



Sygn. akt I CSK 169/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorzcyk

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "O." w W.
przeciwko W. S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 października 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 14 sierpnia 2014 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „O.” w W. wniosła o zasądzenie od W. S. kwoty 123.473 zł z odsetkami od dnia wniesienia pozwu, a to tytułem uzupełnienia wkładu budowlanego związanego ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu nr 31 w budynku przy ul. G., w zasobie powódki.

Pozwany W. S. wniósł o oddalenie powództwa i zarzucił, że na poczet wkładu budowlanego do lokalu wraz z miejscami postojowymi wpłacił kwotę 150.802,76 zł, nie zaś kwotę 82.869,36 zł wynikającą z rozliczenia powódki. Oświadczeniem z 16 sierpnia 1999 r. powódka zawiadomiła go, że ostatecznie rozliczyła koszty inwestycji. Z rozliczenia wynikało, że niedopłata po stronie pozwanego wyniosła 13.078,44 zł, zaś zadłużenie powódki wobec pozwanego 19.208,27 zł. Pozwany podniósł też zarzut potrącenia kwot wskazanych w tym rozliczeniu oraz zarzut przedawnienia.

Wyrokiem z 18 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo. Sąd ten ustalił, że 1 lipca 1994 r. zarząd powódki zawarł z pozwanym umowę budowy lokalu mieszkalnego wraz z miejscem postojowym w garażu podziemnym. 17 listopada 1998 r. powódka przydzieliła pozwanemu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego o łącznej powierzchni użytkowej 74,5 m², a 1 czerwca 1999 r. miejsce postojowe w parkingu podziemnym oraz miejsce postojowe w parkingu naziemnym. Pozwolenie na użytkowanie budynku zostało wydane 25 sierpnia 2000 r.

Pismem z 16 sierpnia 1999 r. powódka poinformowała pozwanego o ostatecznym rozliczeniu inwestycji. Uchwała w tym przedmiocie została przyjęta przez zarząd 27 lipca 1999 r. W rozliczeniu wskazano, że zadłużenie pozwanego wobec powódki wynosi łącznie 13.078,44 zł, zaś zadłużenie powódki wobec pozwanego - 19.208,27 zł. Powódka wezwała pozwanego do zapłaty zadłużenia w terminie do 15 września 1999 r. Statut powódki stanowił wówczas, że wkład wpłacony na konto spółdzielni podlega rozliczeniu po zakończeniu budowy według zasad uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza przyjęła regulamin rozliczenia inwestycji (dalej: „regulamin”), który Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni zatwierdziło uchwałą z 25 listopada 1994 r.

Pismem z 27 kwietnia 2005 r. powódka poinformowała pozwanego o ponownym rozliczeniu zadania inwestycyjnego, a to na podstawie regulaminu finansowania i rozliczania kosztów budowy lokali i miejsc postojowych w garażu i na płycie parkingowej oraz ustalenia wysokości wkładów budowlanych, przyjętego uchwałą nr 2 Walnego Zgromadzenia Członków z 28 lutego 2005 r. W rozliczeniu

tym powódka poinformowała pozwanego, że niedopłata wkładu budowlanego po końcowym rozliczeniu inwestycji wyniosła po jego stronie łącznie 152.325,17 zł.

Pismem z 23 maja 2005 r. pozwany zakwestionował zasadność rozliczenia z 27 kwietnia 2005 r. oraz zwrócił uwagę na niezaliczenie na poczet wkładu budowlanego wszystkich wpłat, których dokonał.

Pismem z 24 września 2006 r. powódka ponownie zawiadomiła pozwanego o dokonaniu uchwałami Rady Nadzorczej z 6 i 23 września 2006 r. ostatecznego rozliczenia kosztów budowy budynku, a to na podstawie regulaminu z 22 maja 2006 r. oraz o zatwierdzeniu uchwałą Rady Nadzorczej końcowego rozliczenia inwestycji wykonanego przez firmę D. Wskazała, że niedopłata wkładu budowlanego po stronie pozwanego wynosi 123.473,05 zł i wezwała go do uiszczenia tej kwoty w terminie 30 dni.

Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków powódki z 12 czerwca 2006 r. zatwierdzająca uchwałę Rady Nadzorczej z 22 maja 2006 r. została uchylona wyrokiem Sądu Okręgowego w W. z 29 września 2006 r. (II C (...)). Przyjęto w niej odmienne zasady waloryzacji wkładów mieszkaniowych w stosunku do rozliczenia z 1999 r.

Sąd Okręgowy wskazał, że w sprawie miały zastosowanie przepisy art. 208 § 1, art. 226 § 1 i 3 ustawy z 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze oraz statut powódki obowiązujący w czasie dokonania rozliczenia. Przewidywał on dwuetapowe rozliczenie kosztów inwestycji, tj. wstępne i ostateczne. Rozliczenie zatwierdzał zarząd spółdzielni. W ocenie Sądu Okręgowego oświadczenie woli złożone pozwanemu przez powódkę 16 sierpnia 1999 r. było skuteczne w stosunkach pomiędzy stronami, gdyż ostateczne rozliczenie kosztów budowy dokonane wobec członka wiąże spółdzielnię nawet wówczas, jeżeli okaże się wadliwe. Kolejne rozliczenia dokonywane przez spółdzielnię są zatem bezskuteczne. Uchwała Walnego Zgromadzenia Członków powódki zatwierdzająca rozliczenie z 2006 r. dokonane przez Radę Nadzorczą została prawomocnie uchylona, a uchwała Rady Nadzorczej z 2006 r. nie dokonywała rozliczenia wkładów, a tylko zatwierdziła rozliczenie dokonane przez inną firmę, co było sprzeczne z zakresem obowiązków Rady Nadzorczej w zakresie

rozliczania inwestycji.

Zdaniem Sądu Okręgowego, roszczenie powódki, gdyby nawet było zasadne, to podlegałoby oddaleniu jako przedawnione w trzyletnim terminie, stosownie do art. 118 k.c., liczonym od daty wymagalności roszczenia, tj. od 16 września 1999 r.

Wyrokiem z 14 sierpnia 2014 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego z 18 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny uznał za trafny zarzut powódki, że rozliczenie wkładu dokonane w sierpniu 1999 r. nie mogło mieć waloru ostatecznego, bowiem nastąpiło przed zakończeniem inwestycji oraz nie zostało zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, a od tego w świetle art. 226 § 1 i 3 pr. spółdz. w brzmieniu obowiązującym w 1999 r. i w 2000 r., § 22 statutu powódki, § 7 ust. 1 pkt 2, § 9 ust. 3 regulaminu oraz umowy z pozwanym zależała jego skuteczność. Sprzeczność rozliczenia z powołanymi przepisami zadecydowała o jego nieważności.

Zakończenie inwestycji nastąpiło latem 2000 r. i zostało sfinalizowane oddaniem budynku do użytkowania, co potwierdziła decyzja o zezwoleniu na użytkowanie z 25 sierpnia 2000 r. Roszczenie powoda uległo zatem przedawnieniu z dniem 25 listopada 2003 r., a zatem orzeczenie Sądu Okręgowego, mimo błędnego uzasadnienia, ostatecznie odpowiada prawu.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego z 14 sierpnia 2014 r. powódka zarzuciła, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), tj. art. 118 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, iż roszczenie powódki o uzupełnienie wkładu budowlanego względem członka w związku z ustanowieniem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przedawnia się z upływem lat 3, jako związane z prowadzeniem przez spółdzielnię działalności gospodarczej, podczas gdy roszczenie to nie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i przedawnia się z upływem lat 10.

Powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie

sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienie prawne, z uwagi na które skarga kasacyjna powódki została przyjęta do rozpoznania, zostało przedstawione do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego, który uchwałą z 9 marca 2017 r., III CZP 69/16, orzekł, że 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.).

Uchwała ta, na podstawie art. 398¹⁷ § 2 k.p.c., jest wiążąca w niniejszej sprawie, a skoro skarga kasacyjna powódki nie zawierała innych zarzutów poza przytoczonym wyżej, to na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw

r.g.