



Sygn. akt V CK 55/05

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lipca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Maria Grzelka (sprawozdawca)

SSN Tadeusz Żyznowski

w sprawie z powództwa Syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „L.(...)” w K.
przeciwko B. B.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 28 lipca 2005 r., kasacji pozwanej
od wyroku Sądu Okręgowego w B. z dnia 18 listopada 2004 r., sygn. akt II Ca (...),

- I. **zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala apelację i zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.200, - /jeden tysiąc dwieście/ złotych tytułem kosztów procesu za instancję apelacyjną,**
- II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.200,- /jeden tysiąc dwieście/ złotych tytułem kosztów procesu za instancję kasacyjną**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w B. uwzględnił apelację powodowego Syndyka masy upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej „L.(...)” w K. od wyroku Sądu Rejonowego w B., oddalającego powództwo, w ten sposób, że zmienił wyrok Sądu

pierwszej instancji i zasądził od pozwanej B. B. na rzecz powoda kwotę 11.813,48 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 1 września 2002 r. i kosztami procesu za obydwie instancje. Stan faktyczny będący podstawą powyższego rozstrzygnięcia był następujący.

W 1995 roku pozwana została przyjęta na członka Spółdzielni Mieszkaniowej „L.(...)” w K. z prawem ubiegania się o przydział mieszkania własnościowego typu M – 3 na warunkach określonych w Statucie i Regulaminie Finansowania i Rozliczania Kosztów Budowy. Wymienione akty normatywne wewnątrzspółdzielcze przewidywały obowiązek pokrycia przez członka wkładu budowlanego odpowiadającego całkowitym kosztom budowy przypadającym na określony lokal mieszkalny, w wysokości wynikającej z pisemnej decyzji Zarządu, doręczonej członkowi, podjętej na podstawie obowiązujących w Spółdzielni zasad ostatecznego rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów. Realizacja tego obowiązku była warunkiem uzyskania przez członka przydziału mieszkania. Według zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą regulaminu, w celu wyliczenia całkowitego kosztu budowy określonego lokalu mieszkalnego należało najpierw ustalić całkowity koszt budowy wszystkich lokali objętych rozliczanym zadaniem inwestycyjnym a następnie podzielić uzyskaną wartość przez powierzchnię użytkową wszystkich mieszkań. Pomnożenie uzyskanego wskaźnika przez powierzchnię konkretnego lokalu mieszkalnego wyrażało koszt budowy tego lokalu a zarazem wysokość wkładu budowlanego należnego od członka Spółdzielni ubiegającego się o ten lokal. Na całkowity koszt całego zadania inwestycyjnego składały się koszty bezpośrednie, tj. dotyczące tego zadania, oraz koszty pośrednie, obejmujące koszty kompleksowej realizacji budownictwa mieszkaniowego wraz z podstawowymi urządzeniami socjalno-usługowymi, uzbrojenia i urządzenia terenu objętymi także innymi zadaniami z uwzględnieniem tych elementów infrastruktury, które służą całemu osiedlu. Zgodnie z powyższymi zasadami Spółdzielnia określiła wysokość wkładu budowlanego związanego z lokalem mieszkalnym, o który ubiegała się pozwana, na kwotę 59.127,08 złotych i zażądała zapłaty kwoty stanowiącej uzupełnienie dotychczas wpłacanej ratalnie zaliczki na wkład. Pozwana żadaną kwotę zapłaciła. W dniu 14 lipca 1998 roku Spółdzielnia wydała decyzję o przydzieleniu pozwanej spółdzielczego własnościowego prawa do mieszkania nr (...) w budynku nr (...) przy ul. M. w K. W decyzji tej Zarząd Spółdzielni stwierdził m.in. „wkład budowlany po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy wynoszący 59.127,08 złotych został w całości uregulowany”. W dniu 6 lutego 2001 r. ogłoszona została upadłość Spółdzielni

Mieszkaniowej „L.(...)” w K.. Syndyk masy upadłości zlecił biegłemu rewidentowi weryfikację rozliczenia nakładów inwestycyjnych poniesionych przez Spółdzielnię w latach 1989-2001 r. W maju 2002 r. Syndyk odebrał opinię biegłego, z której wynikało, że do kosztów realizacji zadania obejmującego m.in. budowę mieszkania pozwanej, błędnie nie zaliczono kosztów obsługi kredytów bankowych w wyniku czego błędnie wyliczono m.in. wkład budowlany należny od pozwanej; powinien on przedstawiać kwotę o 11.813,48 złotych wyższą. O zapłatę tej kwoty Syndyk wystąpił przeciwko pozwanej w niniejszej sprawie. Sąd Rejonowy w B. wyrokiem z dnia 6 lipca 2004 r. oddalił powództwo. Uznał, że brak jest podstaw do przyjęcia obowiązku pozwanej uiszczenia kwoty dochodzonej pozwem w sytuacji, gdy wysokość wkładu budowlanego wynikała z oświadczenia woli Spółdzielni złożonego przed dokonaniem przydziału mieszkania i potwierdzonego w decyzji o przydziale, a oświadczenie to nie było sprzeczne z prawem ani zasadami współżycia społecznego, jak również nie mogłoby być przedmiotem skutecznego uchylenia się Spółdzielni od jego skutków z powodu błędu. Powołał się też na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2001 r. III CZP 73/01.

Sąd Okręgowy, zmieniając powyższy wyrok i uwzględniając powództwo w zaskarżonym orzeczeniu wyraził pogląd, że oświadczenie woli Spółdzielni określające wysokość wkładu budowlanego na kwotę niższą niż wyliczona następnie przez biegłego rewidenta nie odpowiadało zasadom obliczania wysokości wkładów budowlanych uchwalonym przez Spółdzielnię i było sprzeczne z art. 208 § 1 i art. 226 § 1 prawa spółdzielczego. Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro okazało się, że rzeczywisty koszt zrealizowania zadania inwestycyjnego, a tym samym – koszt budowy mieszkania pozwanej, był wyższy niż wyrażało to oświadczenie woli Spółdzielni, to ostateczne wyliczenie kosztów budowy oraz oświadczenie Spółdzielni o wysokości wkładu było nieważne (art. 58 § 1 k.c.). Sąd Okręgowy podkreślił, że przepisy art. 208 § 1 i art. 226 § 1 prawa spółdzielczego miały charakter bezwzględnie obowiązujący w związku z czym niedopuszczalne było odmienne uregulowanie zasad obliczania wysokości wkładu budowlanego, np. w drodze umowy z członkiem i to tym bardziej, że art. 208 § 1 prawa spółdzielczego przewidywał obowiązek członków uiszczenia innych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu z czego wywodził się skutek w postaci bezwzględnego obowiązku uczestniczenia przez członków w spłacie wszystkich zobowiązań spółdzielni. W związku z powołaną w wyroku Sądu Rejonowego uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2001 r. III CZP 73/01 Sąd Okręgowy stwierdził, że nieważność oświadczenia woli podlega ocenie nie tylko na podstawie przepisów o wadach świadczeń woli ale

również na podstawie przepisów o niezgodności z ustawą i zasadami współżycia społecznego. Wskazał, że w sprawie niniejszej powód nie powoływał się na uchylenie się od skutków oświadczenia woli Spółdzielni, ani - z uwagi na niespełnienie przesłanek wymaganych w art. 84 § 1 k.c. – nie mógłby tego uczynić skutecznie. Nie wyłączało to możliwości wzruszenia przedmiotowego oświadczenia na podstawie art. 58 § 1 k.c.

W kasacji pozwana zarzuciła powyższemu wyrokowi naruszenie art. 58 § 1 k.c. przez przyjęcie, że oświadczenie Spółdzielni Mieszkaniowej „L.(...)” w K. o ostatecznym ustaleniu wkładu budowlanego przypadającego od pozwanej było nieważne, oraz naruszenie art. 88 i 84 § 1 k.c. przez przyjęcie, że przepisy te nie miałyby zastosowania do stwierdzenia nieważności oświadczenia Spółdzielni gdyby przesłanki w nich zawarte zostały przez Spółdzielnię spełnione.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Obowiązujący do dnia 14 stycznia 2003 r. (patrz: art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. Nr 240, poz. 2058) przepis art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego (jedn. tekst Dz. U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) przewidywał zasadę wniesienie wkładu budowlanego odpowiadającego całym kosztem budowy przypadającym na dany lokal mieszkalny. Wymieniony przepis nie stanowił źródła zobowiązania członka spółdzielni mieszkaniowej do zapłaty konkretnej kwoty ponieważ nie określał wprost wysokości należności z tytułu wkładu. Konkretyzacja tej należności następowała po ostatecznym rozliczeniu przez spółdzielnię na poszczególne lokale wszystkich kosztów realizacji zadania inwestycyjnego i ustaleniu ile z tych kosztów przypada na dany lokal. Obowiązek poniesienia kosztów budowy lokalu w kwocie odpowiadającej rzeczywistym kosztom stawał się zobowiązaniem członka (art. 535 § 1 k.c.) po tym jak spółdzielnia określiła i wyraziła wolę przyjęcia od członka oznaczonej kwoty jako wkładu budowlanego odpowiadającego ustalonym ostatecznie kosztem budowy lokalu a członek wyraził na to zgodę. Członek spółdzielni mógł kwestionować wynik ostatecznego rozliczenia zarówno w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym jak i w postępowaniu sądowym bez wyczerpania trybu z art. 42 Prawa spółdzielczego (patrz: m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 października 1964 r. I CR 215/65 – PVG 1966, nr 1, str. 30). Koncepcja porozumienia stron jako źródła zobowiązania członka do uiszczenia wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej dyrektywie art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego wyrażona została w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2001 r. III CZP 73/01 (OSNC 2002, nr 10, poz. 11). W uchwale tej przytoczono

argumenty usprawiedliwiające stanowisko, że ostateczne rozliczenie przez spółdzielnię kosztów realizacji zadania inwestycyjnego jest dla stron wiążące. W rozpoznawanej sprawie obydwie orzekające Sądy podzieliły tę koncepcję. Wymaga jedynie odnotowania, że obydwie Sądy nie ustrzegły się pewnej niezręczności językowej mogącej sugerować, że za czynność prawną uznały samo ostateczne rozliczenie kosztów budowy. W istocie chodziło o czynność prawną wyrażenia przez strony woli uznania za koszt całkowity, w rozumieniu art. 226 § Prawa spółdzielczego, kwoty wynikającej z rozliczenia. Posłużenie się przez Sądy określeniem „ostateczne rozliczenie kosztów budowy”, dla oznaczenia czynności prawnej podlegającej ocenie, stanowiło jedynie skrót myślowy.

Koncepcji oświadczeń woli stron jako źródła zobowiązania członka nie kwestionowały również strony niniejszego postępowania. Wprawdzie powód w uzasadnieniu pozwu wskazywał na art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego jako bezpośrednio kreujący zobowiązanie pozwanej, ale w swojej apelacji wyrażał zastrzeżenie tylko odnośnie do potraktowania rozliczenia jako czynności prawnej, natomiast nie popierał poglądu o podstawie roszczenia jako wynikającej z art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego.

Sąd Najwyższy w obecnym składzie podzielił stanowisko wyrażone w cyt. Uchwale Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2001 r. co do źródła zobowiązania członka spółdzielni z tytułu wkładu budowlanego w określonej wysokości precyzując jedynie, dla uniknięcia w tym zakresie jakichkolwiek wątpliwości, że czynnością prawną, będącą źródłem zobowiązania, jest zgodne oświadczenie woli stron, a nie ostateczne rozliczenie kosztów budowy.

W niniejszej sprawie Spółdzielnia, najpóźniej w decyzji o przydziale, wyraziła wolę przyjęcia od pozwanej kwoty 59.127,08 złotych jako wkładu budowlanego odpowiadającego całemu kosztowi, o którym mowa w art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego. Wynika to nie tylko z cyt. na wstępie stwierdzenia zawartego w decyzji o przydziale ale przede wszystkim ze Statutu i Regulaminu rozliczania kosztów budowy, w których to aktach zasada całości kosztów wielokrotnie była powoływana. Przyczyny nierozliczenia przez Spółdzielnię kosztów obsługi kredytów bankowych nie są, w ustalonym stanie faktycznym, znane. W każdym razie nie zostało wykazane aby Spółdzielnia zaniechała rozliczenia tych kosztów ze świadomością, przyjęcia za podstawę określenia wysokości wkładów budowlanych tylko części kosztów rzeczywiście poniesionych na wybudowanie mieszkania dla pozwanej oraz aby pozwana o tym wiedziała. W tej sytuacji ostatecznego rozliczenia kosztów budowy

Spółdzielnia dokonała bez naruszenia zasady z art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego; przeciwnie – zasada ta patronowała wszystkim zachowaniom Spółdzielni. Również oświadczenie woli Spółdzielni skierowane do pozwanej nie było sprzeczne z art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego. Jak to wyżej wskazano, powyższy przepis przewidywał kryterium rodzaju kosztów, a nie ich konkretnej wysokości. Składając swoje oświadczenie Spółdzielnia obejmowała zamiarem całość kosztów budowy. Wprawdzie pojęciowo „całość kosztów” jest kategorią obiektywną, ale do kosztów rzeczywiście poniesionych Spółdzielnia miałaby prawo gdyby źródłem jej roszczenia o wkład budowlany był wprost art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego, a nie jak przyjął Sąd Najwyższy w sprawie III CZP 73/01 oraz Sąd Najwyższy w sprawie niniejszej – porozumienie stron. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 marca 2004 r. I CK 505/03 (nie publ.)

Oświadczenie woli Spółdzielni o określeniu wysokości wkładu budowlanego nie było sprzeczne z art. 226 § 1 Prawa Spółdzielczego ponieważ, w części wyrażającej wolę objęcia wkładem całości kosztów budowy, pozostawało w zgodności z zasadą przewidzianą w art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego, zaś w części dotyczącej oznaczonej wysokości wkładu nie było oparte bezpośrednio na art. 226 § 1. Przestałoby wiązać Spółdzielnię ze skutkiem w postaci nieobowiązania wkładu w kwocie 59.127,08 złotych gdyby Spółdzielnia (Syndyk) skutecznie uchyliła się od błędu, co jednak w ustalonym stanie faktycznym nie mogłoby mieć miejsca.

Z przedstawionych względów za zasadny Sąd Najwyższy uznał zarzut kasacji naruszenia w zaskarżonym wyroku art. 58 § 1 k.c. Należy dodać, że przedmiotowe oświadczenie woli Spółdzielni także nie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 58 § 2 k.c.). Jak to wyjaśnił Sąd Najwyższy w cytowanej uchwale z dnia 20 grudnia 2001 r. i z czym trzeba się zgodzić, zarzut poniesienia przez wszystkich członków Spółdzielni ciężaru kosztów budowy, przypadających na lokal pozwanej, ponad kwotę przez pozwaną uiszczoną, podlega ocenie w świetle zasad rządzących spółdzielczością mieszkaniową, w tym – art. 208 Prawa spółdzielczego, zgodnie z którym za zobowiązania spółdzielni odpowiadają wszyscy jej członkowie, którzy też ponoszą w tej postaci ryzyko ewentualnych nieprawidłowości w pracy organów spółdzielni. Również samej pozwanej nie sposób zarzucić w stosunkach ze Spółdzielnią zachowania niegodziwego w rozumieniu art. 5 k.c. w sytuacji, gdy miała ona prawo oczekiwać, że koszty jej mieszkania zostały rozliczone profesjonalnie i – jak wskazywała sama nazwa – w sposób definitywny. Gdyby dopuścić możliwość weryfikowania

ostatecznych rozliczeń to przez 10 lat, w ciągu których roszczenie spółdzielni nie byłoby przedawnione, członek spółdzielni, mający własnościowe prawo do mieszkania, byłby narażony na ewentualność kolejnych „podwyżek” wkładu budowlanego, wynikających z ewentualnych kolejnych opinii biegłych rewidentów, różniących się np. w interpretacji rodzaju wydatków podlegających rozliczeniu. Nie sposób tego przyjąć choćby z uwagi na wymóg poczucia stabilności, które z natury rzeczy powinno towarzyszyć każdemu ostatecznemu regulowaniu stosunków prawnych i to szczególnie, gdy instrumentami właściwego regulowania tych stosunków praktycznie dysponuje tylko jeden z partnerów.

Co do art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego, w którym Sąd Okręgowy także upatrywał podstawy uwzględnienia powództwa, wypada jedynie zauważyć, że w części dotyczącej wkładu budowlanego, ogólne unormowanie w art. 208 § 1 zostało sprecyzowane w art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego, natomiast w pozostałej części art. 208 § 1 nie mógł stanowić podstawy orzekania ponieważ sprawa niniejsza nie dotyczyła „innych opłat” ani partycypowania pozwanej w spłacie zobowiązań Spółdzielni.

W związku z powyższym, działając na podstawie art. 393¹⁵ k.p.c. (w brzmieniu sprzed zmiany wprowadzonej ustawą z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego... (Dz. U. Nr 13 z 2005 r. poz. 98 w zw. z art. 3 tej ustawy) Sąd Najwyższy zmienił zaskarżony wyrok i oddalił apelację powoda od wyroku Sądu Rejonowego w B. z dnia 6 lipca 2004 r. Analogiczny jak w sprawie niniejszej pogląd prawny wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 listopada 2004 r. III CK 585/03 (nie publ.).

Nie wpływa na zmianę prezentowanego poglądu wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 lipca 2005 r. sygn. akt SK 20/03, zgodnie z którym art. 226 Prawa spółdzielczego jest zgodny z art. 32 ust 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji RP i nie jest niezgodny z art. 2 Konstytucji RP. Wyrok ten z natury rzeczy wyraża stanowisko odnośnie do niekonstytucyjności w/w przepisu nie zaś do kwestii jego stosowania i nie dotyka materii charakteru art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego jako źródła roszczeń spółdzielni do członka z tytułu wkładu budowlanego w określonej wysokości.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 108 § 1 k.p.c.