

## **Uchwała z dnia 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01**

*Sędzia SN Marek Sychowicz (przewodniczący, sprawozdawca)*

*Sędzia SN Iwona Koper*

*Sędzia SN Tadeusz Żyźnowski*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „L.” w K. przeciwko Iwonie Z., Krzysztofowi G., Ewie G. i Jolancie W.-T. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 12 grudnia 2001 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Iwony Kaszczyszyn, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Krakowie postanowieniem z dnia 27 września 2001 r.:

„Czy art. 226 § 1 ustawy z dn. 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. 1995 r. Nr 54 poz. 288 ze zm.) może stanowić podstawę roszczenia spółdzielni mieszkaniowej o uzupełnienie wkładu budowlanego, w sytuacji gdy po złożeniu przez tę spółdzielnię oświadczenia o ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy i po pokryciu przez członka spółdzielni wkładu w sposób zgodny z tym rozliczeniem ujawni się, że uiszczona przez członka spółdzielni kwota nie stanowi pełnego pokrycia przypadającej na jego lokal części całości kosztów budowy w ramach danego zadania inwestycyjnego”?

podjął uchwałę:

**Spółdzielnia mieszkaniowa może na podstawie art. 226 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) żądać uzupełnienia wkładu budowlanego po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy w razie nieważności swego oświadczenia w przedmiocie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy.**

### **Uzasadnienie**

Przytoczone na wstępie zagadnienie prawne powstało przy rozpoznawaniu przez Sąd Okręgowy w Krakowie apelacji powoda – syndyka masy upadłości

Spółdzielni Mieszkaniowej „L.” w K. od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie oddalającego powództwo o zasądzenie od pozwanych – członków Spółdzielni, którym przysługuje własnościowe prawo do lokali należących do tej Spółdzielni, różnych kwot dochodzonych z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany doręczony zostały decyzje zarządu Spółdzielni, określające ostateczne rozliczenie kosztów budowy przypadających na ich lokale, i pozwani uzupełnili wkłady budowlane o kwoty wynikające z tego rozliczenia. Na skutek ponownego rozliczenia kosztów budowy przez biegłego rewidenta stwierdzono, że koszty te są wyższe niż ustalone wcześniej, wobec czego Spółdzielnia skierowała do członków oświadczenia o uchyleniu się od skutków uprzednio złożonych oświadczeń o rozliczeniu kosztów budowy i wezwała ich do uzupełnienia wkładu budowlanego o kwoty wynikające z nowego rozliczenia. Według Sądu Rejonowego, nie do przyjęcia jest możliwość kilkakrotnego ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, gdyż tworzyłoby to stan niepewności w stosunkach między spółdzielnią mieszkaniową a jej członkami. Sąd Rejonowy uznał, że ostateczne rozliczenie kosztów budowy było wynikiem oświadczenia woli Spółdzielni, jednakże nie występuje żadna przyczyna nieważności tego oświadczenia. W szczególności powołanie się przez Spółdzielnię na wadliwość ostatecznego rozliczenia kosztów budowy nie stanowi przewidzianej w art. 84 § 1 k.c. podstawy do uchylenia się od skutków prawnych tego oświadczenia. Poza tym, że – zdaniem Sądu Rejonowego – zobowiązanie pozwanych do wniesienia wkładu budowlanego wygasło, wezwanie ich do uzupełnienia tego wkładu, po jego wniesieniu zgodnie z ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W związku z zarzutami apelacji powoda Sąd Okręgowy powziął wątpliwości co do charakteru prawnego ostatecznego rozliczenia kosztów budowy i co do tego, czy uzupełnienie przez członka spółdzielni wkładu budowlanego zgodnie z wynikiem ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powoduje wygaśnięcie wynikającego z art. 226 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm. – dalej "Pr.spółdz.") obowiązku członka wniesienia wkładu budowlanego w wysokości określonej w tym przepisie. Sąd Okręgowy zwrócił przy tym uwagę, że niepokrycie przez członka spółdzielni całości kosztów budowy przypadających na jego lokal prowadzi do bezpodstawnego

wzbogacenia tego członka kosztem pozostałych członków Spółdzielni, że przyjęcie niewzruszalności ostatecznego rozliczenia kosztów budowy pozostaje w sprzeczności z art. 226 § 1 Pr.spółdz., jako przepisem bezwzględnie obowiązującym, ale i że możliwość ponawiania rozliczenia kosztów budowy powodowałaby niepewność członków co do rzeczywistej wysokości tych kosztów i ciągle zagrożenie domaganiem się przez spółdzielnię uzupełnienia wkładu budowlanego, którego nie likwidują przepisy o przedawnieniu roszczeń.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do art. 226 § 1 Pr.spółdz., członek spółdzielni mieszkaniowej jest obowiązany do wniesienia wkładu budowlanego na zasadach określonych w umowie i statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Przez koszty budowy przypadające na dany lokal rozumie się koszty budowy tego lokalu (mieszkania) oraz część kosztów budowy zaplecza potrzebnego do korzystania z wszystkich lokali w budynku, proporcjonalnie przypadająca na dany lokal. Na koszty budowy składają się wszystkie wymienione wyżej koszty poniesione przez spółdzielnię do czasu przydziału i oddania lokalu członkowi spółdzielni, a niekiedy również koszty poniesione później. W budynkach nowo wznoszonych przez spółdzielnię, gdy nie została jeszcze zakończona i rozliczona cała inwestycja, przydział lokali odbywa się po wpłaceniu przez członków wkładu budowlanego (w całości lub w części) w wysokości ustalonej na podstawie planowanych kosztów budowy, przy uwzględnieniu przewidywanych obciążeń związanych z obsługą kredytów zaciągniętych na sfinansowanie budowy. Jest zrozumiałe, że tak ustalona wysokość wkładu budowlanego nie zawsze będzie odpowiadać – a w praktyce regułą jest, że nie odpowiada – rzeczywistej wysokości wkładu, do wniesienia którego zobowiązany jest członek spółdzielni. Wkład budowlany w takiej wysokości może zostać ustalony dopiero po zakończeniu całej inwestycji i rozliczeniu całości kosztów budowy. Sytuację tę uwzględnia Prawo spółdzielcze, przewidując „ostateczne rozliczenie kosztów budowy”. Wprowadzie istnienie instytucji ostatecznego rozliczenia kosztów budowy wynika jedynie pośrednio, bo z art. 226 § 3 Pr.spółdz., który reguluje prawa i obowiązki członka spółdzielni związane z wniesieniem wkładu budowlanego w sytuacji przejścia własnościowego prawa do lokalu na inną osobę, ale nie uzasadnia to poglądu odmawiającego temu rozliczeniu doniosłości prawnej.

Ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dokonuje spółdzielnia mieszkaniowa, kierując się zasadami określonymi w statucie lub w podjętych na jego podstawie uchwałach jej organów (zwanym regulaminem rozliczenia). Z art. 226 § 3 Pr.spółdz. wynika, że konsekwencją ostatecznego rozliczenia kosztów budowy jest – w zależności od wyniku tego rozliczenia – obowiązek albo prawo członka (któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu) zapłacenia spółdzielni różnicy pomiędzy wysokością ostatecznie ustalonych kosztów budowy a wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, który członek w całości lub w części już wniósł do spółdzielni, albo otrzymania od spółdzielni różnicy pomiędzy tak ustalonym i wniesionym wkładem budowlanym a wysokością ostatecznie ustalonych kosztów budowy. Członek spółdzielni może kwestionować wynik tak dokonanego rozliczenia; może to uczynić bez wyczerpania postępowania wewnątrzspółdzielczego i zachowania trybu przewidzianego w art. 42 Pr.spółdz. (wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 października 1964 r., I CR 215/64, PUG 1966, nr 1, s. 30 i z dnia 7 lutego 1975 r., II CR 862/74, "Przegląd orzecznictwa i piśmiennictwa z zakresu prawa spółdzielczego za rok 1975", Warszawa, 1977, poz. 22).

Fakt, że rozliczenie kosztów budowy jest ostateczne, nie może pozostawać bez żadnych konsekwencji dla możliwości powracania do kwestii tego rozliczenia i ponownego jego dokonania lub dokonywania w przyszłości. Nadanie przez ustawę rozliczeniu kwalifikacji „ostatecznego” prowadzi do wniosku, że jest to rozliczenie definitywne, po którym nie ma i nie może być żadnego innego rozliczenia. Zasadą powinno więc być, że po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy spółdzielnia nie może dokonać ponownego, skutecznego wobec członka, ostatecznego ich rozliczenia, a członek spółdzielni nie może domagać się takiego rozliczenia.

Należy zauważyć, że w ramach stosunku prawnego istniejącego pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a jej członkiem występuje szczególny stosunek w zakresie rozliczenia z tytułu kosztów budowy. Elementami tego stosunku są oświadczenie woli spółdzielni o określeniu wysokości wkładu budowlanego, którego wniesienie obciąża członka (wyrażone na podstawie wyniku czynności faktycznej – ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dokonanego przez spółdzielnię) i oświadczenie członka o zaakceptowaniu wyniku rozliczenia (ewentualnie skorygowanego przez spółdzielnię zgodnie z zastrzeżeniami członka) lub zastępujące to oświadczenie (por. art. 64 k.c. i art. 1047 k.p.c.) określenie przez sąd

wyniku rozliczenia, jako przesłanka wyroku wydanego na skutek powództwa wytoczonego przez członka o ustalenie wysokości wkładu budowlanego, który w wyniku ostatecznego rozliczenia powinien on wnieść, lub powództwa wytoczonego przez spółdzielnię o zasądzenie kwoty tego wkładu, gdy członek kwestionuje ustalenie jego wysokości. Swoistość tego stosunku prawnego wyraża się i w tym, że stroną zobowiązaną – w zależności od wyniku rozliczenia – może być członek spółdzielni albo spółdzielnia.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy, tak jak każda czynność prawna, może być nieważne. Mają do niego zastosowanie wszystkie przepisy i zasady dotyczące nieważności czynności prawnych, w szczególności spowodowanej wadami oświadczenia woli. Na przykład będzie ono nieważne, jeżeli spółdzielnia złoży oświadczenie woli dotyczące określenia – w wyniku rozliczenia kosztów budowy – wysokości wkładu budowlanego obciążającego członka pod wpływem błędu (art. 84-86 k.c.) i skutecznie uchyli się od skutków prawnych tego oświadczenia (art. 88 k.c.). Analogiczne uprawnienie przysługuje także członkowi spółdzielni.

Jeżeli wadliwie dokonane ostateczne rozliczenie kosztów budowy nie jest nieważne, spółdzielnia nie ma podstawy domagania się od członka wniesienia tytułem wkładu budowlanego różnicy między wysokością kosztów budowy wynikających z prawidłowo dokonanego rozliczenia a wysokością tych kosztów wynikających z ostatecznego rozliczenia. W takiej sytuacji, jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy, częścią kosztów budowy, które w ostatecznym rozliczeniu powinien ponieść członek spółdzielni, obciążona zostanie sama spółdzielnia, a w konsekwencji wszyscy jej członkowie. Jest to jednakże ryzyko nieprawidłowego działania spółdzielni – w tym wypadku polegającego na wadliwym dokonaniu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy – które spoczywa na wszystkich członkach spółdzielni, gdyż prowadzona przez spółdzielnię budowa jest budową własną zrzeszonych w niej członków, taką samą jaką mógłby prowadzić każdy członek oddzielnie. Przeciwnie rozwiązanie – na co również trafnie zwrócił uwagę Sąd Okręgowy – powodowałoby ponadto niewątpliwie niepożądany stan niepewności, gdyż mimo „ostatecznego” rozliczenia kosztów budowy rozliczenie to mogłoby w każdym czasie zostać przez spółdzielnię podważone i skorygowane, w wyniku czego członek mógłby zostać obciążony obowiązkiem świadczenia na rzecz spółdzielni kwoty, która przewyższa kwotę wynikającą z tego rozliczenia. Przed

roszczeniem spółdzielni z tego tytułu członek mógłby bronić się jedynie zarzutem przedawnienia. Zważywszy, że wchodzi tu w grę dziesięcioletni termin przedawnienia (art. 118 § 1 k.c.), dokonanie „ostatecznego” rozliczenia kosztów budowy nie chroniłoby członka spółdzielni przez długi czas przed możliwością dochodzenia przez spółdzielnię tego roszczenia.

Wypada zauważyć, że pomiędzy sytuacją prawną spółdzielni i jej członka co do ich praw i obowiązków wynikających z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy zachodzi daleko idąca symetria. 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 i nie stanowią jej także przepisy o nienależnym świadczeniu (art. 410 k.c.), świadczenie spełnione w wykonaniu obowiązku wynikającego z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy jest bowiem świadczeniem spełnionym w wykonaniu ważnego zobowiązania; świadczeniem, którego podstawa nie odpadła.

Nawiązując do powołanej w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego, którym przedstawione zostało do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 1989 r., III CZP 47/89 (OSNCP 1990, nr 4-5, poz. 59), należy zauważyć, że nie dostarcza ona argumentów przemawiających przeciwko podjętej uchwale, a wprost przeciwnie, potwierdza jej zasadność. Wymieniona uchwała podjęta została na tle stanu faktycznego, według którego członek spółdzielni odmówił zapłaty wkładu budowlanego wynikającego z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powołując się na ustalenie wysokości wkładu zamieszczone we wcześniejszej umowie zawartej ze spółdzielnią w wyniku wniosku o przydział lokalu. W tych okolicznościach Sąd Najwyższy stwierdził – co nie nasuwa zastrzeżeń – że pominięcie w rozliczeniu kosztów budowy wzmianki, że ma ono charakter wstępny, nie pozbawia spółdzielni możliwości dochodzenia dopłaty do wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal przydzielony członkowi spółdzielni.

Mając powyższe na względzie, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c., rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.

