



Sygn. akt I CSK 386/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej "L." w W.
przeciwko J. J.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 26 kwietnia 2018 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 16 września 2016 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 2 i 3 (drugim i trzecim) i w
tym zakresie sprawę przekazuje Sądowi Apelacyjnemu w (...) do
ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w (...) zmienił wyrok Sądu Okręgowego w W. w ten sposób, że oddalił powództwo o zasądzenie odsetek ustawowych za wskazane okresy czasu od wymienionych kwot zasądzonych od pozwanej na rzecz powodowej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej z tytułu wkładu budowlanego uznając, że odsetki ustawowe w tym zakresie przedawniły się jako świadczenie okresowe wobec upływu trzyletniego terminu ich przedawnienia, a w pozostałej części apelację pozwanej oddalił.

Ustalił, że w dniu 4 sierpnia 2006 r. strony zawarły umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu położonego w W. przy ul. Kopernika 28, w której pozwana zobowiązała się do wniesienia wkładu budowlanego w kwocie 500 000 zł. Powodowa Spółdzielnia dochodziła kwoty 206 306,79 zł z tytułu nieuiszczonej części wkładu budowlanego oraz odsetek ustawowych od kwoty 500 000 zł od dnia 15 sierpnia do dnia 18 września 2006 r., od kwoty 350 000 od dnia 19 września do dnia 4 października 2006 r., od kwoty 220 000 zł od dnia 5 października 2006 r. do dnia 30 grudnia 2011 r. i od kwoty 206 306,79 zł od dnia 31 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty. Pozwana zapłaciła z tytułu wkładu łącznie kwotę 353 693,21 zł i zobowiązana jest do zapłaty na rzecz powódki kwoty 146 306,79 zł, której roszczenie stało się wymagalne z dniem następnym po dniu podpisania umowy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego roszczenie o zapłatę wkładu budowlanego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej przedawnia się z upływem 10 lat. Podzielając pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2015 r., sygn. I CSK 1003/14 (G. Prawna 2015 r., nr 252, poz. 4) wskazał, że odnośnie do działalności gospodarczej podejmowanej przez spółdzielnie mieszkaniowe na zewnątrz przyjmuje się, że roszczenia związane są z działalnością gospodarczą spółdzielni i stosuje się do nich art. 118 *in fine* k.c., a w szczególności dotyczy to roszczeń dotyczących działalności inwestycyjnej spółdzielni oraz związanych z zarządem nieruchomości. Natomiast w sferze wewnętrznej pomiędzy spółdzielnią a członkami, członkowie są beneficjentami a nie uczestnikami jej

działań, co wyklucza kwalifikowanie tej sfery działalności jako działalności gospodarczej. Pojęcie działalności gospodarczej powinno być definiowane w rozumieniu art. 118 k.c. autonomicznie w stosunku do definicji tego pojęcia występujących w innych aktach prawnych, w tym art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (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. Nr 41, poz. 324 ze zm.). Przywołując stanowisko orzecznictwa, że działalność gospodarcza powinna mieć zawodowy charakter, wiązać z uczestnictwem gospodarczym, cechować powtarzalnością i związkiem bezpośrednim lub pośrednim pomiędzy tą działalnością i dochodzonym przez przedsiębiorcę roszczeniem, Sąd podkreślił, iż pomiędzy spółdzielnią a jej członkiem zachodzi jednak specyficzna relacja prawna wynikająca z formy organizacyjno - prawnej mającej na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków, którzy ponadto są właścicielami w sensie ekonomicznym majątku spółdzielni (art. 3 Prawa spółdzielczego), a osiąganie zasadniczego celu spółdzielni odbywa się za pomocą prowadzonej przez spółdzielnię działalności gospodarczej, której beneficjentami są członkowie. W rezultacie uznał, że w sferze wewnętrznej pomiędzy spółdzielnią a członkami wykluczone jest jej kwalifikowanie jako działalności gospodarczej, wobec czego zastosowanie ma art. 118 zdanie pierwsze k.c. W zakresie roszczenia o odsetki ustawowe przyjął, że jako dotyczące świadczenia okresowego uległo przedawnieniu za okres wcześniejszy niż trzy lata przed wniesieniem powództwa, a zatem przed dniem 13 września 2010 r. i w tym zakresie powództwo oddalił.

W skardze kasacyjnej pozwana zarzuciła niewłaściwe zastosowanie art. 118 k.c. przez przyjęcie, że do roszczenia o zapłatę wkładu budowlanego na podstawie art. 17³ ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z tytułu ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ma zastosowanie dziesięcioletni termin przedawnienia a nie trzyletni termin przewidziany dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienie kwalifikacji działalności spółdzielni mieszkaniowej jako prowadzenia działalności gospodarczej było rozważane przez judykaturę i doktrynę w aspekcie roszczenia o uzupełnienie wkładu budowlanego po ostatecznym rozliczeniu budowy oraz terminu jego przedawnienia na podstawie art. 118 k.c.

Wykształciły się dwa przeciwstawne stanowiska. Pierwsze przyjmuje 10-letni termin przedawnienia, rozróżniając działalność spółdzielni mieszkaniowej „zewnątrzną” związaną ze stosunkami cywilnoprawnymi łączącymi spółdzielnię z jej kontrahentami i „wewnętrzną” dotyczącą jej relacji z członkami spółdzielni. Podkreśla wymóg związku działalności gospodarczej z obrotem gospodarczym oraz brak uczestnictwa członków spółdzielni w tej działalności, określając ich status jako beneficjentów, co pozwala na zakwalifikowanie tylko działalności „zewnątrznej” jako gospodarczej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01, OSNC 2002, nr 10, poz. 119, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 29 kwietnia 1998 r., III CZP 7/98, OSNC 1998, nr 11, poz. 188, z dnia 20 października 1999 r., III CKN 372/98, OSNC 2000, nr 4, poz. 81, OSP 2000, nr 10, poz. 14, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2005 r., III CK 291/04, M. Spół. 2006 r., nr 1, s. 39, z dnia 28 lipca 2005 r., V CK 55/05, nie publ., z dnia 18 października 2006 r., II CNP 32/06, nie publ., z dnia 14 stycznia 2011 r., II CNP 52/10, M. Spół. 2011 r., nr 4, s. 22, z dnia 17 grudnia 2015 r., I CSK 1003/14, nie publ.).

Stanowisko przeciwne przyjmuje trzyletni termin przedawnienia uznając, że poza działalnością społeczną i oświatowo kulturalną, działalność spółdzielni mieszkaniowych musi być kwalifikowana jako działalność gospodarcza niezależnie od tego czy podmiotem, do którego kierowane jest roszczenie, jest członek spółdzielni, czy osoba spoza tego kręgu i zwraca uwagę na konieczność odróżnienia stosunków prawnych członkostwa od stosunków kontraktowych oraz sprzeczność stanowiska pierwszego ze stanowiskiem judykatury przyznającym członkowi spółdzielni status konsumenta w relacjach ze spółdzielnią (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 lutego 2000 r., III CZP 26/99, OSN 2000, nr 9, poz. 152, wyroki Sądu Najwyższego, z dnia 26 września 2007 r., IV CSK 122/07, OSNC-ZD

2008, nr 3, poz. 74, z dnia 8 listopada 2012 r., I CSK 199/12, OSP, 2013, nr 10, poz. 97).

W ten nurt wpisała się również uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2017 r., III CZP 69/16 (OSNC 2017, nr 11, poz. 121, Biul. SN 2017 r., nr 3, poz. 7, Biul. SN 2018, nr 3, poz. 5, KSAG 2017 r., nr 2, poz. 101), zgodnie z którą roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o uzupełnienie przez jej członka wkładu budowlanego jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i przedawnia się z upływem trzech lat. Sąd Najwyższy wskazał, że chociaż kodeks cywilny nie definiuje pojęcia „działalność gospodarcza”, to w orzecznictwie przyjmuje się konsekwentnie, że na gruncie prawa prywatnego ma ono charakter autonomiczny a definicje zawarte w ustawach o prowadzeniu działalności gospodarczej nie mogą być rozstrzygające dla wykładni prawa cywilnego, w której dominuje szerokie ujęcie związku roszczenia z prowadzeniem działalności gospodarczej. Wyjaśnił również, że jednolite i ugruntowane orzecznictwo Sądu Najwyższego przesądziło, że choć działalność spółdzielni mieszkaniowych nie jest prowadzona w celu zarobkowym, to przez podporządkowanie zasadzie gospodarności, mieści się w pojęciu „działalność gospodarcza”. Treść art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (j.t. Dz. U. 2017 r., poz. 1560; dalej „Prawo spółdzielcze”) oraz ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1 - 4 u.s.m. wskazuje, że szczególną cechą spółdzielni mieszkaniowej jest *ex definitione* prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków a wskazanie w art. 1 ust. 6 u.s.m., że spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą przesądza, iż chodzi o inną działalność, niż wynikająca z podstawowego przedmiotu działania. Prowadzenie działalności gospodarczej jest podstawowym przedmiotem jej działania, celem i racją bytu, a ustawodawca normując działalność spółdzielni jako gospodarczą nie rozróżnił działalności *in foro externo* i *in foro interno*. W ocenie Sądu Najwyższego, roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego pozostaje w bezpośrednim związku z prowadzeniem przez spółdzielnię działalności gospodarczej polegającej na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków jako wynikającego ze stosunku kontraktowego a nie stosunku członkostwa. Odnosząc się do *ratio legis* skrócenia przedawnienia odnośnie do tych roszczeń wskazał na typowy, masowy,

powtarzalny i sprofesjonalizowany ich charakter oraz zasady rozliczania wkładu mieszkaniowego, których analogiczne stosowanie pozwala na ustalenie początku biegu przedawnienia na dzień upływu sześciomiesięcznego terminu od oddania budynku do użytkowania (art. 10 ust. 3 i art. 18 ust. 4 u.s.m.). Za istotną uznał spójność systemową wykładni art. 118 k.c. i art. 355 § 2 k.c. z pojęciem wykładni działalności gospodarczej spółdzielni wobec nadania członkom spółdzielni statusu konsumenta w stosunkach ze spółdzielnią w zakresie umów dotyczących ustanawiania, nabywania i przenoszenia własności nieruchomości lub innych praw do nieruchomości oraz umów dotyczących najmu pomieszczeń mieszkalnych (art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta, Dz. U. z 2014 r., poz. 8217 ze zm.). Nie podzielił również poglądu, że za dłuższym terminem przedawnienia przemawia interes korporacji spółdzielczej, bo nie uwzględnia on wartości, którą jest stabilność prawna, a rozciąganie w czasie rozliczenia kosztów budowy powoduje niepewność prawną. Trzyletni termin przedawnienia jest korzystny zarówno z perspektywy jednostkowego interesu członka spółdzielni, jak i ogółu jego członków.

Sąd Najwyższy w składzie orzekającym w niniejszej sprawie podziela powyższy pogląd i wszystkie argumenty jako istotne także w odniesieniu do roszczenia o zapłatę ustalonego ostatecznego wkładu budowlanego, z wyjątkiem argumentu dotyczącego braku pewności prawnej w razie nieustalenia ostatecznych kosztów budowy jako nieadekwatnego do stanu faktycznego sprawy.

Przesądzające znaczenie ma art. 1 ust. 1 i 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz ust. 1 pkt 1 i ust. 2 pkt 1 - 4 art. 1 ust. 6 u.s.m., bo ustawodawca wprost wprowadził zapis, że spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem członków prowadzącym w ich interesie działalność gospodarczą, z której wyodrębnił działalność społeczną i kulturalno – oświatową. Tożsamy wniosek wynika z art. 1 ust. 6 u.s.m., zarówno w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy, jak i w brzmieniu aktualnym, pozwalającego spółdzielni mieszkaniowej na prowadzenie innej, niż wymieniona w ust. 2 pkt 1 – 5 oraz pkt 3, 4, i 5. Również orzecznictwo Sądu Najwyższego jednolicie uznaje za działalność gospodarczą wszystkie czynności wymienione w art. 1 ust. 2 pkt 2 – 5 u.s.m. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18

grudnia 1996 r., I CKN 28/96, OSNC 1997, nr 4, poz. 97). Skoro zatem budowanie i nabywanie budynków oraz domów jednorodzinnych w celu ustanawiania na rzecz członków wymienionych w ustawie praw do lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu, udzielanie pomocy członkom w budowie budynków lub domów jednorodzinnych, jest działalnością gospodarczą, to jest to jednoznaczne z określeniem sposobu realizowania celu określonego w art. 1 ust. 1 u.s.m. przez dokonywanie czynności stanowiących działalność gospodarczą. Do nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, związanego na etapie jego powstawania z członkostwem w spółdzielni, dochodziło w wyniku zawarcia wzajemnej umowy cywilnoprawnej pomiędzy spółdzielnią a nabywcą, w której określone były świadczenia ekwiwalentne (art. 17¹ ust. 1 i 3, 17³ ust. 1 ust. 3 i 4 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym w dacie umowy). Nie można zatem postrzegać relacji członek – spółdzielnia wyłącznie w kategoriach korzyści odnoszonych przez członków spółdzielni z jej działalności gospodarczej i kwalifikować ich wyłącznie jako beneficjentów tej działalności, skoro nabycie prawa do lokalu wiąże się ze sferą ekonomiczną zarówno członka, jak i spółdzielni i wynika z powstałego pomiędzy nimi zobowiązania unormowanego przepisami kodeksu cywilnego. Ten stosunek prawny jest częścią procesu inwestycyjnego i służy jego finansowaniu, a więc stanowi część działalności gospodarczej spółdzielni, prowadzonej w interesie członków. Zapłata kwoty równej wkładowi budowlanemu może być dokonywana zarówno w przypadku umowy o budowę lokalu przez spółdzielnię, jak i w wyniku nabycia prawa do lokalu już wybudowanego, a w przypadku lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby, wartość prawa określa się według wartości rynkowej. Charakter stosunku prawnego nawiązującego się przez sprzedaż prawa wykracza zatem poza ramy uprawnień wynikające ze stosunku członkostwa, z którym wiąże się w sferze majątkowej prawo do udziału w majątku spółdzielni uprawniające do określenia członków spółdzielni w tym tylko zakresie jako beneficjentów. Stosunek kontraktowy można określić jedynie jako pochodny od stosunku członkostwa w spółdzielni. Nie stoi na przeszkodzie przyjęciu gospodarczego charakteru tej działalności cel działania spółdzielni pozbawiony cechy osiągnięcia zysku, bo spółdzielnie mieszkanie uznaje się powszechnie w doktrynie i judykaturze za podmioty działające *not for profit*, których działalność gospodarcza nie jest

nastawiona na osiągnięcie zysku, lecz na pokrycie kosztów własnymi dochodami (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1991 r., III CZP 53/91, nie publ., dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, OSNC 1992, nr 5, poz. 65, z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 28/96). Istotne znaczenie trzeba również przypisać konsumenckiej relacji pomiędzy spółdzielnią a nabywcą własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. W dacie zawierania umowy obowiązywał art. 22¹ k.c., lecz problem relacji pomiędzy spółdzielnią i nabywcami spółdzielczego prawa do lokalu lub innych praw nie był w aspekcie stosunków konsumenckich rozstrzygnięty na poziomie ustawowym, bo dopiero art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (j.t. 2017 r., poz. 683 ze zm.) przesądził, że członek spółdzielni jest w relacji ze spółdzielnią konsumentem i stosuje się do niego przepisy ustawy w zakresie określonym przez ten przepis. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego i orzecznictwie Sądu Najwyższego był jednak już wcześniej wyrażany pogląd określający stosunki pomiędzy członkiem spółdzielni i spółdzielnią jako relację konsumencką (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 kwietnia 2005 r., K 42/02, OTK – A 2005, nr 4, poz. 38, 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 2007 r., IV CSK122/07, OSNC-ZD 2008, nr C, poz. 74, z dnia 8 listopada 2012 r., I CSK 199/12, OSP 2013, nr 10, poz. 97). Uznanie członka spółdzielni za konsumenta jest możliwe tylko wtedy, gdy dana czynność prawna mieści się w sferze działalności gospodarczej spółdzielni, a jego interes ma konsumpcyjny charakter. Przesądzenie pozytywne o takim charakterze relacji wymaga spójnej wykładni pojęcia „działalności gospodarczej” spółdzielni mieszkaniowej. Stwierdzenie bowiem, że w zakresie działalności polegającej na realizacji celu ustawowego przez czynność prawną ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu w zamian za uiszczenie wkładu budowlanego spółdzielnia nie prowadzi działalności gospodarczej i nie jest przedsiębiorcą, wykluczałoby możliwość uznania członka spółdzielni za konsumenta.

Stanowisku temu nie sprzeciwia się też wykładnia funkcjonalna. Krótszy, niż dziesięcioletni okres przedawnienia roszczenia nie uniemożliwia spółdzielni wyegzekwowania kwoty wkładu budowlanego, bo jako profesjonalista zajmujący się

budową, sprzedażą lokali i praw ma odpowiednie środki prawne do podjęcia skutecznych działań, zwłaszcza że istnienie i wysokość roszczenia nie budzi wątpliwości a jego dochodzenie stanowi typowy i powtarzalny przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowej. Zwlekanie przez spółdzielnię przez okres pięciu, siedmiu, czy dziewięciu lat z dochodzeniem roszczenia nie znajduje uzasadnienia ani w interesie spółdzielni, ani jej członków. Może ona skorzystać bowiem z takich konstrukcji prawnych jak ugoda, czy zawezwanie do próby ugodowej, a w razie zaistnienia szczególnych, wyjątkowych okoliczności może powołać się na nadużycie prawa przez zgłaszającego zarzut przedawnienia członka spółdzielni. Członek spółdzielni zna wysokość należnego wkładu budowlanego, a więc może umownie ustalić warunki zapłaty w taki sposób, by jego interes był chroniony. W interesie natomiast pozostałych członków spółdzielni jest, by umówiona kwota wpłynęła w terminie lub w krótkim czasie pozwalającym na dalsze ich zainwestowanie lub przeznaczenie na pokrycie kosztów działalności spółdzielni, a w razie bezczynności spółdzielni przysługują im środki prawne wynikające z korporacyjnego charakteru spółdzielni. Takie rozwiązanie wpływa również na jednolitość reżimu prawnego roszczeń związanych z realizacją inwestycji budowlanej.

Reasumując, stwierdzić trzeba, że roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o zapłatę przez członka spółdzielni wkładu budowlanego jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej (art. 118 k.c.).

Wobec wyrażenia przez Sąd Apelacyjny, w czasie przed zapadnięciem uchwały Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2017 r., III CZP 69/16, odmiennego poglądu prawnego, nie można odeprzeć zarzutu naruszenia art. 118 k.c.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ k.c.