

**Wyrok z dnia 21 marca 1996 r.
III ARN 79/95**

Pojęcie "koszty budowy" w rozumieniu art. 226 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210 ze zm.) oznacza również koszty wykonania sieci gazowych zewnętrznych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania lokalu mieszkalnego, w części odpowiadającej danemu lokalowi.

Przewodniczący SSN: Janusz Łętowski, Sędziowie SN: Kazimierz Jaśkowski, Adam Józefowicz, Jerzy Kwaśniewski, Andrzej Wróbel (sprawozdawca),

Sąd Najwyższy, z udziałem prokuratora Włodzimierza Skoniecznego, po rozpoznaniu w dniu 21 marca 1996 r., sprawy ze skargi Jolanty T. na decyzję Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 10 stycznia 1994 r. [...] w przedmiocie odmowy przyznania rekompensaty pieniężnej na uzupełnienie wydatków na wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej, na skutek rewizji nadzwyczajnej Ministra Sprawiedliwości [...] od wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 26 kwietnia 1995 r. [...]

u c h y l i ł zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

U z a s a d n i e n i e

Wojewoda E. decyzją z dnia 28 października 1993 r. [...] odmówił Jolancie T. prawa do wypłacenia rekompensaty pieniężnej na uzupełnienie wydatków na wkład budowlany do spółdzielni mieszkaniowej. W uzasadnieniu tej decyzji Wojewoda stwierdził, że wnioskodawczyni spełnia wymagania określone w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 4 października 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991-1995 oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 103, poz. 446 ze zm.), natomiast nie spełnia warunku określonego w ust. 4 tego przepisu, bowiem w dniu złożenia wniosku o wypłacenie rekompensaty Anie udokumentowała w kwocie wystarczającej poniesienia wydatków na wkład mieszkaniowy@, tj. nie niższej od dwukrotnej wysokości rekompensaty, która we wrześniu 1993 r. wynosiła 29.685.000 zł.

Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa, po rozpatrzeniu odwołania Jolanty T. od powyższej decyzji Wojewody E., decyzją z dnia 10 stycznia 1994 r. [...] utrzymał w mocy zaskarżoną decyzję. Organ odwoławczy w uzasadnieniu decyzji uznał za trafne argumenty prawne przytoczone w uzasadnieniu zaskarżonej decyzji. Wskazał ponadto, że zapłacona przez wnioskodawczynię kwota 2.500.000 zł z tytułu wykonania sieci gazowych zewnętrznych nie może być uznana jako poniesiona na wkład budowlany do spółdzielni.

W skardze do Naczelnego Sądu Administracyjnego na powyższą decyzję Jolanta T. zarzuciła niezgodność tej decyzji z prawem podając ponadto, że kwota

2.500.000 zł na wykonanie sieci gazowej została uiszczona na konto Spółdzielni Mieszkaniowej, a Spółdzielnia uzależniła przydzielenie lokalu mieszkalnego od udokumentowania tej wpłaty.

Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 26 kwietnia 1995 r. [...] skargę oddalił. Sąd nie podzielił poglądu skarżącej, że na poczet wkładu budowlanego powinna zostać zaliczona kwota 2.500.000 zł poniesiona przez skarżącą na wykonanie sieci gazowej. Zgodnie bowiem z zaświadczeniem spółdzielni wkład budowlany jednoznacznie rozgraniczono od kwoty na gazyfikację miasta.

Powyższy wyrok zaskarżył Minister Sprawiedliwości rewizją nadzwyczajną, zarzucając rażące naruszenie art. 7 ust. 4 ustawy z dnia 4 października 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991-1995 oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 103, poz. 446 ze zm.), wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

W ocenie Ministra Sprawiedliwości pogląd Sądu, jakoby wkład budowlany nie obejmował wydatków poniesionych przez kandydatów do spółdzielni mieszkaniowych na koszty budowy infrastruktury technicznej niezbędnej dla funkcjonowania osiedla nie jest trafny i odbiega od poglądów przyjętych w tej kwestii w orzecznictwie Naczelnego Sądu Administracyjnego. Ze względu bowiem na treść art. 218 § 3 i 226 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210 ze zm.) należy przyjąć, że wysokość wkładu budowlanego, jak i wysokość wkładu mieszkaniowego jest związana z kosztami budowy, które wbrew stanowisku Sądu nie mogą ograniczać się wyłącznie do kosztów wzniesienia budynku. Skoro w zamian za wkład budowlany członek spółdzielni ma otrzymać nadający się do zamieszkania lokal, zadanie to może spełnić jedynie lokal wyposażony między innymi w niezbędne urządzenia w postaci instalacji wodociągowej, gazowej i elektrycznej, przy czym przez urządzenia te nie można rozumieć tylko przewodów zainstalowanych wewnątrz lokalu, lecz także urządzenia doprowadzające powyższe składniki energii.

Prokurator wniósł o uwzględnienie rewizji nadzwyczajnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z przepisem art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 4 października 1991 r. o zmianie niektórych warunków przygotowania inwestycji budownictwa mieszkaniowego w latach 1991-1995 oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 103, poz. 446 ze zm.), zwanej dalej Austawą@, osoby spełniające określone w tym przepisie wymagania są uprawnione do otrzymania rekompensaty pieniężnej przeznaczonej na uzupełnienie poniesionych przez te osoby wydatków wymienionych w ust. 2 tego przepisu, w tym na wkład mieszkaniowy lub budowlany do spółdzielni. Z kolei stosownie do przepisu art. 7 ust. 4 tej ustawy warunkiem wypłacenia rekompensaty jest udokumentowanie przez wnioskodawcę takich wydatków w kwocie nie niższej niż dwukrotna wysokość rekompensaty, obliczonej przez wojewodę w sposób określony w ust. 1 tego przepisu.

W niniejszej sprawie jest niesporne, że skarżąca spełnia przesłanki nabycia prawa do rekompensaty określone w art. 7 ust. 1 ustawy. Sporna między stronami jest natomiast istotna dla rozstrzygnięcia sprawy kwestia, czy wpłacona przez skarżącą na konto spółdzielni mieszkaniowej kwota 2.500.000 zł na wykonanie sieci gazowej jest

wydatkiem poniesionym na wkład budowlany do spółdzielni w rozumieniu art. 7 ust. 2 pkt 2 ustawy. Odnośnie do tego zagadnienia należy wskazać, że zarówno przepisy tej ustawy jak i przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 30, poz. 210 ze zm.) nie definiują pojęcia **Wkład budowlany**, ani też nie określają jakie wydatki wchodzi w skład tej należności świadczonej przez członka na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. Przepis art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego stanowi jedynie, że członkowie spółdzielni mieszkaniowej obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno-wychowawczej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz uiszczanie innych opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Natomiast zgodnie z art. 226 § 1 tego Prawa członek wykonuje powyższe obowiązki przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w statucie, w wysokości całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Odnośnie do znaczenia użytego w tym ostatnim przepisie wyrażenia **Koszty budowy** obecny skład Sądu Najwyższego w pełni podziela pogląd wyrażony w uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1989 r., III CZP 47/89 (OSNCP 1990 z. 4-5 poz. 59), że przez wydatki na budowę należy rozumieć wszystkie nakłady, które poniesione zostały na wybudowanie lokalu oraz jego wyposażenie do stanu, w jakim został oddany członkowi, a także pogląd, że wkład budowlany obejmuje koszty budowy mieszkania oraz koszty budowy koniecznego zaplecza w części odpowiadającej danemu lokalowi mieszkalnemu. Należy zatem uznać za trafny zarzut wnoszącego rewizję nadzwyczajną, że przyjęta przez Naczelną Sąd Administracyjny wykładnia pojęcia **Wkład budowlany**, w myśl której wkład ten nie obejmuje pokrycia kosztów wykonania sieci gazowych zewnętrznych, nie znajduje uzasadnienia w treści art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego i nie jest zgodna z celami, którym ma służyć nałożenie na członka spółdzielni mieszkaniowej obowiązku wnoszenia wkładu budowlanego. Wnoszący rewizję nadzwyczajną prawidłowo przyjmuje, że w zamian za wkład budowlany członek spółdzielni ma otrzymać nadający się do zamieszkania lokal, a zatem lokal wyposażony w odpowiednie urządzenia w postaci m.in. instalacji gazowej. Przez takie urządzenia należy rozumieć nie tylko urządzenia i przewody zainstalowane wewnątrz lokalu, lecz także urządzenia zewnętrzne doprowadzające do budynku, w którym znajduje się lokal odpowiednie składniki energii. W konsekwencji należy przyjąć, że pojęcie **Koszty budowy** w rozumieniu art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego oznacza również koszty wykonania sieci gazowych zewnętrznych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania lokalu mieszkalnego (domu, w którym znajduje się taki lokal) w części odpowiadającej danemu lokalowi mieszkalnemu.

Biorąc powyższe pod rozwagę Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

=====