



Sygn. akt II CNP 52/10

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 14 stycznia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 14 stycznia 2011 r.,

skargi A. Z.

o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego

wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 5 stycznia 2010 r., wydanego

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "W." w S.

przeciwko A. Z. i M. B.- Z.

o zapłatę,

oraz z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "W." w S.

przeciwko S. S. i B. S.

o zapłatę,

- 1) oddała skargę;**
- 2) zasądza od A. Z. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej "W." w S. kwotę 1.200 (tysiąc dwieście) zł tytułem kosztów postępowania.**

## Uzasadnienie

Wyrokiem z 5 stycznia 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanego A. Z. od wyroku Sądu Rejonowego z 7 lipca 2009 r. zasądającego w pkt 1 solidarnie od A. Z. i M. B.-Z. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej „W.” w S. kwotę 10.581,44 zł, tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego po ostatecznym rozliczeniu kosztów inwestycji budowlanej oraz zasądził od apelującego na rzecz powódki kwotę 1.200 zł tytułem kosztów postępowania.

Zgodnie z ustaleniami faktycznymi, które stanowiły podstawę wydania tego wyroku, pozwani A. Z. i M. B.-Z. są członkami powodowej Spółdzielni. W 1992 r. powódka podjęła działania zmierzające do wybudowania na oddanej jej w użytkowanie wieczyste nieruchomości przy ul. D. 21b w S. garażu z 31 boksami podziemnymi i 3 boksami nadziemnymi. A. Z. pozostający w związku małżeńskim z M. B.-Z. 9 maja 1994 r. zawarł ze Spółdzielnią umowę o wybudowanie garażu podziemnego i przydzielenie mu go na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego. Koszty budowy garażu zostały w tej umowie określone na 5.000 zł i 146,83 zł za opracowania projektowe. Aneksiem z 1 marca 1995 r. koszty te zostały podwyższone do 6.000 zł. W styczniu 1995 r. pozwany wystąpił o zawarcie umowy o wybudowanie i przydział drugiego boks garażowego i taka umowa została z nim zawarta, przy określeniu kosztów budowy garażu na 5.000 zł i 146,83 zł za opracowania projektowe. Następnie pozwany zawarł ze Spółdzielnią umowę o wybudowanie i przydział trzeciego boks garażowego. Tytułem wkładów Spółdzielnia przyjęła od A. Z. i M. B.-Z. wpłaty w kwotach: za pierwszy garaż – 6.137,52 zł, za drugi – 5.837,52 zł i za trzeci – 6.500 zł. Pozwany i M. B.-Z. kupili boks garażowy od innego członka Spółdzielni i lokal ten został im przydzielony 3 marca 2000 r.

W umowie o roboty budowlane z 17 maja 1994 r. powódka powierzyła M. F. wybudowanie garaży w terminie do 30 września 1994 r., z materiałów własnych i przy użyciu własnego sprzętu wykonawcy, za wynagrodzeniem ryczałtowym 5.000 zł za każdy garaż. Kolejnymi aneksami strony umowy o roboty budowlane

przesuwały terminy wykonania robót i podwyższyły wynagrodzenie ryczałtowe do 6.000 zł za każdy boks garażowy. Powódka rozliczała wpłaty na koszty budowy i wynagrodzenie wykonawcy w ramach specjalnie wydzielonego konta w systemie informatycznym. W grudniu 1994 r. powódka uniemożliwiła wykonawcy kontynuowanie robót z uwagi na naruszenie umówionego terminu ich zakończenia i w 1995 r. powierzyła innym osobom wykonanie prac, których nie skończył M. F. W postępowaniu przed Sądem Okręgowym, a następnie przed Sądem Apelacyjnym, M. F. dochodził zasądzenia wynagrodzenia za wykonane prace budowlane i 10 października 2000 r. uzyskał wyrok zasądający na jego rzecz od Spółdzielni 75.450 zł z odsetkami.

W dniu 1 września 1995 r. powódka przydzieliła pozwanemu boks garażowy nr 23, a M. B.-Z. boks garażowy nr 29. Od tego momentu powódka obciążała członków, którym przydzieliła garaże, opłatami eksploatacyjnymi za korzystanie z nich, a oświadczeniem z 21 kwietnia 1997 r. wstępnie rozliczyła wkłady członkowskie i koszty zadania inwestycyjnego. Równocześnie powódka prowadziła prace zmierzające do zakończenia zadania inwestycyjnego, co nastąpiło w 2003 r. i 18 grudnia 2003 r., zawiadomiła organ nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy garaży. Łączna wartość nakładów poniesionych przez powódkę na wybudowanie kompleksu garaży wynosiła 339.240,16 zł. Po ostatecznym rozliczeniu kosztów tej inwestycji w 2003 r., powódka określiła koszty budowy jednego garażu podziemnego na 10.252,46 zł, a nadziemnego na 8.587,56 zł i w styczniu 2004 r., wezwała A. Z. i M. B.-Z. o dopłatę niepokrytych części wkładów. Pozwani odmówili zapłaty.

Uchwałą z 22 czerwca 2005 r. nr 13/2005 Nadzwyczajne Zgromadzenie Członków powódki przyjęło, że ujemny bilans powódki za 2005 r. zostanie pokryty dodatkowymi wpłatami członków w kwotach po 2,70 zł od 1m powierzchni lokalu mieszkalnego i po 36 zł miesięcznie od jednego boks garażowego, z zaliczeniem na uzupełnienie wkładów na budowę garaży, począwszy od lipca 2005 r. Uchwała ta została uchylona orzeczeniem sądowym. Uchwałą z 4 czerwca 2007 r., nr 28/2007 Walne Zgromadzenie Członków powódki przyjęło nowe zasady pokrycia straty bilansowej. Uchwała ta została zaskarżona i uchylona

orzeczeniem sądowym, z uwagi na nałożenie na wszystkich członków Spółdzielni obowiązku pokrycia kwoty zasądzonej na rzecz wykonawcy garaży.

Małżeństwo A. Z. i M. B.-Z. zostało rozwiązane przez rozwód.

Powództwo skierowane przeciwko A. Z. i M. B.-Z. Sąd Rejonowy uznał za zasadne, a jako podstawę prawną roszczenia powódki wskazał art. 17 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej - u.s.m.) w brzmieniu obowiązującym 29 stycznia 2004 r., a zatem w dniu podjęcia przez Komisję Rewizyjną powódki uchwały w sprawie zatwierdzenia ostatecznego rozliczenia wysokości wkładów budowlanych za garaże. Za zasadne uznał Sąd Rejonowy oznaczenie przez Spółdzielnię wysokości wydatków na inwestycję garażową na 335.001,36 zł, kosztu jednego boksu garażowego podziemnego na 10.252,46 zł, a nadziemnego na 8.587,56 zł i wskazał, że skoro wpłaty A. Z. i M. B.-Z. na poczet wkładów budowlanych nie pokryły pełnej ich wysokości, to mają oni obowiązek dopłacić do wkładu za pierwszy garaż – 4.114,94 zł, za drugi – 4.414,94 zł, za trzeci – 2.087,56 zł. Zarzut przedawnienia zgłoszony przez pozwanych Sąd uznał za bezzasadny, przyjmując, że roszczenie spółdzielni w stosunku do jej członka o uzupełnienie wkładu budowlanego przedawnia się w terminie dziesięcioletnim.

Sąd Okręgowy zaakceptował zarówno ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, jak i sposób dokonania oceny dowodów przez ten Sąd i ocenę prawną sprawy. Sąd Okręgowy wskazał, że z art. 19 § 3 ustawy z 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jedn.: Dz. U. 2003, Nr 188, poz. 1848 ze zm.; dalej - pr. spółdz.), na naruszenie którego powoływał się apelujący, wynika, że członek spółdzielni nie odpowiada wobec jej wierzycieli za jej zobowiązania. W realiach rozstrzyganej sprawy zasądzona od powódki na rzecz M. F. kwota 75.450 zł stanowi koszt budowy garaży obciążający osoby nabywające prawa do tych lokali. Artykuł 208 § 1 pr. spółdz. (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umów o wybudowanie i przydział garaży) obligował członków spółdzielni do uczestniczenia w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, a według art. 226 pr. spółdz. obowiązki te realizowane miały być przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w statucie i w

wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal oraz przez wnoszenie opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Wydatki Spółdzielni, poniesione w związku z realizowaniem zadania inwestycyjnego w postaci budowy zespołu boksów garażowych w sposób zgodny z art. 208 § 1 i art. 226 pr. spółdz., obciążyły osoby, które uzyskały spółdzielcze własnościowe prawa do poszczególnych garaży.

Wyrok Sądu Okręgowego z 5 stycznia 2010 r. pozwany A. Z. zaskarżył w całości skargą o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia, w której zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem: przepisów prawa materialnego, to jest art. 118 k.c. poprzez nieuwzględnienie podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia i art. 19 § 3 pr. spółdz. poprzez jego niezastosowanie i zaliczenie do kosztów budowy garaży należności zasądzonych od spółdzielni na rzecz M. F. i tym samym obciążenie pozwanego A. Z. jako członka spółdzielni odpowiedzialnością za jej zobowiązania, oraz z naruszeniem przepisów postępowania, to jest art. 385 k.p.c. w zw. art. 365 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie apelacji pozwanego jako bezzasadnej w sytuacji niedopatrzania się w orzeczeniu Sądu pierwszej Instancji uchybienia polegającego na zaliczeniu do kosztów budowy garaży kwoty 75.450 zł zasądzonej od Spółdzielni Mieszkaniowej „W.” na rzecz M. F. i jednocześnie obciążenie nią skarżącego jako członka spółdzielni w sytuacji prawomocnego uchylenia niezgodnych z prawem uchwał powodowej spółdzielni dotyczących obciążenia członków powyższą kwotą będącą stratą bilansową.

Pozwany wniósł o stwierdzenie niezgodności z prawem zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego.

W odpowiedzi na skargę powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego A. Z. na jej rzecz kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Stosownie do art. 424<sup>10</sup> k.p.c., Sąd rozpoznaje skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw, a według art. 424<sup>4</sup> k.p.c. podstawą skargi nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Ocenę sposobu

zastosowania prawa materialnego i procesowego przez Sąd Okręgowy trzeba zatem odnieść do stanu faktycznego przyjętego za podstawę rozstrzygnięcia przez ten Sąd.

Powódka dochodziła solidarnie od pozwanych zapłaty różnicy pomiędzy wysokością ostatecznie ustalonych kosztów budowy garaży a wysokością kwot wpłaconych przez pozwanych na podstawie wstępnego ustalenia wysokości wkładu budowlanego. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy przedmiotowych garaży nastąpiło bezspornie 29 stycznia 2004 r. i od tej daty też rozpoczął się bieg terminu przedawnienia roszczenia o uzupełnienie wpłat na poczet wkładów budowlanych związanych z prawem do każdego z garaży przydzielonych pozwanemu i M. B.-Z. Nie sposób zgodzić się z zarzutem skarżącego, jakoby Sąd Okręgowy dopuścił się naruszenia art. 118 k.c. przez błędne przyjęcie, iż dla dochodzonego przez powódkę roszczenia ustawa przewiduje dziesięcioletni termin przedawnienia. W judykaturze ugruntowany jest pogląd, iż działalność spółdzielni mieszkaniowej nie ma jednorodnego charakteru. W ramach stosunków z członkami działalność ta jest prowadzona na ich rzecz i nie ma charakteru gospodarczego, bowiem członkowie są beneficjentami, a nie uczestnikami tej działalności, natomiast prowadzona „na zewnątrz” na rzecz innych przedsiębiorców lub polegająca na administrowaniu cudzymi zasobami ma charakter gospodarczy (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 20 października 1999 r., III CKN 372/98, OSNC 2000, nr 4, poz. 81). W uchwale z 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/2001, OSNC 2002, nr 10 poz. 119, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że spółdzielnia mieszkaniowa może na podstawie art. 226 § 1 pr. spółdz. żądać uzupełnienia wkładu budowlanego po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy w razie nieważności swego oświadczenia w przedmiocie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, a w uzasadnieniu stwierdził, że roszczenie z tego tytułu ulega dziesięcioletniemu przedawnieniu (art. 118 k.c.). W wyroku z 18 października 2006 r., II CNP 32/06, Lex nr 445233, Sąd Najwyższy stwierdził niezgodność z prawem prawomocnego wyroku wydanego przez sąd przy przyjęciu poglądu o trzyletnim terminie przedawnienia roszczeń spółdzielni w stosunku do członka o uzupełnienie wkładu budowlanego.

W świetle powyższego, stanowisko pozwanego, który utrzymuje, że w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy powinien uznać, że roszczenie powódki przedawniło się w trzyletnim terminie, uznać trzeba za oczywiście błędne. Trzyletni termin przedawnienia mógł mieć natomiast zastosowanie w odniesieniu do roszczeń powódki do podmiotów gospodarczych zaangażowanych w proces inwestycyjny w związku z budową garaży, ale rozważanie tych kwestii wykracza poza przedmiot postępowania w sprawie zakończonej zaskarżonym przez pozwanego prawomocnym wyrokiem.

2. Artykuł 19 § 3 pr. spółdz. stanowi, że członek spółdzielni nie odpowiada wobec wierzycieli spółdzielni za jej zobowiązania.

Ustalenie wysokości kosztów faktycznie poniesionych przez powódkę na realizację budowy zespołu garażowego nastąpiło w oparciu o opinię biegłej sądowej z zakresu księgowości A. D., która do kosztów budowy garaży zaliczyła również kwotę 75.450 zł (jako stratę bilansową) zasadzoną od powodowej Spółdzielni na rzecz M. F. prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego z 10 października 2000 r. Nie ma racji skarżący, o ile twierdzi, że skoro kwotę 75.450 zł zasądzono wprost od powódki, to nie może ona obciążać jednocześnie członków spółdzielni, w tym także podmiotów spółdzielczych własnościowych praw do garaży. Kwota, o której tu mowa rzeczywiście stanowi dług własny powodowej Spółdzielni z umowy o roboty budowlane w stosunku do wykonawcy robót i oczywiście nie jest długiem członków spółdzielni w stosunku do M. F., bo poszczególnych członków Spółdzielni z M. F. nie łączyła umowa o roboty budowlane. Kwota 75.450 zł, jako należność wykonawcy robót budowlanych prowadzących do wzniesienia obiektu budowlanego stanowiła część kosztów jego budowy. Do tych kosztów nie zostały natomiast zaliczone dodatkowe koszty poniesione przez Spółdzielnię po przegranej procesie z wykonawcą, tj. odsetki, koszty procesu. Te dodatkowe koszty stanowiły element straty bilansowej powódki.

Koszty budowy obiektu, w którym powstały lokale przydzielane członkom Spółdzielni, muszą być pokryte przez tych członków, na rzecz których Spółdzielnia wybudowała i przydzieliła lokale, nie zaś przez wszystkich członków

Spółdzielni. Sąd Okręgowy prawidłowo uznał zatem, że wkład budowlany, jaki miał obowiązek wpłacić pozwany w związku z zawarciem z powódką umowy o wybudowanie i przydzielenie mu garaży na zasadach prawa własnościowego winien być obliczony z uwzględnieniem wydatków poniesionych na pokrycie należności wykonawcy robót budowlanych i jasno wyłożył to stanowisko w motywach uzasadnienia.

3. Nie sposób zgodzić się także z zarzutem naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 385 k.p.c. w zw. art. 365 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy ustalił, że dwie kolejne uchwały organów powódki dotyczące pokrycia jej straty bilansowej poprzez członków spółdzielni zostały przez sądy prawomocnie uchylone jako niezgodne z prawem. Sąd Okręgowy wskazał także (czego pozwany w skardze o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku już nie czyni) na przyczyny, które zadecydowały o uchyleniu tych uchwał, a mianowicie zakwestionowanie stanowiska organów Spółdzielni, że poszczególne pozycje jej wydatków, które złożyły się na wyliczoną stratę bilansową miały zostać pokryte przez wszystkich członków Spółdzielni. Z takimi przyczynami uchylenia uchwał nie jest sprzeczne stanowisko zakładające, że te wydatki, które Spółdzielnia poniosła na koszty wybudowania garaży powinni ostatecznie ponieść członkowie Spółdzielni, którym garaże zostały przydzielone.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 424<sup>11</sup> § 1 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3, art. 108 § 1 k.p.c. i § 12 ust. 5 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2002, nr 163, poz. 1349 ze zm.), Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.



