



Sygn. akt III CK 291/04

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)*

*SSN Bronisław Czech*

*SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian*

w sprawie z powództwa S. W.

przeciwko Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej "I.(...)" w L.

o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 23 lutego 2005 r., kasacji powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 19 lutego 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala kasację i nie obciąża powoda kosztami postępowania kasacyjnego.**

#### Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 19 lutego 2004 r. oddalił apelację powoda S. W. od wyroku Sądu Okręgowego w L., którym oddalone zostało powództwo o uchylenie uchwały Zebrania Przedstawicieli pozwanej Spółdzielni z dnia 14 czerwca 2003 r., nr (...).

Sąd Apelacyjny – wbrew twierdzeniom i zarzutom powoda – przyjął, że zaskarżona uchwała z dnia 14 czerwca 2003 r. nie uchyliła wcześniejszej uchwały Rady Nadzorczej Nr (...) z dnia 11 czerwca 1995 r. zatwierdzającej – ustalone przez Zarząd

Spółdzielni - zasady rozliczania inwestycji pod nazwą „R.(...)”. Zaskarżona uchwała – jak podniósł Sąd Apelacyjny – podjęta została po stwierdzeniu w procesach sądowych prowadzonych między Spółdzielnią a jej członkami nieważności uchwały rady nadzorczej nr (...) z dnia 11 czerwca 1995 r. Orzeczenia sądowe spowodowały nierówność sytuacji członków Spółdzielni w zakresie ustalenia wartości wkładów budowlanych. Zaskarżoną uchwałą postanowiono aby inwestycja rozliczona została jako całość, bez rozbijania jej na poszczególne etapy, co oznacza konieczność ponownego ustalenia wartości wkładów - zgodnie z przepisami prawa spółdzielczego i statutu pozwanej Spółdzielni. Sąd Apelacyjny uznał, że zaskarżona uchwała Zebrania Przedstawicieli nie wykracza poza, określone w art. 38 prawa spółdzielczego, kompetencje tego organu, który „jako najwyższy organ spółdzielni ma prawo podejmowania uchwał we wszystkich sprawach należących do kompetencji innych organów, a ważnych dla członków Spółdzielni”. Nie wkracza także w kompetencje rady nadzorczej, skoro podjęta została po rozpoczęciu inwestycji (§ 43 i 97 statutu). Konieczność podjęcia przez Zebranie Przedstawicieli uchwały kwestionowanej przez powoda wynika z braku stosownej uchwały rady nadzorczej w okresie poprzedzającym rozpoczęcie inwestycji.

Kasacja powoda oparta została na obu podstawach kasacyjnych. Skarżący zarzucił naruszenie: art. 382 k.p.c. przez pominięcie złożonego w postępowaniu apelacyjnym dokumentu „zasad rozliczania inwestycji ...”, art. 233 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że „dla uchwały Rady Nadzorczej z dnia 3 lutego 1994 r. moc wiążącą mają zapisy protokołu tej Rady z dnia 20 stycznia 1994 r.”, art. 226 prawa spółdzielczego przez uznanie, że nie mają mocy wiążącej zasady rozliczania kosztów budowy mieszkań przyjęte uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 3 lutego 1994 r., art. 56 k.c. przez uznanie, że ostatnia z wymienionych uchwał, jako czynność prawna, nie wywarła skutków wobec członków Spółdzielni.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kasacja nie ma uzasadnionych podstaw. Pominięcie przez Sąd Apelacyjny przy ocenie dowodów oraz ustalaniu podstawy faktycznej wyroku dokumentu załączonego na karcie 78 akt, nie stanowiło – wbrew zarzutowi podniesionemu w kasacji – naruszenia art. 382 k.p.c. Dokument ten, nazwany „zasady rozliczania inwestycji” podpisany został nieczytelnymi podpisami przez trzy osoby pod słowem „zarząd” oraz wpisaną odręcznie datą „20.01.94 r.”. Nie wiadomo, czy i w jakim trybie i przez jaki organ dokument ten został wytworzony. Już z tych względów dokument ten nie mógł stanowić dowodu w

sprawie. Powołany w kasacji ze stwierdzeniem, że został naruszony – art. 233 § 1 k.p.c. wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów, według której sąd dokonuje oceny dowodów z punktu widzenia ich wiarygodności. Naruszenie tego przepisu nie mogło nastąpić „przez odstąpienie przez Sąd od oceny dowodów według własnego przekonania poprzez przyjęcie, że dla uchwały Rady Nadzorczej z dnia 3 lutego 1994 r. moc wiążącą mają zapisy protokołu obrad Rady Nadzorczej z dnia 20 stycznia 1994 r.”.

Z ustaleń dokonanych w sprawie, którymi Sąd Najwyższy – zważywszy na bezskuteczność podstawy kasacyjnej z art. 393<sup>1</sup> pkt 2 k.p.c. – jest związany wynika, że uchwała nr (...) Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni z dnia 11 czerwca 1995 r. zatwierdzająca zasady rozliczania inwestycji „R.(...)” została w postępowaniach sądowych uznana za nieważną. Z tego względu Zebranie Przedstawicieli podjęło, kwestionowaną przez powoda uchwałę, stanowiącą, że inwestycja – w celu zachowania równości sytuacji członków Spółdzielni w zakresie ustalania wartości wkładów budowlanych – powinna być rozliczona jako całość. Uchwała ta - jak trafnie podniósł Sąd Apelacyjny – nie rozliczyła kosztów budowy, ani nawet nie określiła zasad takiego rozliczenia, wskazała jedynie, że kosztami budowy, jako jednej inwestycji, powinni być obciążeni wszyscy uczestniczący w niej członkowie – bez różnicowania ich obciążenia ze względu na dwuetapową realizację inwestycji. Sąd Apelacyjny w obszernym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wykazał, że zaskarżona uchwała nie naruszyła kompetencji ani Zarządu ani Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni. Sąd Apelacyjny oddalając apelację od wyroku oddalającego powództwo o uchylenie zaskarżonej uchwały nie mógł więc naruszyć powołanych w kasacji art. 226 Prawa spółdzielczego, ani art. 56 k.c.

Stosownie do art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego 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 przypadającą 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. 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”. Wprawdzie istnienie instytucji ostatecznego rozliczenia kosztów budowy wynika jedynie pośrednio, bo z art. 226 § 3 Prawa spółdzielczego, 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 Prawa spółdzielczego 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 Prawa spółdzielczego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01, OSNC 2002, nr 10, poz. 119).

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. Zasada powinna 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 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 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.

Przytoczone rozważania stanowią odpowiedź na liczne wątpliwości zgłoszone przez skarżącego, a dotyczące reguł postępowania w przypadku sporu zaistniałego między spółdzielnią a jej członkiem w sprawie rozliczenia kosztów budowy. Wątpliwości te oraz wpływające z nich zarzuty nie mogły uzasadniać kasacji, należało ją zatem oddalić (art. 393<sup>12</sup> k.p.c.). O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 w zw. z art. 391 § 1 i art. 393<sup>19</sup> k.p.c.