

Sygn. akt III CZP 69/16

UCHWAŁA

składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego

Dnia 9 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Henryk Pietrkowski

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Mirosława Wysocka

SSN Kazimierz Zawada

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z powództwa Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej "O."
w W.
przeciwko W.S.
o zapłatę,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 9 marca 2017 r.,
przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Wojciecha Kasztelana,
zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Najwyższy
postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2016 r., sygn. akt I CSK 169/15,
do rozstrzygnięcia składowi powiększonemu tego Sądu

"Czy roszczenie spółdzielni mieszkaniowej wobec członka
o uzupełnienie wkładu budowlanego jest związane z prowadzeniem
działalności gospodarczej i przedawnia się z upływem trzech lat?"

podjął uchwałę:

**Roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o uzupełnienie przez jej
członka wkładu budowlanego jest związane z prowadzeniem
działalności gospodarczej i przedawnia się z upływem trzech lat
(art. 118 k.c.).**

UZASADNIENIE

Zagadnienie prawne przedstawione powiększonemu składowi Sądu Najwyższego wyłoniło się w sprawie, w której wyrokiem z dnia 18 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „O.” w W. skierowane przeciwko W.S. o zapłatę kwoty 123.473 zł tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego związanego ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu. Przyjął, że do ostatecznego rozliczenia kosztów budowy budynku, w którym mieści się lokal pozwanego, doszło już w 1999 r., co czyni bezzasadnym żądanie uzupełnienia wkładu budowlanego.

Sąd Apelacyjny, choć nie zgodził się z Sądem Okręgowym, że doszło do ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, oddalił apelację, ponieważ uwzględnił zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia. Odwołując się do stanowiska Sądu Najwyższego zajętego w wyroku z dnia 8 listopada 2012 r., I CSK 199/12 (OSP 2013, nr 10, poz. 97) oraz w uchwale z dnia 21 stycznia 2011 r., III CZP 125/10 (OSNC 2011, nr 10, poz. 107) uznał, że termin przedawnienia tego roszczenia, jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej, wynosił trzy lata i upłynął 25 listopada 2003 r., czyli przed wniesieniem powództwa (25 czerwca 2007 r.).

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła wydanie zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 118 k.c. przez przyjęcie, że do dochodzonego roszczenia ma zastosowanie trzyletni termin przedawnienia, przewidziany dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, a nie ogólny dziesięcioletni termin przedawnienia roszczeń majątkowych.

Przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej powódki Sąd Najwyższy nabrał poważnych wątpliwości co do wykładni przepisów prawa mających doniosłe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy i postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2016 r., I CSK 169/15, przedstawił przytoczone zagadnienie prawne do rozstrzygnięcia przez skład siedmiu sędziów Sądu Najwyższego.

Uzasadniając swoje wątpliwości, Sąd Najwyższy wskazał, że w orzecznictwie wykształciły się dwa przeciwstawne nurty pozostające w związku z kwalifikacją działalności spółdzielni mieszkaniowej pod kątem jej

gospodarczego charakteru. W orzeczeniach należących do pierwszego z nich dokonuje się rozróżnienia działalności spółdzielni mieszkaniowej na „zewnątrzną”, podejmowaną wobec kontrahentów spółdzielni i „wewnętrzna” - wobec członków, przy czym tylko ta pierwsza jest zaliczana do działalności gospodarczej. Z kolei w orzeczeniach drugiego nurtu podnosi się, że poza działalnością społeczną i oświatowo - kulturalną, wszelka inna działalność spółdzielni mieszkaniowych zarówno na gruncie przepisów prawa spółdzielczego, jak i przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych powinna być kwalifikowana jako działalność gospodarcza.

Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że pierwszy nurt orzeczniczy jest sprzeczny ze stanowiskiem judykatury, przyznającym członkowi spółdzielni w relacji ze spółdzielnią mieszkaniową status konsumenta. Budzi on również inne wątpliwości, gdyż nie uwzględnia utrwalonego orzecznictwa, wywodzącego kwalifikację działalności spółdzielni mieszkaniowej objętej ustawowymi celami z charakteru tej działalności. Pomija treść przepisów ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 21, ze zm. - dalej: „Pr. spółdz.”) i ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm. - dalej: „u.s.m.”), wyraźnie wskazujących na prowadzenie przez spółdzielnię mieszkaniową działalności gospodarczej. Skoro roszczenia spółdzielni wobec członka o uzupełnienie wkładu wynikają z umowy, która choć powiązana z członkostwem rodzi oddzielny od niego stosunek prawny, trudno zrozumieć zaliczenie tych roszczeń do sfery działalności spółdzielni mieszkaniowej skierowanej „do wewnątrz”. Wszystko to należy mieć na względzie przy stosowaniu art. 118 k.c.

Za wątpliwe uznał także odmienne traktowanie w takich samych kwestiach roszczeń spółdzielni z umowy wobec członka od roszczeń wobec osób, niebędących członkami spółdzielni. Członkowie spółdzielni są wprawdzie beneficjentami spółdzielni w tym sensie, że zaspokajane są ich potrzeby mieszkaniowe, okoliczność ta nie powinna jednak być podstawą do ich gorszego traktowania w stosunku do innych podmiotów. Za nieprzekonujący uznał argument, że członkowie nie są uczestnikami działalności gospodarczej prowadzonej przez spółdzielnię, skoro spółdzielnia powstała właśnie w tym celu, by prowadzić

działalność gospodarczą skierowaną na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków, i to ona jako odrębna osoba prawna, a nie członkowie spółdzielni prowadzą tę działalność. Zdaniem Sądu Najwyższego rozpoznającego skargę kasacyjną, trzyletni termin przedawnienia lepiej chroni nie tylko członka spółdzielni, przeciwko któremu roszczenie jest skierowane, lecz także pozostałych członków spółdzielni mieszkaniowej, sprzyja bowiem szybszemu dochodzeniu roszczenia, co może przyczyniać się do sprawniejszego funkcjonowania spółdzielni i przeciwdziałać obarczaniu ogółu członków skutkami nieprawidłowości w jej działaniu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kodeks cywilny nie definiuje pojęcia „działalność gospodarcza”, mimo że wielokrotnie się do niego odwołuje. Definicja taka jest formułowana w przepisach prawa publicznego. W judykaturze Sądu Najwyższego przyjmuje się konsekwentnie, że pojęcie „działalność gospodarcza” na gruncie prawa prywatnego ma charakter autonomiczny i jego treść ustala się w drodze wykładni doktrynalnej i sądowej. Definicje zawarte w ustawach o prowadzeniu działalności gospodarczej nie mają charakteru uniwersalnego i nie mogą być rozstrzygające dla wykładni prawa cywilnego. Działalność gospodarcza, o której mowa w art. 118 k.c., nie musi wykazywać cech działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów prawa publicznego (por. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, OSNC 1992, nr 5, poz. 65, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1991 r., III CZP 53/91, Biul. SN 1991, nr 6, s. 5 i z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2014 r., V CSK 630/13, OSNC 2015, nr 78, poz. 56 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 października 1999 r., III CKN 372/98, OSNC 2000, nr 4, poz. 81).

Działalność gospodarczą w orzecznictwie określa się przez wskazanie charakteryzujących ją cech takich jak: profesjonalny charakter, powtarzalność podejmowanych działań, działanie na własny rachunek, racjonalne gospodarowanie, uczestnictwo w obrocie gospodarczym oraz podporządkowanie regułom gospodarki rynkowej, m.in. w celu uzyskania zysku. Brak zamiaru uzyskania zysku nie pozbawia jednak prowadzonej działalności charakteru

działalności gospodarczej. Kwestia ta łączy się z rodzajem realizowanych 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 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, i z dnia 27 czerwca 2013 r., III CZP 31/13, OSNC 2014, nr 2, poz. 11). Właśnie spółdzielnie mieszkaniowe są uznawane za przedsiębiorcę działającego *not for profit*, a więc bez motywu osiągnięcia zysku.

Analiza orzecznictwa Sądu Najwyższego prowadzi do wniosku, że dominuje w nim - zgodnie z postulatami doktryny - szerokie ujęcie związku roszczenia z prowadzeniem działalności gospodarczej, o którym mowa w art. 118 k.c., zapoczątkowane już w uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1991 r., III CZP 40/91 (OSNC 1992, nr 12, poz. 17).

Początkowo przeważał pogląd odmawiający spółdzielniom mieszkaniowym cech podmiotu gospodarczego, a prowadzonej przez nie działalności charakteru działalności gospodarczej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 1990 r., II CR 462/90, OSP 1992, nr 3, poz. 69). Przełom w orzecznictwie stanowiła uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1991 r., III CZP 53/91, potwierdzona uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91. Uchwały te przesądziły, że choć działalność spółdzielni mieszkaniowych nie jest prowadzona w celu zarobkowym, to jednak przez to, że została podporządkowana zasadzie gospodarności, mieści się w pojęciu „działalność gospodarcza”, którą posługuje się ustawodawca. To stanowisko było podtrzymywane w późniejszym orzecznictwie (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1992 r., III CZP 64/92, OSNC 1992, nr 12, poz. 225, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 28/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 44, z dnia 30 czerwca 1999 r., III CKN 283/98, nie publ., z dnia 24 czerwca 1999 r., III CKN 279/98, nie publ., z dnia 16 lutego 2001 r., IV CKN 269/00, OSNC 2001, nr 9, poz. 139 nie publ., z dnia 12 marca 2004 r., II CK 53/03, nie publ., z dnia 29 marca 2012 r., I CSK 406/11, nie publ., z dnia 8 listopada 2012 r., I CSK 199/12, z dnia 8 listopada 2013 r., I CSK 34/13, OSNC 2014, nr 9, poz. 90, i z dnia 10 stycznia 2014 r., I CSK 179/13, nie publ. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 1999 r., III CZ 15/99, nie publ.).

Do rozdzielenia sfery „zewnętrznej” i „wewnętrznej” na potrzeby kwalifikacji działalności spółdzielni mieszkaniowej jako związanej lub niezwiązanej z działalnością gospodarczą po raz pierwszy doszło w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 1998 r., III CZP 7/98 (OSNC 1998, nr 11, poz. 188). U podstaw stanowiska Sądu Najwyższego, że działalności spółdzielni wobec zrzeszonych w niej członków lub prowadzonej na potrzeby spółdzielni jako osoby prawnej nie można uważać za działalność gospodarczą, legło stwierdzenie, iż działalność gospodarcza musi dotyczyć „obrotu”, a więc być realizowana przez odpłatne (ekwiwalentne) świadczenia wzajemne spełniane w ramach obrotu gospodarczego. Z tego założenia Sąd Najwyższy wyprowadził wniosek, że działalnością gospodarczą jest tylko „działalność zewnętrzna” między przedsiębiorcami, mająca na celu np. świadczenie usług osobom trzecim, nie ma natomiast podstaw do takiej kwalifikacji stosunków między spółdzielnią a jej członkami, dotyczących eksploatacji spółdzielczego własnościowego lokalu użytkowego.

Pogląd ten został podtrzymany w postanowieniu z dnia 20 października 1999 r., III CKN 372/98, w którym Sąd Najwyższy przyjął, że działalność spółdzielni skierowana „do wewnątrz”, w ramach stosunków członkowskich, nie ma charakteru gospodarczego, gdyż członkowie są beneficjentami, a nie uczestnikami takiej działalności. W uzasadnieniu uchwały z dnia 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01 (OSNC 2002, nr 10, poz. 119) Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że roszczenie spółdzielni z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego podlega dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia. Pogląd ten nie został jednak bliżej uzasadniony. Takie samo stanowisko Sąd Najwyższy zajął w wyrokach z dnia 23 lutego 2005 r., III CK 291/04 (M. Spół. 2006, nr 1, str. 39) i z dnia 28 lipca 2005 r., V CK 55/05 (nie publ.). Ograniczył się w nich - bez szerszej motywacji - do opowiedzenia za dziesięcioletnim terminem przedawnienia roszczenia o uzupełnienie wkładu budowlanego. W wyroku z dnia 18 października 2006 r., II CNP 32/06 (nie publ.) Sąd Najwyższy uznał pogląd o dziesięcioletnim terminie przedawnienia roszczenia z tytułu uzupełnienia wkładu budowlanego za tak oczywisty, że stwierdził niezgodność z prawem wyroku, w którym przyjęto trzyletni termin przedawnienia tego roszczenia. Na poparcie tego stanowiska odwołał się do orzeczeń Sądu

Najwyższego z dnia 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01, oraz z dnia 20 października 1999 r., III CKN 372/98. W wyroku z dnia 14 stycznia 2011 r., II CNP 52/10 (M. Spół. 2011, nr 4, str. 22) Sąd Najwyższy, oddalając skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku przyjął, że działalność spółdzielni mieszkaniowej prowadzona na rzecz członków nie ma charakteru gospodarczego, skoro członkowie są beneficjentami, a nie uczestnikami tej działalności. Jednocześnie uznał, że działalność spółdzielni prowadzona na „zewnątrz”, na rzecz innych przedsiębiorców lub polegająca na administrowaniu cudzymi zasobami, ma charakter gospodarczy.

W wyroku z dnia 17 grudnia 2015 r., I CSK 1003/14 (nie publ.) dotyczącym roszczenia spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego, dodatkowo wyjaśnił, że za przyjęciem dziesięcioletniego terminu przedawnienia tego roszczenia przemawiają także względy aksjologiczne, gdyż to członków - właścicieli w sensie ekonomicznym mienia spółdzielni mieszkaniowej - dotyczą skutki niepokrycia rzeczywistych kosztów wybudowania poszczególnych lokali (domów) spółdzielczych. Wskazał też, że za stosowaniem do tego roszczenia trzyletniego terminu przedawnienia nie przemawia cel jego ustanowienia, jakim było przyspieszenie wykonania zobowiązań w relacjach z udziałem przedsiębiorców. Osiągnięcie tego celu w relacji między spółdzielnią mieszkaniową a jej członkami uznał za nieistotne, gdyż cechą stosunku prawnego łączącego spółdzielnię mieszkaniową z członkami jest jego długotrwałość. Poddanie działalności prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe regułom racjonalności gospodarczej ma wprawdzie prowadzić do optymalizacji osiąganych wyników ekonomicznych, ale w celu efektywnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków.

W wielu orzeczeniach Sądu Najwyższego odwołano się do rozróżnienia na sferę wewnętrzną i zewnętrzną działalności spółdzielni mieszkaniowych, bez wskazania dodatkowej argumentacji uzasadniającej ten podział, lecz jedynie w celu wzmocnienia stanowiska, że analizowana w tych orzeczeniach działalność spółdzielni, choć była skierowana na zaspokojenie potrzeb członków, to jednak dotyczyła sfery zewnętrznej, w związku z czym ma charakter działalności gospodarczej (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2014 r.,

III CZP 33/14, OSNC 2015, nr 5, poz. 56, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2014 r., I CSK 179/13, nie publ.).

Omawiane rozróżnienie na działalność zewnętrzną i wewnętrzną oraz wywodzone z niego konsekwencje spotkały się z krytyką doktryny. Podniesiono, że spółdzielnia mieszkaniowa, dokonując czynności prawnych w ramach obrotu gospodarczego, ma status przedsiębiorcy niezależnie od tego, czy działa w sferze zewnętrznej, czy wewnętrznej. Zaakcentowano konieczność odróżnienia stosunków prawnych członkostwa od stosunków kontraktowych i potrzebę uwzględnienia, że członek spółdzielni w relacji ze spółdzielnią jest konsumentem, który jako słabsza strona stosunku umownego zasługuje na szczególną ochronę.

Spółdzielnia mieszkaniowa jest korporacją, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą (art. 1 § 1 Pr. spółdz. w związku z art. 1 ust. 7 u.s.m.). Okoliczność że szczególną cechą spółdzielni mieszkaniowej jest *ex definitione* prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków wynikało z art. 204 § 1 i 2 Prawa spółdzielczego, a obecnie wynika z art. 1 ust. 1 i ust. 2 pkt 1 - 4 u.s.m. Ponadto użycie w art. 1 ust. 6 u.s.m. sformułowania „spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą” wskazuje jednoznacznie, że chodzi o działalność gospodarczą inną, niż wynikająca z podstawowego przedmiotu jej działalności wyszczególnionego w art. 1 ust. 2 pkt 1 - 5 u.s.m. Prowadzenie działalności gospodarczej jest obligatoryjne, co odróżnia spółdzielnię od innych organizacji o charakterze zrzeszeniowym, które mogą, lecz nie muszą prowadzić działalności gospodarczej (art. 114 § 1 pkt 3 i art. 115 Pr. spółdz.). Spółdzielnia, prowadząc we własnym imieniu działalność gospodarczą, ma status przedsiębiorcy w rozumieniu art. 43¹ k.c. Wprawdzie spółdzielnia mieszkaniowa nie prowadzi działalności zarobkowej, jednak nieosiąganie zysku wynika z charakteru realizowanych przez nią zadań i ustawowo określonego celu działalności.

Prowadzenie działalności gospodarczej jest zatem podstawowym przedmiotem działania spółdzielni mieszkaniowej, celem i racją jej bytu prawnego,

co należy uwzględnić także przy stosowaniu art. 118 k.c. Ustawodawca, traktując działalność spółdzielni mieszkaniowej jako działalność gospodarczą, nie dokonał żadnego rozróżnienia na działalność *in foro externo* i *in foro interno*. Analizowane regulacje prawne nie dają dostatecznych podstaw do występującego w orzecznictwie Sądu Najwyższego różnicowania reżimu prawnego w zakresie przedawnienia w zależności od przynależności roszczenia spółdzielni do sfery jej działalności wewnętrznej lub zewnętrznej.

Według utrwalonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądu, roszczenie jest „związane z prowadzeniem działalności gospodarczej” w rozumieniu art. 118 k.c., jeżeli pozostaje z nią w normalnym, choćby tylko pośrednim, funkcjonalnym związku. Za pozostające w takim związku uznaje się przede wszystkim roszczenia powstałe w ramach obrotu umownego oraz te roszczenia wynikające z innych zdarzeń niż umowy, które są ściśle związane z zawieraniem przez przedsiębiorcę umowami (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 1998 r., III CZP 12/98, OSNC 1998, nr 5, poz. 151, uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 października 1994 r., III CZP 136/94, OSNC 1995, nr 2, poz. 38, i z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 67/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 69, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 1 października 1998 r., I CKN 288/98, nie publ., z dnia 26 listopada 1998 r., I CKU 108/98, nie publ., z dnia 6 listopada 1998 r., III CKN 6/98, nie publ., z dnia 29 marca 2000 r., I CKN 558/98, nie publ., z dnia 24 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 117, z dnia 16 lipca 2003 r., V CK 24/02, OSNC 2004, nr 10, poz. 157, z dnia 22 września 2005 r., IV CK 105/05, nie publ., z dnia 3 października 2008 r., I CSK 155/08, nie publ., i z dnia 14 listopada 2013 r., II CSK 104/13, OSNC 2014, nr 7-8, poz. 82).

Zawieranie z członkami umów o budowę dla nich lokali mieszkalnych oraz spory powstające na tle tych umów dotyczące uzupełnienia wkładu budowlanego pozostają w bezpośrednim związku z prowadzeniem przez spółdzielnię mieszkaniową działalności gospodarczej, polegającej na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków. Budzi zatem wątpliwości pogląd, że spółdzielnia mieszkaniowa, domagając się od członka uzupełnienia wkładu mieszkaniowego, działa poza zakresem swojej działalności gospodarczej. Dochodzone przez

spółdzielnię mieszkaniową roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego, nie wynika ze stosunku członkostwa, lecz ze stosunku kontraktowego od niego pochodnego. Może także przysługiwać wobec osób niebędących członkami spółdzielni, którym w chwili dokonywania rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu (art. 17⁷ u.s.m.).

Dokonując wykładni art. 118 k.c. należy także uwzględnić *rationem legis* skrócenia terminu przedawnienia w odniesieniu do roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Nie przekonuje pogląd, że w relacjach między spółdzielnią mieszkaniową a członkiem nie ma istotnego znaczenia cel jego wprowadzenia, jakim było przyspieszenie wykonania zobowiązań wobec przedsiębiorców ze względu na ich profesjonalny charakter. Dochodzenie roszczeń o uzupełnienie wkładu budowlanego po zakończeniu inwestycji ma charakter typowy, masowy, powtarzalny i sprofesjonalizowany.

Za przyjęciem trzyletniego terminu przedawnienia przemawiają także zasady rozliczania wkładu mieszkaniowego. Obecnie spółdzielnia powinna rozliczyć koszty budowy w terminie 6 miesięcy od oddania budynku do użytkowania (art. 10 ust. 3 i art. 18 ust. 4 u.s.m.). Upływ tego terminu wyznacza początek biegu przedawnienia (art. 120 § 1 k.c.). Brak takiego unormowania co do własnościowego prawa do lokalu (art. 17⁷ u.s.m.), jednak przy zastosowaniu analogii do art. 10 ust. 3 i art. 18 ust. 4 u.s.m. można przyjąć, że bieg terminu przedawnienia nie może się rozpocząć przed oddaniem budynku do użytkowania. W poprzednim stanie prawnym ustawodawca nie określił terminu, w którym spółdzielnia powinna przeprowadzić ostateczne rozliczenie kosztów budowy. Terminy te oznaczano w regulaminach; wynosiły one zwykle kilka miesięcy, licząc od oddania do użytkowania budynku lub od zakończenia inwestycji. Taki sposób ustalania początku biegu terminu przedawnienia nie stwarza spółdzielni żadnych przeszkód do szybkiego wystąpienia z żądaniem zapłaty, w razie sporu o ostateczną wysokość wkładu budowlanego obciążającego członka.

Istotnym mankamentem orzeczeń, w których przyjęto dziesięcioletni termin przedawnienia jest nieodniesienie się do rozstrzygnięć przyznających członkowi spółdzielni w relacji ze spółdzielnią mieszkaniową statusu konsumenta.

Taka kwalifikacja ma tymczasem sens tylko przy założeniu, że spółdzielnia jest przedsiębiorcą, a czynność dokonana przez członka ze spółdzielnią mieści się w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Na konsumencki charakter stosunków między spółdzielnią, a członkiem wskazuje kształt tej relacji. W jej ramach członek spółdzielni występuje jako podmiot nieprofesjonalny zmierzający do zaspokojenia zindywidualizowanej potrzeby konsumpcyjnej, a spółdzielnia jest podmiotem profesjonalnym, trudniącym się fachowo dokonywaniem czynności z zakresu budowy lokali i zarządu nieruchomościami. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego spółdzielcy zrzeszeni w spółdzielniach mieszkaniowych są jako „pasywni” uczestnicy obrotu, których interes jest w sposób utrudniający jego ochronę „rozproszony”, traktowani jako konsumenci w rozumieniu art. 76 Konstytucji (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/02, OTK-A 2005, nr 4, poz. 38). Takie stanowisko zajęto również w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 lutego 2000 r., III CZP 26/99, OSNC 2000, nr 9, poz. 152, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 września 2007r., IV CSK 122/07, OSNC-ZD 2008, nr C, poz. 74 oraz z dnia 8 listopada 2012 r., I CSK 199/12).

W obecnym stanie prawnym ustawodawca przyjął wprost, że członek spółdzielni w relacji ze spółdzielnią jest konsumentem. Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz.U. z 2014 r., poz. 827 ze zm.), członek spółdzielni mieszkaniowej jest konsumentem w zakresie umów dotyczących ustanawiania, nabywania i przenoszenia własności nieruchomości lub innych praw do nieruchomości oraz umów dotyczących najmu pomieszczeń mieszkalnych. Jednak do umów takich nie stosuje się przepisów ustawy o prawach konsumenta, z wyjątkiem rozdziału drugiego tej ustawy dotyczącego obowiązków przedsiębiorcy w umowach innych niż umowy zawierane poza lokalem przedsiębiorstwa lub na odległość, który ma zastosowanie w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Przyjęcie, że członek spółdzielni jest w relacjach kontraktowych ze spółdzielnią konsumentem, a jednocześnie uznawanie na tle art. 118 k.c. oraz art. 355 § 2 k.c., iż spółdzielnia w ramach tego samego stosunku prawnego nie prowadzi działalności gospodarczej, trudno uznać za spójne systemowo.

To, że członkowie są beneficjentami spółdzielni również nie może być podstawą do ich gorszego traktowania niż kontrahentów spółdzielni niebędących członkami. Nie można także przyjmować, że spółdzielnie mieszkaniowe w relacji ze swoim członkiem nie są zobowiązane do staranności określonej przy uwzględnieniu zawodowego charakteru prowadzonej działalności (art. 355 § 2 k.c.). Uprzywilejowanie jednych kontrahentów spółdzielni względem innych nie ma uzasadnienia.

Nie przekonuje również to, że za dziesięcioletnim terminem przedawnienia przemawia interes całej korporacji spółdzielczej związany z ryzykiem niższego niż faktyczne obciążenia członka kosztami budowy jego lokalu. Jest to w istocie argument przeciwko instytucji przedawnienia, która w pewnym stopniu stoi w sprzeczności z dążeniem do urzeczywistnienia sprawiedliwości, nie odnosi się on natomiast do przesłanki prowadzenia przez wierzyciela działalności gospodarczej oraz nie uwzględnia równie ważnej, konkurencyjnej wartości, jaką jest stabilność prawna. W przypadku stosunków spółdzielczych zjawiskiem naturalnym jest ścieranie się interesów indywidualnych ze zbiorowymi. Odwołując się do argumentów aksjologicznych, nie można jednak zakładać, że interesy indywidualne powinny być poświęcane w imię interesu ogólnego bez wzięcia racji, które stoją za interesami członków spółdzielni i pozostającymi do nich w opozycji interesami spółdzielni. Kwestia ochrony słabszych ekonomicznie i organizacyjnie uczestników obrotu cywilnoprawnego - do których należy członek spółdzielni - wchodzi w zakres tych fundamentalnych problemów aksjologii prawa cywilnego, które wymagają rozważenia również w kontekście przedawnienia (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2002 r. III CZP 63/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 106).

Interes spółdzielni jako osoby prawnej musi być oceniany pod kątem tego, czy jego ochrona przyczynia się do lepszego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków. Interes zaś członków spółdzielni wymaga pewności co do rzeczywistej kwoty obciążających ich kosztów budowy. Rozciąganie w czasie rozliczenia kosztów budowy pozostaje nie tylko w sprzeczności z interesem członków, ale i z celem spółdzielczości mieszkaniowej zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków. Oczekiwanie przez członka przez dziesięć lat na rozliczenie wkładu

mieszkaniowego przez profesjonalnie zarządzaną spółdzielnię mieszkaniową jest niczym nieusprawiedliwioną i nieuzasadnioną uciążliwością. W relacjach ściśle powiązanych z sytuacją życiową członka spółdzielni niepewność prawna jest szczególnie niepożądana, a bezpieczeństwo i spokój prawny, związane ze stabilizacyjną funkcją przedawnienia, ma bardzo istotne znaczenie. Trzyletni termin przedawnienia jest korzystny nie tylko z perspektywy jednostkowego interesu członka spółdzielni, ale i ogółu członków, zważywszy na jego „dyscyplinujące” oddziaływanie na wierzyciela (spółdzielnię), dysponującą wyspecjalizowanym aparatem obsługi ekonomiczno-finansowej i prawnej.

Uznanie, że roszczenie spółdzielni mieszkaniowej wobec członka o uzupełnienie wkładu budowlanego jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej koresponduje z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, iż gmina, realizując zadania o charakterze użyteczności publicznej w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, prowadzi działalność gospodarczą (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1992 r., III CZP 134/92, OSNC 1993, nr 5, poz. 79, z dnia 9 marca 1993 r., III CZP 156/92, OSNC 1993, nr 9, poz. 152, z dnia 6 sierpnia 1996 r., III CZP 84/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 150 i z dnia 11 października 1996 r., III CZP 110/96, OSNC 1997, nr 2, poz. 17). Analogiczne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w odniesieniu do Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i prowadzonych w formie spółek Towarzystw Budownictwa Społecznego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2003 r., III CZP 59/03, OSNC 2004, nr 12, poz. 187 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2011 r., II CK 80/11, nie publ.). W przypadku roszczeń spółek prawa handlowego do wspólników w orzecznictwie Sądu Najwyższego również przyjęto, że podlegają one trzyletniemu terminowi przedawnienia, jeżeli pozostają w związku z określonym rodzajem działalności gospodarczej spółki (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2009 r., III CZP 61/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 99).

Z tych względów należy przyjąć, że roszczenie spółdzielni mieszkaniowej wobec członka o uzupełnienie wkładu budowlanego jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i przedawnia się z upływem trzech lat.

W konsekwencji Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie.

kc

jwj