



Sygn. akt I CSK 199/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)
SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)
SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Międzyzakładowego Spółdzielczego Zrzeszenia Budowy
Domów Mieszkalnych "O." w W.

przeciwko R. P. i J. P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 8 listopada 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 21 listopada 2011 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od powoda na rzecz pozwanych 1800 (tysiąc osiemset) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Międzyzakładowe Spółdzielcze Zrzeszenie Budowy Domów Mieszkalnych „O.” wniosło o zasądzenie od R. P. i J. P. 90 154,53 zł z ustawowymi odsetkami oraz kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 30 marca 2011 r. oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanych zwrot kosztów zastępstwa procesowego. Ustalił, że dnia 18 kwietnia 2001 r. powód dokonał przydziału na rzecz pozwanych lokalu mieszkalnego o powierzchni 120,7 m². W dniu 11 marca 2003 r. powód zawarł z pozwanymi umowę ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do postojowego miejsca garażowego w budynku stanowiącym własność powoda. Pozwani wpłacili na rzecz powoda wszystkie należności wynikające z umów i aneksów oraz dopłatę na podstawie uchwały rady nadzorczej z dnia 21 kwietnia 2004 r. W dniu 2 kwietnia 2009 r. zarząd powodowej spółdzielni podjął uchwałę w sprawie korekty wysokości ostatniej raty na poczet wstępnego wkładu budowlanego na lokale i garażowe miejsca postojowe objęte zakresem rzeczowym zadania inwestycyjnego „R. II”, ustalając wyższą kwotę za 1 m² lokalu mieszkalnego i garażowego miejsca postojowego. W dniu 8 kwietnia 2009 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 90 154,53 zł w ratach na podstawie wspomnianej uchwały zarządu.

Sąd Okręgowy wskazał, że powód w niniejszej sprawie dochodzi od pozwanych uzupełnienia wkładu budowlanego na podstawie § 3 ust. 2 umowy zawartej przez strony w dniu 28 grudnia 1999 r., w której pozwani zobowiązali się do każdorazowego uzupełnienia wkładu budowlanego w wypadku wzrostu kosztów budowy, oraz na podstawie uchwały zarządu powodowej spółdzielni z dnia 2 kwietnia 2009 r. wydanej na podstawie § 14 statutu. Podkreślił, że zgodnie z art. 208 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze w brzmieniu obowiązującym w 1999 r. (jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.; dalej: „pr. spółdz.”), wzajemne relacje stron w związku z ubieganiem się przez członka o wybudowanie i przydział lokalu są pozostawione zasadzie swobody umów. Oznacza to, że strony mogą dowolnie kształtować łączący je stosunek prawny

zgodnie z art. 353¹ k.c. Przepis ten ma zastosowanie w niniejszej sprawie, bowiem pozwani, jako członkowie spółdzielni, są konsumentami w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego. Zdaniem Sądu Okręgowego, postanowienie zawarte w § 3 ust. 2 łączącej strony umowy należy uznać za „klausulę abuzywną” w rozumieniu art. 385¹ k.c. W tym postanowieniu wskazano, że w wypadku wzrostu kosztów budowy lub opóźnienia etapów robót bądź wydłużenia cyklu realizacyjnego koszt, a w konsekwencji wysokość ustalonych wstępnie na wkład budowlany rat bądź terminy ich wpłat, ulegną odpowiedniemu zwiększeniu lub przesunięciu stosownie do ustaleń z wykonawcą, przy czym spółdzielnia zawiadomi członka o tym na piśmie w wezwaniu do zapłaty, a członek będzie każdorazowo zobowiązany do uzupełnienia wysokości rat w kwocie określonej przez zarząd w tym wezwaniu. Zdaniem Sądu Okręgowego, tak sformułowane postanowienie umowne kształtuje obowiązki pozwanych sprzecznie z dobrymi obyczajami i rażąco narusza ich interesy, zmuszając ich do ponoszenia zwiększonych kosztów i pozostawiania w ciągłej niepewności, czy nie nastąpi kolejna korekta, w jakiej wysokości i czy nie otrzymają kolejnego wezwania do zapłaty, zwłaszcza że do chwili obecnej nie została dokończona inwestycja „R. II”. W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że postanowienie zamieszczone w § 3 ust. 2 umowy należy uznać za bezskuteczne, co oznacza, że pozwani nie są nim związani.

Powód wniósł apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 21 listopada 2011 r. oddalił apelację i zasądził od powoda na rzecz pozwanych 2 700 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego. Nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego co do uznania powoda za przedsiębiorcę, zaś pozwanych za konsumentów w rozumieniu kodeksu cywilnego, wobec czego art. 385¹ k.c. nie ma zastosowania w niniejszej sprawie. Powołał się w związku z tym na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 119/10 (OSNC 2011, nr 9, poz. 95). Zdaniem Sądu Apelacyjnego, do oceny postanowień umowy zawartej przez strony należy stosować przepisy kodeksu cywilnego o czynnościach prawnych, w tym art. 58 § 1 w związku z § 3 k.c. Postanowienie zamieszczone w § 3 ust. 2 umowy pozostaje w sprzeczności z art. 208 § 1 w związku z art. 226 § 3 pr. spółdz. w brzmieniu obowiązującym w 1999 r. Dokonując oceny zgodności postanowień umowy z treścią przepisów prawa

spółdzielczego, należy sprawdzić, czy regulacja umowna nie służy realizacji celu bądź skutku zabronionego przez ustawę. Wprowadzenie w przepisach prawa spółdzielczego obowiązku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy ma na celu nie tylko rzetelne rozliczenie kosztów zadania inwestycyjnego, ale również ochronę praw i interesów majątkowych osób zawierających taką umowę, a przede wszystkim stanowi wyraz realizacji zasady bezpieczeństwa i pewności obrotu. Dowolne podwyższanie w trakcie budowy wysokości wkładu budowlanego podważa tę zasadę, otwierając jednej tylko ze stron możliwość ciągłego podwyższania wysokości wkładu budowlanego, nie dając jednocześnie możliwości zweryfikowania zasadności i celowości takich działań. Stawia to stronę przed ciągłą niepewnością, czy organy spółdzielni jeszcze przed oddaniem lokalu po raz kolejny nie podejmą uchwały o podwyższeniu wkładu budowlanego.

Powód wniósł skargę kasacyjną, w której zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, zarzucając naruszenie prawa materialnego, mianowicie art. 58 § 1 i 2 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, bowiem postanowienie § 3 ust. 2 wiążącej strony umowy nie jest sprzeczne z art. 208 § 1 w związku z art. 226 § 3 pr. spółdz., oraz art. 226 § 3 pr. spółdz. przez jego niewłaściwe zastosowanie, bowiem w niniejszej sprawie powód domaga się uzupełnienia, jeszcze przed zakończeniem inwestycji, kwoty wniesionej wstępnie na wkład budowlany, zaś przepis ten odnosi się do wzajemnych rozliczeń stron po zakończeniu budowy i ostatecznym rozliczeniu jej kosztów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie mają zastosowanie przepisy art. 208 i 226 pr. spółdz. W brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy przez strony, a więc w dniu 28 grudnia 1999 r. Artykuł 208 § 1 pr. spółdz. nałożył na członków spółdzielni obowiązek m.in. uczestniczenia w kosztach budowy nieruchomości spółdzielczych przez wnoszenie wkładów budowlanych. Obowiązek ten został sprecyzowany w dotyczącym spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu art. 226 § 1 pr. spółdz., zgodnie z którym członek jest obowiązany m.in. uczestniczyć w kosztach budowy nieruchomości spółdzielczych przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w umowie i statucie w wysokości odpowiadającej całości

kosztów budowy przypadających na jego lokal. Według art. 226 § 3 pr. spółdz., jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawniony albo zobowiązany z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu.

Przede wszystkim należy podkreślić, że Sąd Okręgowy trafnie oddalił powództwo, a Sąd Apelacyjny trafnie oddalił apelację powoda. Rozważenia natomiast wymaga natomiast wskazanie właściwej podstawy prawnej tych rozstrzygnięć. Istnieją w tym zakresie trzy możliwe rozwiązania. Po pierwsze, można twierdzić, że spółdzielnia mieszkaniowa jest przedsiębiorcą (art. 43¹ k.c.), pozwani konsumentami (art. 22¹ k.c.), a § 3 ust. 2 umowy zawartej przez strony w dniu 28 grudnia 1999 r. zawiera niedozwolone postanowienie umowne (art. 385¹ § 1 k.c.). Taka koncepcja została przedstawiona w pozwie, w wyroku Sądu Okręgowego i w odpowiedzi pozwanych na skargę kasacyjną. Po drugie, można przyjąć, że wspomniane postanowienie umowne jest bezwzględnie nieważne jako sprzeczne z art. 208 § 1 w związku z art. 226 § 3 pr. spółdz. w brzmieniu obowiązującym w 1999 r. (art. 58 § 1 w związku z § 3 k.c.). Taki pogląd został wypowiedziany w wyroku Sądu Apelacyjnego i w odpowiedzi pozwanych na skargę kasacyjną. Trzecia możliwość polegałaby na tym, że przy przyjęciu, iż § 3 ust. 2 umowy zawartej przez strony nie zawiera niedozwolonego postanowienia umownego ani nie jest bezwzględnie nieważny, dochodzone przez powoda roszczenie należałoby ocenić jako nadużycie prawa podmiotowego ze względu na naruszenie zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.), polegające na tym, że powód, nie dokonując ostatecznego rozliczenia kosztów budowy mimo upływu znacznego czasu od ustanowienia na rzecz pozwanych spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i prawa do postojowego miejsca garażowego, kilkakrotnie żąda od nich dopłat do ustalonego w umowie wkładu budowlanego. Rozważania w tym zakresie znajdują się w odpowiedzi pozwanych na skargę kasacyjną.

Przystępując do oceny przedstawionych rozwiązań, należy najpierw podkreślić, że nietrafny jest pogląd Sądu Apelacyjnego, jakoby spółdzielnia mieszkaniowa nie była przedsiębiorcą w rozumieniu art. 43¹ k.c. Jedynie w wyroku

z dnia 7 grudnia 1990 r., II CR 462/90 (OSP 1992, nr 3, poz. 69) Sąd Najwyższy stwierdził, że skoro spółdzielnia mieszkaniowa nie prowadzi działalności gospodarczej w celach zarobkowych, sprawa z jej udziałem nie może być uznana za sprawę gospodarczą w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 24 maja 1989 r. o rozpoznawaniu przez sądy spraw gospodarczych (Dz.U. Nr 33, poz. 175 ze zm.). W późniejszych natomiast orzeczeniach Sąd Najwyższy jednolicie uznawał spółdzielnię mieszkaniową za przedsiębiorcę, a wcześniej za podmiot gospodarczy 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.; dalej „u.s.d.g.”). Sąd Najwyższy zajął takie stanowisko w szczególności w uchwale z dnia 25 czerwca 1991 r., III CZP 53/01 (niepubl.), uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91 (OSNC 1992, nr 5, poz. 65) i postanowieniu z dnia 20 października 1999 r., III CKN 372/98 (OSNC 2000, nr 4, poz. 81), mimo że w wymienionych ustawach (obecnie w art. 2 u.s.d.g.) za działalność gospodarczą jest uważana wyłącznie działalność zarobkowa. Tymczasem spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi tzw. działalność bezwynikową, a więc niezarobkową (obecnie art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej: „u.s.m.”; poprzednio art. 208 § 4 pr. spółdz.). Sąd Najwyższy wskazał w związku z tym w uchwale z dnia 21 stycznia 2011 r., III CZP 125/10 (OSNC 2011, nr 10, poz. 107), że wprawdzie spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność tzw. bezwynikową, nieobliczoną na zysk, to w zakresie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana na rynku tak samo jak inni przedsiębiorcy działający bezpośrednio w celu osiągnięcia zysku. Wyjaśnił przy tym, że działalnością gospodarczą jest także działalność niezarobkowa, zmierzająca jedynie do pokrywania własnymi dochodami ponoszonych kosztów. W działalności, w której dominuje podporządkowanie regułom ekonomicznym, motyw zysku (zarobku) zastępowany jest motywem racjonalnego (ekonomicznego) gospodarowania, co oznacza zamiar

uzyskania maksymalnego efektu - niekoniecznie zysku - przy danym nakładzie środków albo zamiar minimalnego zużycia tych środków w celu wykonania wyznaczonego zadania. W konkluzji uznał, że działalność spółdzielni mieszkaniowej, dostosowana do jej specyficznych zadań, choć nieprowadzona w celu zarobkowym, lecz podporządkowana nadrzędnej zasadzie gospodarności, mieści się w pojęciu działalności gospodarczej.

Nie można też zgodzić się z Sądem Apelacyjnym, że członek spółdzielni mieszkaniowej nie może być uważany za konsumenta w rozumieniu art. 22¹ i art. 385¹ k.c. Sąd Apelacyjny powołał się przy tym na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 r., III CZP 119/10, ale nietrafnie. W uchwale tej Sąd Najwyższy w ogóle bowiem nie wypowiadał się w tej kwestii, stwierdził zaś, że postanowienie wzorca umowy, sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy, nie może być uznane za niedozwolone postanowienie umowne (art. 385¹ § 1 k.c.). Zgodnie z art. 22¹ k.c., za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Jest bardzo szeroka definicja, nietrudno więc zauważyć, że pozwani, po pierwsze, są osobami fizycznymi, po drugie zaś zawarli z powodem umowę niezwiązaną bezpośrednio z ich działalnością gospodarczą lub zawodową, o ile w ogóle prowadzą taką działalność (nie było to przedmiotem ustaleń Sądów orzekających w niniejszej sprawie). Należy w związku z tym podkreślić, że w wyroku z dnia 26 września 2007 r., IV CSK 122/07 (OSNC-ZD 2008 C, poz. 74) Sąd Najwyższy przyjął, zresztą w zasadzie bez uzasadnienia, iż członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, jest konsumentem w rozumieniu art. 385¹ § 3 k.c. (w zbiorze urzędowym omyłkowo podano „art. 385¹ pkt 3 k.c.”). Pogląd ten może być z pewnością uważany za użyteczny, zwłaszcza w odniesieniu do stosunków prawnych wiążących członków z dużymi spółdzielniami mieszkaniowymi. W takich spółdzielniach rzeczywiście członkowie mogą być niekiedy postrzegani jako klienci wszechmocnych zarządów i rad nadzorczych, praktycznie pozbawieni jakiegokolwiek wpływu na sprawy spółdzielni oraz na treść zawieranych z nimi umów.

Problem kwalifikacji powoda jako przedsiębiorcy, a pozwanych jako konsumentów pozostaje jednak bez związku z podniesionymi w skardze kasacyjnej zarzutami naruszenia prawa materialnego. Należy w tej sytuacji rozważyć, czy Sąd Apelacyjny prawidłowo ocenił, że § 3 ust. 2 umowy zawartej przez strony w dniu 28 grudnia 1999 r. zawiera postanowienie bezwzględnie nieważne jako sprzeczne z art. 208 § 1 w związku z art. 226 § 3 pr. spółdz. w brzmieniu obowiązującym w 1999 r. (art. 58 § 1 w związku z § 3 k.c.). Sąd Najwyższy nie wypowiadał się jeszcze w tej kwestii, choć trzeba się zgodzić z poglądem wyrażonym w odpowiedzi pozwanych na skargę kasacyjną, że zajęte przez Sąd Apelacyjny stanowisko pozostaje w związku z dotychczasowym orzecznictwem Sądu Najwyższego dotyczącym wykładni przepisów art. 208 § 1 oraz art. 226 § 1 i 3 pr. spółdz.

W uchwale z dnia 19 maja 1989 r., III CZP 47/89 (OSNCP 1990, nr 4-5, poz. 59) Sąd Najwyższy stwierdził, że pominięcie w rozliczeniu kosztów budowy wzmianki, iż ma ono charakter wstępny, nie pozbawia spółdzielni możliwości dochodzenia dopłaty do wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal przydzielony członkowi spółdzielni. Uznał bowiem, że ostateczne ustalenie wysokości wkładu budowlanego następuje dopiero po zakończeniu całej inwestycji wraz z zapleczem koniecznym do prawidłowego funkcjonowania wzniesionego budynku. W takim przypadku członkowie, którzy otrzymali przydział lokalu w pierwszej kolejności, jeszcze przed ukończeniem całości budowy, obowiązani są do uzupełnienia wkładu budowlanego stosownie do ogólnych kosztów budowy. Uchylenie się od takiego obowiązku narusza art. 208 § 1 oraz art. 226 § 1 pr. spółdz. i postanowienia statutu spółdzielni. Godzi to w uprawnienia tych członków spółdzielni, którzy otrzymują przydziały lokali w późniejszym terminie i którzy przy zasadzie samofinansowania spółdzielni musieliby ponosić koszty budowy lokali wcześniej przydzielonych, niepokrytych w całości przez członków, którzy mieszkania te otrzymali.

W uchwale z dnia 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01 (OSNC 2002, nr 10, poz. 119) Sąd Najwyższy przyjął, 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. Wyjaśnił, że nadanie

przez ustawę rozliczeniu kwalifikacji „ostatecznego” prowadzi do wniosku, iż jest to rozliczenie definitywne, po którym nie ma i nie może być żadnego innego rozliczenia. Zasadą więc powinno 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. Jednakże 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.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2004 r., III CK 585/03 (nie publ.; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 2005 r., V CK 55/05, nie publ.), rozliczenie kosztów budowy jest według ustawy - Prawo spółdzielcze ostateczne, co przesądza, że nie jest dopuszczalna jego późniejsza weryfikacja. Spółdzielnia nie może dokonać ponownego, skutecznego wobec członka, rozliczenia tych kosztów, podobnie jak członek spółdzielni nie może domagać się późniejszej jego weryfikacji. W szczególności nie można, zdaniem Sądu Najwyższego, podzielić poglądu, że czynność ostatecznego rozliczenia wkładu, który - jak się później okazało - nie odpowiadał wysokości kosztów budowy danego lokalu, jako sprzeczna z art. 226 § 1 pr. spółdz., dotknięta jest nieważnością z przyczyny określonej w art. 58 § 1 k.c. Takie rozumowanie prowadziłoby w istocie do nieograniczonej możliwości dokonywania przez spółdzielnię „weryfikacji” ostatecznego rozliczenia i do tego, że rozliczenie takie mogłoby być w każdym czasie podważane i korygowane przez spółdzielnię.

W wyroku z dnia 26 czerwca 2001 r., III CKN 400/00 (nie publ.; zob. też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 67/97, OSNC 1998, nr 7-8, poz. 110) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że na tle art. 208 § 1 i art. 226 § 1 pr. spółdz. w orzecznictwie i w piśmiennictwie ukształtowały się następujące poglądy co do ich wykładni. Po pierwsze, członkowie spółdzielni, którzy uzyskują własnościowe prawo do lokalu, pokrywają całość kosztów budowy. Po drugie, za podstawę rozliczeń kosztów budowy domów w spółdzielniach mieszkaniowych przyjmuje się rzeczywiście poniesione przez spółdzielnię koszty budowy (zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2006 r., I CSK 19/06, nie publ.).

Po trzecie, podstawą ustalenia wkładu powinny być wszelkie koszty związane z przedsięwzięciem, w ramach którego członek ma uzyskać mieszkanie. Po czwarte, ustalenie wartości wkładu jest możliwe dopiero po zakończeniu budowy, a określona w porozumieniu wstępnym wartość wkładu budowlanego nie wiąże, jeżeli jego ostateczna wartość ulegnie podwyższeniu. Po piąte, wkładem budowlanym dla lokalu jest kwota wynikająca z ostatecznego wyliczenia kosztów budowy przypadających na ten lokal.

Podzielając przedstawione poglądy, należy podkreślić, że zostały one wypowiedziane w orzeczeniach wydanych w innych stanach faktycznych niż w niniejszej sprawie. Natomiast Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 19 lipca 2005 r., SK 20/03 (OTK-A 2005, nr 7, poz. 82) orzekł w sprawie ze skargi konstytucyjnej, wniesionej w związku z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 października 2000 r., I ACa 459/00, wydanym na niekorzyść pozwanej (członka spółdzielni) w podobnych okolicznościach faktycznych, jak w niniejszej sprawie. Trybunał Konstytucyjny przekonywająco wyjaśnił, że art. 226 pr. spółdz., w brzmieniu obowiązującym do czasu jego uchylenia przez art. 3 pkt 3 ustawy z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058 ze zm.), jest zgodny z art. 32 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji RP oraz nie jest niezgodny z art. 2 Konstytucji RP. Stwierdził też m.in., że zarzut skarżącej zdaje się dotyczyć „stosowania zakwestionowanej regulacji”, a nie jej samej. Tymczasem przedmiotem kontroli Trybunału Konstytucyjnego nie jest sam akt naruszenia konstytucyjnych wolności lub praw przez organ władzy publicznej, lecz konstytucyjność podstawy prawnej takiego aktu. Chodzi o wadliwość (niekonstytucyjność) tkwiącą w samym akcie normatywnym, a nie wadliwość jego stosowania.

W niniejszej sprawie powód (spółdzielnia mieszkaniowa) kilkakrotnie żądał dopłat do wstępnie ustalonego wkładu budowlanego po dokonaniu na rzecz pozwanych przydziału lokalu i ustanowieniu prawa do miejsca garażowego. Podstawę tych żądań stanowił § 3 ust. 2 wiążącej strony umowy z dnia 28 grudnia 1999 r. oraz uchwały organów spółdzielni, w tym w szczególności uchwała zarządu z dnia 2 kwietnia 2009 r. Jednocześnie spółdzielnia nie podjęła na podstawie art. 226 § 3 pr. spółdz. uchwały zawierającej ostateczne rozliczenie kosztów

budowy. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny trafnie przyjął, że § 3 ust. 2 umowy jest nieważny (art. 58 § 1 w związku z § 3 k.c.) jako sprzeczny z bezwzględnie obowiązującymi przepisami art. 208 § 1 w związku z art. 226 § 3 pr. spółdz.

Z art. 208 § 1 w związku z art. 226 § 1 i 3 pr. spółdz. wynika, że wartość wkładu budowlanego jest ustalana w dwóch etapach: najpierw wstępnie, w umowie zawieranej w sprawie przydziału lokalu (obecnie: w umowie o budowę lokalu - art. 18 ust. 1 i 2 u.s.m.), a potem ostatecznie, w uchwale podejmowanej przez właściwy organ spółdzielni w sprawie rozliczenia kosztów budowy. Przepisy te nie dopuszczają natomiast możliwości żądania przez spółdzielnię dopłat do wstępnie ustalonego wkładu budowlanego przed podjęciem wspomnianej uchwały. W interesie obu stron (spółdzielni mieszkaniowej i jej członka) jest jak najszybsze podjęcie uchwały w sprawie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokalu. Przy przyjęciu bowiem praktycznego założenia, że koszt budowy lokalu wzrasta w czasie, spółdzielnia szybciej uzyska tytuł do żądania uzupełnienia wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, a członek spółdzielni uzyska pewność co do rzeczywistej wysokości obciążających go kosztów budowy.

Przepisy art. 208 § 1 w związku z art. 226 § 1 i 3 pr. spółdz. nie określają terminu, w którym spółdzielnia mieszkaniowa powinna dokonać ostatecznego rozliczenia kosztów budowy. Stosowne regulacje w tym zakresie znajdują się natomiast w art. 10 ust. 3 u.s.m., dotyczącym spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w brzmieniu nadanym przez ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873 ze zm.), oraz w art. 18 ust. 4 u.s.m., dotyczącym prawa odrębnej własności lokalu, dodanym przez ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r. Zgodnie z tymi przepisami, rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia „oddania budynku do użytkowania”. Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. nie zawiera wyraźnego przepisu przejściowego, który przewidywałby w odniesieniu do art. 10 ust. 3 i art. 18 ust. 4 u.s.m. stosowanie zasady dalszego działania ustawy dotychczasowej albo zasady bezpośredniego działania nowej ustawy. Z całokształtu regulacji przejściowych, zamieszczonych w tej ustawie (art. 7 ust. 2-6), uchylonych zresztą później przez art. 3 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 223, poz. 1779), wynika jednak, że rozważane przepisy mają zastosowanie również w sytuacji, gdy „oddanie budynku do użytkowania” nastąpiło przed wejściem ustawy w życie. Termin 6 miesięcy biegnie jednak w takiej sytuacji od dnia wejścia w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. Jest przy tym charakterystyczne, że ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. nie wprowadziła analogicznej regulacji dotyczącej spółdzielczych własnościowych praw do lokali. Przyczyna takiej decyzji ustawodawcy jest oczywista: ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. (art. 7 ust. 1) jednocześnie przywróciła zakaz konstytucyjnego ustanawiania spółdzielczych własnościowych praw do lokali, pierwotnie wynikający z art. 37 u.s.m. W tej sytuacji nie może dziwić pozostawienie bez zmian art. 17⁷ u.s.m., który jest wzorowany na art. 226 § 3 pr. spółdz. Musi natomiast dziwić zamieszczenie w art. 4 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. przepisu w niemal identycznym brzmieniu jak art. 17⁷ u.s.m.

Przepisy art. 10 ust. 3 i art. 18 ust. 4 u.s.m. mają zastosowanie w drodze analogii do stanów faktycznych, w których spółdzielnie mieszkaniowe nie dokonują ostatecznego rozliczenia kosztów budowy lokali będących przedmiotem spółdzielczych praw własnościowych. Są to *leges imperfectae*, nie zawierają bowiem sankcji cywilnej (zawierają natomiast sankcję karną wobec członka zarządu spółdzielni mieszkaniowej, pełnomocnika albo likwidatora – art. 27³ pkt 2 u.s.m.). Mimo to z pewnością wzmacniają one tezę, że postanowienie wiążącej spółdzielnię i jej członka umowy, zgodnie z którym spółdzielnia przed ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy może żądać uzupełnienia przez członka wstępnie ustalonej i wniesionej przez niego wartości wkładu budowlanego, jest bezwzględnie nieważne (art. 58 § 1 w związku z § 3 k.c.) jako sprzeczne z art. 208 § 1 w związku z art. 226 § 3 pr. spółdz. w brzmieniu obowiązującym w 1999 r.

W konsekwencji należy uznać, że nie są trafne podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia art. 58 § 1 k.c. i art. 208 § 1 w związku z art. 226 § 3 pr. spółdz. oraz art. 226 § 3 pr. spółdz. Zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. (sprzeczność czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego) jest natomiast bezprzedmiotowy, gdyż Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku nie stosował tego przepisu. W konsekwencji Sąd Apelacyjny nie odniósł się również do

przedstawionej w odpowiedzi pozwanych na skargę kasacyjną koncepcji nadużycia prawa podmiotowego przez powoda (art. 5 k.c.).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.