



Sygn. akt I CSK 1003/14

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)
SSN Mirosław Bączyk
SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w W.
przeciwko Z. S. i Z.S.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 17 grudnia 2015 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 26 maja 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” w W. (dalej: „Spółdzielnia”) wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, aby pozwani Z. S. i Z.S. solidarnie zapłacili powódce kwotę 91.078,13 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2001 r. do dnia zapłaty tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego związanego z posiadaniem przez pozwanych prawem do domu jednorodzinnego. Nakazem zapłaty z dnia 25 lipca 2011 r. wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd Okręgowy w W. nakazał pozwany zapłacić solidarnie powódce kwotę dochodzoną pozwem wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2001 r. do dnia zapłaty. Od nakazu zapłaty pozwani wnieśli sprzeciw, podnosząc w nim zarzuty przedawnienia i zawyżenia dochodzonego roszczenia.

Wyrokiem z dnia 4 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w W. uwzględnił powództwo co do kwoty 65.521,74 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 listopada 2001 r. (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II) oraz orzekł o kosztach procesu (pkt III).

Ustalił, że w dniu 23 sierpnia 1997 r. pomiędzy powódką a Z. S. zawarta została umowa, zmieniona następnie aneksem z dnia 27 marca 2001 r., na podstawie której Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania, w ramach realizacji zadania inwestycyjnego „M.”, domku jednorodzinnego w W. przy ul. L. o pow. 195 m², w tym poddasza użytkowego o pow. 50,54 m² oraz garażu o pow. 48,23 m², w zabudowie szeregowej w celu przejęcia tego domku przez nabywcę – pozwanego na zasadzie spółdzielczego prawa do domu jednorodzinnego. Koszt budowy domu ustalony został jako iloczyn powierzchni tego domu oraz kwoty 1.500 zł, z tym, że koszt budowy poddasza użytkowego stanowić miał iloczyn jego powierzchni oraz kwoty 750 zł. Koszt budowy podlegać miał waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen robót budowlano-montażowych publikowanym przez GUS oraz miał być podwyższony o podatek VAT. Zgodnie z § 11 ust. 2 i 3 umowy, ostateczny koszt budowy miał zostać ustalony według rzeczywistego kosztu w ciągu czterech miesięcy od odbioru domu, zaś wynikająca z tego rozliczenia różnica w stosunku do wpłat wniesionych przez nabywcę miała być uregulowana odpowiednio przez nabywcę lub Spółdzielnię w ciągu trzydziestu dni od daty ostatecznego rozliczenia.

W chwili podpisania umowy pozwany nie był jeszcze członkiem powódki; był nim już w chwili podpisania aneksu z dnia 27 marca 2001 r. Uchwałą nr 47/2001 z dnia 10 września 2001 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni zatwierdziła rozliczenie zadania inwestycyjnego „M.”. Pismem z dnia 16 października 2001 r. Spółdzielnia poinformowała pozwanego o dokonanych indywidualnym rozliczeniu wkładu za dom jednorodzinny pozwanego, wskazując należną do dopłaty kwotę w wysokości 101.798,95 zł. Zobowiązano pozwanego do dopłaty żądanej kwoty do dnia 15 listopada 2001 r. Rozliczenie zostało doręczone pozwanemu w dniu 23 października 2001 r. W dniu 23 października 2001 r. powódka dokonała korekty rozliczenia wkładu budowlanego za segment pozwanego i obniżyła należną kwotę dopłaty do kwoty 91.078,13 zł. Pismo wzywające pozwanego do zapłaty tej kwoty zostało doręczone mu w dniu 23 października 2003 r. Rzeczywisty koszt budowy domu jednorodzinnego pozwanych wynosił, według ustaleń Sądu, 472.276,63 zł. Po odjęciu wpłaconego przez pozwanego wkładu budowlanego w wysokości 406.754,63 zł do uzupełnienia wkładu budowlanego pozostała kwota 65.521,74 zł.

Uwzględniając powyższe pozwani, którym przysługuje spółdzielcze prawo do domu jednorodzinnego, są zobowiązani do pokrycia różnicy między wpłaconym wkładem budowlanym, a rzeczywistymi kosztami budowy domu jednorodzinnego. Łącząca strony umowa oparta była na przepisach ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm. - dalej: „Prawo spółdzielcze”) w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia przez strony umowy. Bez znaczenia pozostawała okoliczność, że w chwili zawarcia umowy pozwany nie był jeszcze członkiem Spółdzielni, gdyż już w jej treści wskazano, że był on osobą ubiegającą się o członkostwo w Spółdzielni, zaś członkiem jej był już w chwili podpisania aneksu do umowy. Wraz z zawarciem umowy strony od samego początku działały z zamiarem poddania łączącego je stosunku prawnego regulacjom Prawa spółdzielczego. Obowiązek poniesienia kosztów budowy w pełnej wysokości wynikał z art. 266 § 1 i art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego. Zgodnie z art. 226 § 3 Prawa spółdzielczego, na członku spoczywał obowiązek uzupełnienia wkładu do uprzednio wniesionego wkładu budowlanego kwoty, która ostatecznie odpowiadała pełnym rzeczywistym kosztom wybudowania

lokalu (domu). Z tych względów Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 65.521,74 zł. O odsetkach orzekł na podstawie art. 481 k.c., przyjmując za datę początkową ich naliczania dzień 16 listopada 2001 r.

Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia dochodzonego roszczenia, gdyż nie wiązało się ono z prowadzoną przez powódkę działalnością gospodarczą. Zawarta między stronami umowa dotyczyła statutowej działalności powódki, jaką było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków. Takie działanie powódki nie było nastawione na uzyskanie zysku. Nie miało ono charakteru zarobkowego, jaki wiąże się z czynnościami podejmowanymi w ramach działalności gospodarczej.

Od wyroku Sądu pierwszej instancji apelacje wniosły obie strony. Pozwani zaskarżyli wyrok w części uwzględniającej powództwo, natomiast powódka w części oddalającej powództwo. Wyrokiem z dnia 26 maja 2014 r. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w punktach pierwszym i trzecim w ten sposób, że oddalił powództwo o zapłatę kwoty 65.521,74 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2001 r. oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; oddalił apelację powódki oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 4.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Sąd drugiej instancji za uzasadniony uznał zarzut apelacji pozwanych przedawnienia dochodzonego roszczenia o uzupełnienie wkładu budowlanego, które stało się wymagalne w dniu 15 listopada 2001 r. i uległo przedawnieniu z upływem 15 listopada 2004 r. w sytuacji, w której wytoczenie powództwa nastąpiło w dniu 2 czerwca 2011 r. Wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, dochodzona wierzytelność była związana z prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością gospodarczą. Sąd Apelacyjny, powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2012 r., I CSK 199/12 (nie publ.), przyjął, że działalność spółdzielni mieszkaniowej mieści się w pojęciu działalności gospodarczej, a sama Spółdzielnia jest przedsiębiorcą w rozumieniu art. 43¹ k.c., a wcześniej była podmiotem gospodarczym w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1988 r. o działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 41, poz. 324 ze zm.),

art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 19 listopada 1999 r. - Prawo działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 101, poz. 78 ze zm.) i art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (jedn. tekst: Dz.U. z 2007 r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.). Działalnością gospodarczą jest bowiem także działalność niezarobkowa, zmierzająca jedynie do pokrywania własnymi dochodami ponoszonych kosztów. W działalności, w której dominuje podporządkowanie regułom ekonomicznym, motyw zysku zastępowany jest motywem racjonalnego (ekonomicznego) gospodarowania. Działalność spółdzielni mieszkaniowej, dostosowana do jej specyficznych zadań, choć nieprowadzona w celu zarobkowym, lecz podporządkowana nadrzędnej zasadzie gospodarności, mieści się w pojęciu działalności gospodarczej. Hipotezą art. 118 k.c. objęty jest podmiot, który profesjonalnie i zawodowo trudni się działalnością gospodarczą, a roszczenie jego jest związane z tym zakresem aktywności.

Sąd drugiej instancji uznał, że ze względu na bardzo duże przekroczenie terminu przedawnienia nie było przesłanek do uznania, iż podniesienie przez pozwanych zarzutu przedawnienia roszczenia naruszało zasady współżycia społecznego. Ze względu na uwzględnienie zarzutu przedawnienia, Sąd Apelacyjny za zbędne uznał odniesienie się do pozostałych zarzutów apelacji pozwanych. Skutkowało to także tym, że apelacja powódki *a limine* była pozbawiona usprawiedliwionych podstaw.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wniosła powódka, która zaskarżyła go w całości. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. podniosła zarzut naruszenia art. 118 i art. 117 § 2 k.c. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 118 k.c. dotyczy błędnej kwalifikacji przez Sąd drugiej instancji, zdaniem skarżącej, roszczenia dochodzonego przez powódkę jako związanego z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą.

Zgodnie ze stanowiskiem Sądów *meriti*, powódka dochodziła od pozwanych roszczenia na podstawie art. 226 § 3 w zw. z art. 226 § 1 i art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy.

Zgodnie z art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego, członkowie spółdzielni obowiązani byli do uczestniczenia 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. Artykuł 226 § 1 Prawa spółdzielczego precyzował, że obowiązki przewidziane w art. 208 § 1 członek wykonuje przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu. Natomiast art. 226 § 3 stanowił, że jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu. Przepis ten - zawarty w rozdziale 2 oddziale 3 działu IV - poprzez art. 232 § 4 Prawa spółdzielczego miał odpowiednie zastosowanie do prawa do domów jednorodzinnych budowanych w celu przeniesienia ich własności na rzecz członków. Obowiązek wniesienia wkładów budowlanych przez członków spółdzielni po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy i ostatecznym ustaleniu wkładów budowlanych potwierdzały przepisy art. 235 § 1 i 3 Prawa spółdzielczego.

Po zawarciu umowy, a przed powstaniem stanu wymagalności dochodzonego roszczenia, przedstawiony stan prawny uległ zmianie w ten sposób, że art. 208 § 1 Prawa spółdzielczego został uchylony, natomiast dotychczasowa jego treść z niewielką modyfikacją, zawarta została w art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego, według którego członek jest obowiązany uczestniczyć w kosztach budowy i eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w umowie i statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczenie opłat związanych z używaniem lokalu.

Mimo że źródłem roszczenia powódki była umowa zawarta w dniu 23 marca 1997 r. pomiędzy pozwanym Z. S., niebędącym wówczas członkiem spółdzielni, i powódką, to - jak trafnie przyjął Sąd pierwszej instancji - celem umowy było

wybudowanie przez powódkę, jako spółdzielnię mieszkaniową domu jednorodzinnego, a następnie jego przydzielenie i przeniesienie jego własności po przeprowadzeniu rozliczenia kosztów budowy na pozwanego jako przyszłego członka spółdzielni mieszkaniowej. Innymi słowy, celem stron było uzyskanie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pozwanego i jego rodziny w ramach form przewidzianych w Prawie spółdzielczym i opartym na nim statucie powodowej spółdzielni mieszkaniowej. Zarówno forma uczestniczenia w procesie inwestycyjnym - poprzez wniesienie wkładu budowlanego - jak również ostateczny sposób rozliczenia kosztów budowy miał być poddany, zgodnie z wolą stron wyrażoną w umowie, regulacjom Prawa spółdzielczego, a więc zarówno przepisom Prawa spółdzielczego, jak również postanowieniem wynikającym ze statutu powódki. Obowiązujący do 24 kwietnia 2001 r. art. 212 Prawa spółdzielczego stanowił bowiem, że w sprawach nie uregulowanych niniejszą ustawą prawa i obowiązki członka spółdzielni, a zwłaszcza zasady wnoszenia i ustalania wysokości wkładu mieszkaniowego i budowlanego (...) określają postanowienia statutu. Ponadto w chwili powstania wymagalności dochodzonego roszczenia pozwany był już członkiem powodowej spółdzielni mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Aby przewidziany w art. 118 *in fine* k.c. trzyletni termin przedawnienia miał zastosowanie roszczenie musi być dochodzone przez przedsiębiorcę prowadzącego działalność gospodarczą w rozumieniu tego przepisu. Pojęcie „działalności gospodarczej” na gruncie tego przepisu powinno być definiowane autonomicznie w stosunku do definicji tego pojęcia występujących w innych aktach prawnych, w tym obecnie w art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (jedn. tekst: Dz.U. z 2015 r., poz. 584 ze zm.), a wcześniej w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 19 listopada 1999 r. Prawo działalności gospodarczej (Dz.U. Nr 101, poz. 1178 ze zm.) oraz w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 23 grudnia 1988 r. o działalności gospodarczej (Dz.U. z 1988 r. Nr 41, poz. 324 ze zm.). Pojęcie działalności gospodarczej użyte w art. 118 k.c. nie musi spełniać tych samych kryteriów, które na gruncie prawa publicznego - regulującego warunki podejmowania działalności

gospodarczej - określił ustawodawca w odniesieniu do działalności gospodarczej (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1991 r., III CZP 53/91, nie publ., z dnia 9 marca 1993 r., III CZP 156/92, OSNC 1993, nr 9, poz. 152, z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1993 r., III ARN 41/93, POP 1997, nr 1). W orzecznictwie przyjmuje się - podobnie jak w odniesieniu do nieobowiązującego już art. 479¹ k.p.c. - szeroką definicję tego pojęcia na gruncie art. 118 k.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2005 r., III CZP 45/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 66, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2007 r., IV CSK 356/06, nie publ.). Zgodnie z kryteriami przyjętymi w orzecznictwie, działalność gospodarcza w rozumieniu art. 118 *in fine* k.c. powinna mieć zawodowy (stały) charakter; cechować się powtarzalnością podejmowanych działań; być podporządkowana zasadzie racjonalnego gospodarowania oraz wiązać się z uczestnictwem w obrocie gospodarczym (por. uzasadnienie uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, OSNC 1992, nr 5, poz. 650), przy czym cechy te powinny wystąpić łącznie (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2001 r., III CZP 49/01, OSNC 2002, nr 7-8, poz. 86). Poza tym, aby art. 118 *in fine* k.c. miał zastosowanie musi zachodzić związek pomiędzy prowadzoną przez przedsiębiorcę działalnością gospodarczą i dochodzonym roszczeniem majątkowym. Oznacza to, że roszczenie powinno mieścić się w przedmiocie tej działalności gospodarczej nie tylko w sposób bezpośredni, ale także pośredni, jeżeli pomiędzy tym przedmiotem a roszczeniem zachodzi związek o charakterze normalnym i funkcjonalnym (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 1998 r., III CZP 12/98, OSNC 1998, nr 10, poz. 151, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2012 r., III CZP 69/12, nie publ.).

Zgodnie z art. 1 § 1 Prawa spółdzielczego, spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Działalność ta w art. 1 § 2 została przeciwstawiona działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej, którą mogła prowadzić spółdzielnia mieszkaniowa na rzecz swoich członków i ich środowiska. Artykuł 67 Prawa spółdzielczego stanowi, że spółdzielnia prowadzi działalność

gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni. Według art. 204 § 1 Prawa spółdzielczego - w brzmieniu obowiązującym do dnia 24 kwietnia 2001 r., tj. do dnia jego uchylenia przez art. 29 pkt 5 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm. - dalej: „u.s.m.”) - przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku. Dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych spółdzielnia mogła m.in. budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub inne domy w celu przeniesienia na rzecz członków znajdujących się w nich lokali mieszkalnych (art. 204 § 2 pkt 2 Prawa spółdzielczego). Wskazany wcześniej przepis art. 208 § 1 precyzujący obowiązek wnoszenia wkładów oraz przepisy zawarte w art. 208 § 3 i 4 Prawa spółdzielczego - według których wartość środków trwałych i innych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych lub budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane (§ 3), a różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym (§ 4) - wyrażały zasadę bezwynikowej, w zakresie gospodarki finansowej, działalności spółdzielni mieszkaniowej, modyfikując zasady wyrażone w art. 75-77 Prawa spółdzielczego mające zastosowanie do innych spółdzielni (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91).

Podobne regulacje co do zasad funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych zawierała obowiązująca od dnia 24 kwietnia 2001 r. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Zgodnie z art. 1 ust. 1 tej ustawy, celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Według art. 1 ust. 3 i 5 u.s.m., spółdzielnia mieszkaniowa ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków, nadto

może zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielem) tej nieruchomości. Według natomiast art. 1 ust. 6 u.s.m., spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1. Przepisy u.s.m. zawierają obecnie także przepisy dotyczące zasad wnoszenia wkładów budowlanych oraz zasad prowadzenia działalności gospodarczej (por. art. 1 ust. 1¹, art. 6 oraz art. 17⁷). Jak stanowi art. 1 ust. 7 u.s.m., w zakresie nieuregulowanym w tej ustawie stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze.

Uwzględniając powołane wyżej przepisy odnoszące się do zasad funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych w orzecznictwie konsekwentnie przyjmuje się, że spółdzielnie mieszkaniowe mogą być uznane według obecnie obowiązujących regulacji prawnych za przedsiębiorcę, a według wcześniejszych regulacji za podmiot gospodarczy prowadzący działalność gospodarczą, o której mowa w art. 118 k.c., która mimo że nie jest ukierunkowana na osiągnięcie zysku, to poddana jest regułom racjonalności gospodarczej. Wprost z powołanych wyżej przepisów wynika, że spółdzielnie mieszkaniowe prowadzą działalność gospodarczą obok innego rodzaju działalności. Cechy działalności gospodarczej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe spełniają przy tym wszystkie kryteria wskazane w orzecznictwie, które muszą być spełnione, aby uznać ją za działalność gospodarczą, o której mowa w art. 118 k.c. Okoliczność, że celem działania spółdzielni mieszkaniowych nie jest osiągnięcie zysków (zarobkowania), lecz jedynie działalność niezarobkowa zmierzająca do pokrywania własnymi dochodami ponoszonych kosztów nie przesądza o niemożliwości uznania prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową działalności za działalność gospodarczą w rozumieniu art. 118 *in fine* k.c., a samej spółdzielni mieszkaniowej za przedsiębiorcę (podmiot gospodarczy). W odniesieniu do działalności prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe motyw zysku (zarobku) zastępowany jest bowiem motywem racjonalnego gospodarowania, co wiąże się z rodzajem realizowanych przez nie zadań i statutowo określonym celem prowadzonej działalności (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91,

uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1992 r., III CZP 134/92, OSNC 1995, nr 5, poz. 79, z dnia 6 sierpnia 1996 r., III CZP 84/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 150, z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149, z dnia 11 maja 2005 r., III CZP 11/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 48, z dnia 21 stycznia 2011 r., III CZP 125/10, OSNC 2011, nr 10, poz. 107, nadto wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2013 r., I CSK 34/13, BSN 2014, nr 1).

Pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a jej członkami zachodzi jednak specyficzna relacja prawna, której nie można porównać do typowej sytuacji pomiędzy przedsiębiorcą i innymi uczestnikami obrotu gospodarczego w związku z prowadzoną przez tego przedsiębiorcę działalnością gospodarczą. Przedstawione wcześniej cechy prawne spółdzielni mieszkaniowych przesądzają o tym, że uznaje się je za organizacyjno-prawną formę współdziałania obywateli mającą na celu zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych (por. orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2001 r., K 5/2001, OTK 2001, nr 4, poz. 87, z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/2002, OTK-A 2005, nr 4, poz. 38 oraz z dnia 17 grudnia 2008 r., P 16/2008, OTK-A 2008, nr 10, poz. 181). Z korporacyjnej natury spółdzielni mieszkaniowej wynika, że członkowie spółdzielni są w sensie ekonomicznym właścicielami jej majątku, w których interesie prowadzi spółdzielnia swoją działalność. Potwierdza to art. 3 Prawa spółdzielczego, według którego majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Osiąganie zasadniczego celu spółdzielni mieszkaniowych (zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jej członków) odbywa się za pomocą prowadzonej przez te spółdzielnie działalności gospodarczej, której beneficjentami docelowo są sami członkowie spółdzielni, do których w sensie ekonomicznym należy majątek spółdzielni mieszkaniowej. Wnoszenie wkładów budowlanych przez członków spółdzielni zmierza do pozyskiwania środków na prowadzenie działalności inwestycyjnej spółdzielni mieszkaniowej, która znajduje oparcie przede wszystkim w majątku jej członków w postaci wkładów i udziałów (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91).

Przedstawiona wyżej szczególna relacja prawna łącząca spółdzielnie mieszkaniowe z jej członkami znajduje odbicie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w którym przyjęto podział czynności podejmowanych przez spółdzielnie

mieszkaniowe na skierowane „do wewnątrz” (w stosunku do członków spółdzielni) i na zewnątrz (w stosunku do innych podmiotów). W odniesieniu do działalności gospodarczej podejmowanej przez spółdzielnie mieszkaniowe na zewnątrz przyjmuje się, że roszczenia są związane z działalnością gospodarczą prowadzoną przez spółdzielnie mieszkaniowe, a w konsekwencji do przedawnienia tych roszczeń ma zastosowanie art. 118 *in fine* k.c. W szczególności dotyczyło to roszczeń związanych z działalnością inwestycyjną spółdzielni mieszkaniowych i związanych z zarządaniem nieruchomościami - roszczenia wynikające z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości spółdzielni bez tytułu prawnego, czy o zwrot nienależnie uiszczonych opłat z tytułu użytkowania wieczystego (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2014 r., III CZP 33/14, OSNC 2015, nr 5, poz. 56 i wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2013 r., I CSK 34/13, BSN 2014, nr 1 oraz z dnia 1 stycznia 2014 r., I CSK 179/13). W sferze wewnętrznej - pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową i jej członkami - ci ostatni są beneficjentami, a nie uczestnikami jej działań, co wyklucza kwalifikowanie tej sfery działalności jako działalności gospodarczej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2006 r., II CNP 32/06, nie publ., z dnia 14 stycznia 2011 r., II CNP 52/10, MS 2001, nr 4, z dnia 10 stycznia 2014 r., I CSK 179/13, nie publ. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2014 r., III CZP 33/14, OSNC 2015, nr 5, poz. 56).

Biorąc pod cechy ustrojowe samych spółdzielni mieszkaniowych oraz relację prawną łączącą spółdzielnie z jej członkami ci ostatni są nie tylko beneficjentami działalności gospodarczej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe, ale także to ich ostatecznie - jako właścicieli w sensie ekonomicznym mienia spółdzielni mieszkaniowej - dotyczą skutki niepokrycia rzeczywistych kosztów wybudowania poszczególnych lokali (domów) spółdzielczych z powodu przedawnienia roszczeń

spółdzielni mieszkaniowych o ich pokrycie w stosunku do tych członków spółdzielni, którzy uścili wkłady budowlane niepokrywające w pełni kosztów budowy. Krótszy, od ogólnego, 3-letni termin przedawnienia omawianego roszczenia nie służyłby ochronie interesów pozostałych członków spółdzielni mieszkaniowej. Także więc względy aksjologiczne przemawiają przeciwko przyjęciu, że do dochodzonego w sprawie roszczenia ma zastosowanie art. 118 *in fine* k.c.

Za kwalifikowaniem analizowanej w sprawie sfery aktywności spółdzielni mieszkaniowej, jako tej, do której powinien mieć zastosowanie art. 118 *in fine* k.c., nie przemawia także względ, którym kierował się ustawodawca wprowadzając szczególną regulację skracającą termin przedawnienia roszczeń związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, tj. konieczność przyspieszenia wykonania zobowiązań w relacjach z udziałem przedsiębiorców (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2007 r., IV CSK 356/06, nie publ.). Osiągnięcie tego celu w relacji pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową i jej członkami nie jest tak istotne jeśli uwzględni się, że cechą stosunku prawnego łączącego spółdzielnię mieszkaniową z jej członkami jest jego długotrwałość, a poddanie działalności prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową regułom racjonalności gospodarczej ma wprawdzie prowadzić do optymalizacji osiąganych wyników ekonomicznych, ale w celu osiągnięcia nadrzędnego celu, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych wszystkich jej członków.

Z tych względów zarzuty naruszenia art. 118 k.c. przez jego błędną wykładnię oraz art. 117 § 2 k.c. przez jego bezpodstawne zastosowanie były uzasadnione. Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 108 § 2, art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.