



Sygn. akt I CSK 19/06

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 maja 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)

SSN Gerard Bieniek

SSN Stanisław Dąbrowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa "I." Spółki z o.o. w W.,

A.S. i T. S.

przeciwko Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "S." w W.

o uchylenie uchwały,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 17 maja 2006 r.,

skarg kasacyjnych strony powodowej "I." Spółki z o.o.

w W., A. S. i T. S.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 7 lipca 2005 r.,

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, pozostawiając temuż Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 7 lipca 2005 r. Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w W. w sprawie z powództwa I. Sp. z o.o., A. S. i T. S. przeciwko Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „S.” w ten sposób, że powództwo każdego z powodów o uchylenie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków oraz Rady Nadzorczej Spółdzielni oddalił, a nadto zasądził od każdego z powodów na rzecz pozwanej zwrot kosztów postępowania.

Z dokonanych ustaleń wynika, że na podstawie uchwał Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni w sprawie zatwierdzenia kosztów inwestycji pozwanej przy ul. D. [...], powodowie zostali obciążeni dodatkowymi kosztami budowy przydzielonych im lokali użytkowych według wyższych wskaźników podziału kosztów, niż przewidziane dla lokali mieszkalnych. Rozpoznając odwołanie powodów od niniejszej uchwały, Walne Zgromadzenie Członków pozwanej utrzymało ją w mocy.

Sąd Apelacyjny nie podzielił w pełni ustaleń faktycznych i oceny prawnej Sądu Okręgowego. Zauważył, że rozważania Sądu pierwszej instancji odnośnie do obowiązku pozwanej wykazania rzeczywistych kosztów budowy lokali są bezprzedmiotowe, gdyż w świetle okoliczności sprawy tę kwestię należało uznać za bezsporną między stronami. Powodowie, zdaniem Sądu odwoławczego, nie wykazali, aby pozwana na jakimkolwiek etapie budowy zobowiązała się do nieróżnicowania kosztów budowy lokali mieszkalnych i użytkowych. Nie mogli zatem skutecznie kwestionować spornej uchwały Rady Nadzorczej. Uzasadniony jest zatem wniosek, że skarżona uchwała w prawidłowy sposób dokonała rozliczenia kosztów budowy lokali, zgodnych z kosztami rzeczywistymi i została ona podjęta zgodnie z art. 208 w zw. z art. 46 Pr. spółdzielczego oraz § 12 pkt 1, 5 i 6 w zw. z § 44 pkt 1 i 8 Statutu pozwanej Spółdzielni.

Skargi kasacyjne od powyższego wyroku wnieśli wszyscy powodowie. A. S. i T. S. zarzucili zaskarżonemu wyrokowi obrazę prawa materialnego, poprzez błędne niezastosowanie art. 42 i 46 ustawy - Prawo spółdzielcze, w miejsce których orzeczenie oparto na podstawie art. 208 tej ustawy. Wskazując na powyższe, obaj powodowie wnieśli o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku oraz o uchylenie w

całości poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za wszystkie instancje, względnie o uchylenie w całości zaskarżonych wyroków Sądu Apelacyjnego i Sądu Okręgowego i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powód I.. Sp. z o.o. podniosła zarzut naruszenia prawa materialnego, a to art. 208 Pr. spółdzielczego, poprzez niewłaściwe jego zastosowanie, podczas gdy przepis ten w dacie wyrokowania już nie obowiązywał wobec jego uchylenia, zaś w jego miejsce obowiązywał przepis art. 18 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, różny istotnie treścią. W ramach tej samej podstawy kasacyjnej, skarżący zarzucił także naruszenie art. 6 k.c., § 44 ust. 1 pkt 18 Statutu pozwanej Spółdzielni w zw. z art. 46 § 2 Pr. spółdzielczego oraz art. 2 i 32 Konstytucji RP. W ramach zaś podstawy naruszenia prawa procesowego skarżący zarzucił naruszenie art. 230 w zw. z art. 210 § 2 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 229 k.p.c., art. 232 i 233 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c., art. 381 w zw. z art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c., art. 378 § 1 k.p.c., a także art. 386 § 1 k.p.c. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu Okręgowego w całości i o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd pierwszej instancji, z uwzględnieniem rozstrzygnięcia przez tenże sąd o kosztach postępowania za wszystkie instancje.

W odpowiedzi na skargi pozwana wniosła o ich oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafny jest zarzut wszystkich skarg kasacyjnych co do naruszenia art. 208 ustawy – Prawo spółdzielcze, powołanego przez Sąd Apelacyjny jako podstawa prawna, rozstrzygnięcia. Przepis ten w zakresie obowiązków członków spółdzielni w uczestniczeniu w zobowiązaniach spółdzielni został skreślony przez art. 29 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r., Nr 4, poz. 27 ze zm.). Do dnia 15 stycznia 2003 r. obowiązywał jeszcze paragraf 3 art. 208, których jednakże nie mógł mieć zastosowania w sprawie, jako że

dotyczył tylko obciążenia funduszu udziałowego lub wkładów budowlanych wartością środków trwałych. Zatem, art. 208 ustawy – Prawo spółdzielcze nie mógł być podstawą prawną wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 7 lipca 2005 r. ani podstawą prawną spornych uchwał organów pozwanej spółdzielni, które zapadły w dniach 8 maja 2002 r. i 2 czerwca 2003 r.

Przy podejmowaniu przez organy pozwanej uchwał dokonujących rozliczenia kosztów budowy lokali powodów nie mógł mieć zastosowania skreślony wcześniej art. 208 ustawy – Prawo spółdzielcze, ale przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis art. 18 tej ustawy w części wprowadzającej obowiązek zawarcia umowy o budowę lokalu wprawdzie nie mógł zostać zastosowany, gdyż budowę rozpoczęto i zakończono jeszcze pod rządem dawnego prawa, jednakże istotne jest unormowanie zawarte w art. 18 ust. 1, stanowiące, że członek spółdzielni zobowiązany jest do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jego lokal.

Nie wiadomo na jakiej podstawie Sąd Apelacyjny stwierdził, że rzeczywiste koszty budowy lokali są okolicznością bezsporną. Wydaje się, że bezsporną okolicznością są koszty budowy całego budynku, jak również to, że koszty budowy lokali użytkowych były wyższe niż lokali mieszkalnych. Zasadniczą kwestią sporną jest to jaki był rzeczywisty koszt budowy lokali użytkowych, w jakim stopniu koszt ten był wyższy od kosztu budowy lokali mieszkalnych. Okoliczność ta nie została wyjaśniona.

Pierwotnie, w uchwale Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni nr 63/96 z dnia 10 października 1996 r. zróżnicowano koszty budowy pomiędzy lokalami użytkowymi i mieszkalnymi przez przyjęcie do rozliczeń tzw. współczynnika kubaturowego, sztucznie zwiększającego powierzchnię rozliczeniową lokali użytkowych. W spornych uchwałach utrzymano stosownie współczynnika kubaturowego i dodatkowo zróżnicowano koszty na niekorzyść lokali użytkowych, przyjmując wskaźnik rozliczeniowy za 1 m² powierzchni, wyższy dla lokali użytkowych oraz niższy dla lokali mieszkalnych.

Za daleko idące jest stanowisko skarżących, że raz przyjętych zasad nie wolno zmieniać. Jeżeli różnica między kosztami budowy lokali użytkowych i lokali

mieszkalnych okazałaby się odmienna od wstępnie założonej, to nie dałoby się zakwestionować, zmiany zasady rozliczenia. Nie można mówić o słusznym nabytych prawach, które polegałyby na tym, że członkowie spółdzielni – nabywcy lokali mieszkalnych finansowałiby nabywców lokali użytkowych, ale nie może być także odwrotnie. Jeżeli w wybudowanym budynku znajdują się lokale mieszkalne i lokale użytkowe, spółdzielnia nie może narzucać przyjęcia kosztów budowy lokali użytkowych większych niż były w rzeczywistości, gdyż prowadziłoby to do finansowania budowy lokali mieszkalnych przez tych członków spółdzielni, którzy uzyskali prawo do lokalu użytkowego.

Uchwała Rady Nadzorczej z 1996 r. nie musiała być wyraźnie uchylona. Intencja zmiany zasad rozliczenia kosztów na niekorzyść nabywców lokali użytkowych jest dostatecznie czytelna. Jednakże pozwana Spółdzielnia powinna wykazać, że zwiększenie różnicowania ceny lokali użytkowych w stosunku do lokali mieszkalnych odpowiada rzeczywistym kosztom budowy. Tego nie uczyniła. Wskazanie na konieczność instalowania klimatyzacji w lokalach użytkowych nie jest dostateczne, gdyż nie wiadomo jak ten dodatkowy koszt kształtował się w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali użytkowych.

Na marginesie wypada zauważyć, że także pod rządem art. 208 i art. 226 § 1 i 3 ustawy – Prawo spółdzielcze niedopuszczalne było dowolne rozliczanie kosztów budowy lokalu, w oderwaniu od kosztów rzeczywiście poniesionych.

Z powyższych względów na mocy art. 3 98⁵ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji wyroku.