy z powodem wykonawca nie przekazał inwestorowi budynku, a planowany termin tegoż przekazania wyznaczono na koniec stycznia 1995 r. Z powołaniem się na treść postanowienia Sądu Rejonowego dla m.st Warszawy z dnia 12 lipca 1994 r., wydanego w sprawie sygn. akt (...), a nakazującego wstrzymanie pozwanej robót przy wznoszeniu budynku (przy ul. Syreny 12/14) w W. - Sąd Apelacyjny stwierdził, że obawy, które demonstrował powód, co do terminowości oddania lego budynku, nie były bezpodstawne. W dacie rozwiązania umowy zaległość powoda z tytułu wkładu wynosiła niespełna kwotę 7.000 zł, którą powód wpłacił w dacie rozpoznawania jego odwołania. W ocenie Sądu Apelacyjnego rozwiązanie umowy z powodem było nadużyciem prawa i nie może zasługiwać na ochronę (art. 5 k.c.).

Kasację złożyła pozwana Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego "M.(...)". Z powołaniem się na obie podstawy z art. 393' pkt I i 2 k.p.c. skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 2 § 3 w zw. z art. 32 § I ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz. U. z 1995 r. Nr 54, póź. 288 ze zm.) oraz art 382 § 2 w zw. z art. 387 i 391 k.p.c., a ponadto art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 378 § 2, art. 383 i 299, 216, 232 i 233 k.p c.; naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 5 k.c. w zw. z art. I § I i art. 204 § I oraz art. 208 i 212 Prawa spółdzielczego oraz § 4 ust. I i § 10 pkt 2, 4, 5 i 9 statutu pozwanej Spółdzielni, jak również art. 492 k.c., art. 28, 29, 34, 41 i 42 ustawy z dnia 24 października 1974 r. - Prawo budowlane (Dz. U. Nr 38. póź. 229 ze zm.), art. 56, 61, 65 k.c., art. 82, 66 i 70 k.c. Wskazując w uzasadnieniu kasacji na wadliwość natury procesowej i błędną wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie przepisów prawa materialnego skarżąca Spółdzielnia wnosiła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i poprzedzającego go wyroku Sądu Wojewódzkiego z dnia 23 grudnia 1996 r. sygn. akt (...) z przekazaniem sprawy sadowi pierwszej instancji do ponownego jej rozpoznania.

W odpowiedzi złożonej na kasację powód Eugeniusz N. wniósł o oddalenie kasacji z zasądzeniem kosztów procesu za instancją kasacyjną.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zważywszy, że skarżąca pozwana Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego "M(...)", z powołaniem się na obie podstawy kasacji, zakwestionowała zaskarżone orzeczenie w całości, to, niezależnie od kolejności przytoczenia i uzasadnienia tych podstaw, w pierwszej kolejności wymaga rozważenia podstawa przewidziana w art. 393¹ pkt 2 k.p.c. Zarzuty i wywody kasacji w odniesieniu do naruszenia prawa materialnego - niezależnie od postaci zarzucanego naruszenia tego prawa (art. 393¹ pkt 1 k.p.c.) - mogą być właściwie ro/ważone i ocenione tylko na tle ustalonego stanu faktycznego. Po wyodrębnieniu z licznie powołanych w kasacji przepisów postępowania tych, które są związane z istotą i przedmiotem sporu i zostały one naruszone (ze skutkami wskazanymi w art. 393¹ pkt 2). należy stwierdzić, że kasacja wykazująca wadliwość podstawy faktycznej kwestionowanego or/eczzenia okazała się uzasadniona. Wadliwości podstawy faktycznej są wynikiem poczynienia przez Sąd Apelacyjny dowolnych ustaleń faktycznych, przyjętych za podstawę orzeczenia w sposób nie znajdujący potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym. Dotyczy to stosunku członkostwa powoda w pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej "M(...)"ⁿ. Obszerne w tym względzie wywody, nawiązujące do Prawa spółdzielczego i postanowień statutu tejże Spółdzielni, zostały zakończone stwierdzeniem -pr/emawiającym za odwołaniem się do art. 5 k.c. - jakoby przy ocenie stosunku łączącego strony należało odrzucić twierdzenie pozwanej o cywilnoprawnym stosunku mającym swoje źródło w zawartej przez strony umowie. W ocenie sądu drugiej instancji prawa i obowiązki stron wynikają ze stosunku członkostwa powoda w pozwanej Spółdzielni. Ustalenia, jakoby powód wykazał istnienie stosunku członkostwa w pozwanej Spółdzielni, i przytoczonych na tej podstawie wywodów mających uzasadniać uwzględnienie powództwa na podstawie art. 5 >;.c., nie można - w aktualnym stanie sprawy - podzielić.

Ustalone i nie budzące wątpliwości jest stanowisko, zgodnie /, którym członkostwo w spółdzielni już istniejącej, zarejestrowanej, powstaje na podstawie umowy. Osoba ubiegająca się o wstąpienie do spółdzielni składa deklarację (ofertę), a uchwała właściwego (według statutu) organu do przyjmowania członków stanowi oświadczenie woli spółdzielni przyjmujące ofertę. Powód - wbrew jego twierdzeniu i wywodom zaskarżonego orzeczenia - nie wykazał, aby w ten sposób stosunek członkostwa został nawiązany. Zgodnie / regułą numerus clausus stosunek członkostwa powstaje tylko w wypadku założenia spółdzielni, przyjęcia do spółdzielni - zawarcia umowy wstąpienia oraz przekształceń organizacyjnych spółdzielni. Nie jest zatem dopuszczalne nawiązanie stosunku członkostwa per facta concludentia ani też kontynuowanie tego stosunku przez spadkobierców zmarłego członka.

Nie ulega wątpliwości, że powód Eugeniusz N. zawarł z po/waną Spółdzielnią umowę w sprawie budowy mieszkania spółdzielczego (której jeden z egzemplarzy obok podpisu powoda opatrzony został datą 30 lipca 1993 r.). Treść tej umowy, uzupełniona aneksem z dnia 8 czerwca 1993 r., wska>cuje, że strony dla wniesienia -jak to określono -wkładu budowlanego posłużyły się określonymi w tychże dokumentach datami kalendarzowymi. Umowa i aneks, a tak/e dalsza korespondencja Spółdzielni z powodem (np. pismo z dnia 25 maja 1993 r.) nie pozostawiały wątpliwości co do wysokości kosztów inwestycyjnych (opłat dzierżawnych, opłat /a dokumentację techniczną, kosztów własnych Spółdzielni), wysokości i terminów płatności poszczególnych rat, a także konsekwencji przekroczenia ustalonych terminów wpłaty. Wybór przez powoda kontrahenta i ustalone warunki realizacji inwestycji nie były wynikiem braku czy ograniczenia swobody podjęcia decyzji przez powoda. Umowa była wyrazem autonomii obu podmiotów i ich nieskrępowanej decyzji. Jeżeli powód nie został przyjęty w poczet c/lonków pozwanej Spółdzielni w toku realizacji tejże inwestycji mieszkaniowej, to powyższa okoliczność wymaga - w ramach drugiej podstawy kasacji (art. 393¹ pkt 1 k.p.c.) - rozważenia oceny prawnej zawartej przez strony umowy. Z przytoczonej powyżej reguły numerus clausus zdarzeń powodujących powstanie członkostwa wynikają dalsze konsekwencje, także w sferze majątkowej, nie tylko w odniesieniu do osoby pretendującej do członkostwa i w pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej, lecz przede wszystkim pozostałych członków tejże Spółdzielni, osób trzecich oraz wierzycieli. Członkom Spółdzielni mogą przysługiwać prawa o określonej (niekiedy znacznej) wartości majątkowej. Niezbędna jest zatem pewność co do składu osobowego Spółdzielni oraz wysokości zadeklarowanych i wniesionych udziałów. Do powoda - nie będącego członkiem pozwanej Spółdzielni - nie mogły być stosowane odpowiednie przepisy Prawa spółdzielczego i - szeroko w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku omówione - postanowienia statutu tejże Spółdzielni, chyba że przepisy te zostały przytoczone w zawartej umowie. Postanowienia zawartej umowy, będącej umową wzajemną, są rozstrzygające dla oceny sytuacji prawnej stron tej umowy. Cywilnoprawny charakter nawiązanego pr/e/. strony

stosunku prawnego uzasadnia - wbrew odmiennemu stanowisku Sądu Apelacyjnego - zastosowanie do jego oceny przepisów dotyczących wykonania zobowiązań, w tym wykonania i skutków niewykonania zobowiązań / umów wzajemnych. Kontrola obrotu prawnego sprawowana przez sąd obejmuje ustalenie, czy doszło do zachwiania równowagi stron, i ma na celu ewentualne eliminowanie postanowień umowy, będących wynikiem wykorzystania przez jedną ze stron prawnej i gospodarczej pr/cwagi dla uzyskania nieusprawiedliwionych korzyści. Nie może jednak unicestwiać autonomii woli stron wyrażonej w mającym ich stosunku cywilnoprawnym. W sposób nie skrzepowany i swobodnie ustalona treść umowy jest wiążąca dla stron, a ingerencja ustawodawcy i sądu, w tym także oparta na podstawie art. 5 k.c., ma - w obowiązującym stanie prawnym i współczesnym orzecznictwie - charakter całkowicie wyjątkowy (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1997 r. II CKN 118/97 - OSP 1998, z. I, póź. 4). Uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie przytacza takich wyjątkowych okoliczności. Argumentacja powołująca się na to, że zwłoka powoda w płatności poszczególnych rat / odsetkami była usprawiedliwioną reakcją powoda na opóźnienie w realizacji inwestycji, nie znajduje potwierdzenia w treści wiążącej strony umowy, w której nie uzależniono wywiązywania się przez powoda z jego obowiązków finansowych (płatności poszczególnych rat) od stanu przygotowania, zaawansowania lub stopnia realizacji prowadzonej inwestycji.

Zaskarżone orzeczenie nie przytacza podstawy tak istotnego wzmocnienia pozycji jednej ze stron umowy. Z powyższych przyczyn zarzut kasacji o naruszeniu prawa materialnego (art. 5 k.c.) okazał się uzasadniony, gdyż przepis ten został potraktowany jako zawierający kryterium, za pomocą którego można określić prawa i obowiązki stron przy wykonywaniu zobowiązań, co pozostaje w sprzeczności z obowiązującym porządkiem prawnym i zasadą autonomii woli stron.

W konsekwencji obie podstawy okazały się usprawiedliwione (art. 393¹³ k.p.c.), co powoduje uchylenie zaskarżonego wyroku z przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania i pozostawieniem bez ustosunkowania się do dalszych, licznie w kasacji przytoczonych, przepisów. Brak wykazania związku tych przepisów z istotą i przedmiotem sporu, a także treścią uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia, jest konsekwencją przenoszenia sporu przez obie strony na kolejny szczebel instancji sądowych. Dostateczną ilustracją takiej, nie dającej się pogodzić praktyki ze zmianami dokonanymi w przepisach kodeksu postępowania cywilnego ustawą / . dnia 1 marca 1996 r. (Dz. U. Nr 43, póź. 189 ze zm.) jest wskazanie, że po wydaniu orzeczenia przez sąd pierwszej instancji obie strony załączyły do akt sprawy (wyłączając objętość apelacji i odpowiedzi na apelację) ponad 100 stron dokumentów, pism, załączników - bez jakiegokolwiek ich uporządkowania i wykazania - w odniesieniu do większości z nich - związku z zajmowanym stanowiskiem w tym procesie i jego przedmiotem oraz istotą. Uzasadnione jest zatem choćby kolejne przypomnienie, że powołane zmiany nie ograniczają się do trójinstancyjnego systemu środków odwoławczych, lecz w sposób zasadniczy zmienione zostały obowiązujące reguły dowodowe w kodeksie postępowania cywilnego. Sądem faktu stał się obecnie sąd pierwszej instancji. Przed sądem drugiej instancji nowe fakty i dowody mogą być zgłaszane jedynie wyjątkowo. Dowodzenie jest obowiązkiem samych stron. Sprawność postępowania i rozpatrzenie sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki stanowią nakaz rangi konstytucyjnej (art. 45 ust. 1 i art. 8 ust. 2 Konstytucji RP).

Z powyższych przyczyn i na podstawie przytoczonych przepisów należało orzec jak w sentencji wyroku.