



Sygn. akt I CSK 665/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący)
SSN Paweł Grzegorzczak
SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w [...] przeciwko M.W. i M.P.W.
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 21 kwietnia 2015 r.,

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w [...] oddalił apelację powódki Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w [...] od wyroku Sądu Okręgowego w [...] z dnia 25 marca 2014 r., którym oddalone zostało powództwo o zapłatę kwoty 89 611,89 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2001 r. skierowane przeciwko członkom M.W. i M.P.W..

Rozstrzygnięcie to zostało oparte na ustaleniach poczynionych przez Sąd pierwszej instancji i przyjętych za własne przez Sąd Apelacyjny.

W dniu 1 kwietnia 1998 r. powódka zawarła z pozwanym umowę o budowę domu jednorodzinnego wraz z garażem w zabudowie szeregowej na oznaczonej działce gruntu. Zgodnie z postanowieniem § 6 umowy, przydział domu jednorodzinnego na warunkach własnościowego prawa do lokalu miał nastąpić po wpłaceniu przez pozwanego pełnego wkładu budowlanego. Po przydzieleniu lokalu i rozliczeniu kosztów budowy powódka powinna przenieść na pozwanego własność tego lokalu wraz z prawem własności działki (§ 7 pkt 1 umowy). Pozwani wpłacili na poczet wkładu budowlanego kwotę 345 887,11 zł. W dniu 26 października 2000 r. powódka sporządziła dla pozwanego dokument o nazwie „przydział domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na warunkach własnościowych”. Nieruchomość zabudowana tym domem jest we władaniu powódki na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 1997 r. z Gminą [...] na okres 29 lat. Obecnie jej właścicielem jest miasto [...]. Sąd Okręgowy uznał, że umowa z dnia 1 kwietnia 1998 r. zawarta przez strony była nieważna, ponieważ powódka nie dysponowała trwałym tytułem do gruntu i nie mogła przenieść na członków własności przydzielonych im domów wraz z prawami do działek gruntu, co pozostawało w sprzeczności z art. 213 i 232 i nast. pr. spółdz. w brzmieniu obowiązującym w tym czasie. Nie powstał zatem obowiązek zapłaty ustalonej po rozliczeniu budowy dopłaty do wkładu budowlanego.

Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki, dokonał odmiennej oceny prawnej jej roszczenia i uwzględnił podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia tego roszczenia. Sąd ten stwierdził, że umowa z dnia 1 kwietnia 1998 r. była ważna.

Brak tytułu prawnorzeczowego do nieruchomości nie powodował jej nieważności. Obowiązkiem nabywców domów było wniesienie wkładu budowlanego w pełnej wysokości. W następstwie wzniesienia przez powódkę domu jednorodzinnego w zabudowie szeregowej i uiszczenia przez pozwanych wkładu budowlanego w pełnej wysokości powstał stosunek obligacyjny o przeniesienie przez powódkę na pozwanych przydzielonych domów. Wskazał, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. uchwały z dnia 30 maja 1994 r., III CZP 73/94, OSNC 1994, nr 12, poz. 236; z dnia 28 września 1994 r., III CZP 121/94, niepubl.) akceptowane było podejmowanie czynności mających na celu ustanowienie na rzecz członka spółdzielni spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w umowie o przydział lokalu albo przekształcenie w takie prawo spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu także wówczas, gdy spółdzielnia nie dysponowała prawnorzeczowym tytułem do posiadanej nieruchomości. Taka sytuacja nie stanowiła również przeszkody do założenia odrębnej księgi wieczystej dla własnościowego prawa do takiego lokalu, co umożliwiało zabezpieczenie spłaty kredytu. Z kolei na gruncie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 116 ze zm.) w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12 (OSNC 2013, nr 10, poz. 113) przesądzone zostało, że niedopuszczalne jest skuteczne tworzenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa do domu jednorodzinnego, jeżeli spółdzielni mieszkaniowej nie przysługiwało prawo własności (współwłasności) gruntu lub prawa użytkowania wieczystego, zarówno w następstwie bezpośredniego utworzenia tego prawa na podstawie umowy z członkiem, jak i w drodze przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze własnościowe prawo. Sąd Najwyższy uznał, że w takiej sytuacji członek może nabyć prawo podmiotowe tymczasowe będące ekspektatywą maksymalnie ukształtowaną tego ograniczonego prawa rzeczowego. Sytuacja prawna takich uprawnionych jest tożsama z sytuacją zmierzających do uzyskania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na skutek przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa, a różnice dotyczą charakteru i sekwencji zdarzeń prowadzących do powstania ograniczonego prawa rzeczowego. Nie było podstaw do odmowy uzupełnienia wkładu budowlanego. Sąd Apelacyjny uznał

jednak, że roszczenie powódki uległo przedawnieniu, ponieważ do ustalenia ostatecznego kosztu budowy budynku zajmowanego przez powodów doszło w dniu 16 października 2001 r., wezwanie do zapłaty wyznaczało im termin do uzupełnienia brakującej części wkładu budowlanego do dnia 15 listopada 2001 r., a zatem trzyletni termin do dochodzenia tego roszczenia upłynął w dniu 15 listopada 2004 r. Sąd ten przychylił się do wypowiedzi doktryny i Sądu Najwyższego, przyjmujących, że spółdzielnia mieszkaniowa jest osobą prawną prowadzącą działalność gospodarczą, co oznacza, że dochodzone roszczenie jako związane z taką działalnością przedawnia się, stosownie do art. 118 in fine k.c., z upływem trzech lat.

Powódka w skardze kasacyjnej zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 118 k.c., polegającą na uznaniu, że zgłoszone roszczenie jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i przedawnia się z upływem trzech lat. Niewłaściwe zastosowanie dotyczy art. 117 § 2 k.c., skoro nie nastąpił upływ terminu przedawnienia. Skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i orzeczenia co do istoty sprawy przez zasądzenie od pozwanych na jej rzecz kwoty 89 611,89 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 listopada 2001 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W skardze kasacyjnej powódka zakwestionowała przyjętą przez Sąd Apelacyjny wykładnię przepisu art. 118 k.c., polegającą na uznaniu, że jej roszczenie o zapłatę przez członka spółdzielni pozostałej części wkładu budowlanego przedawnia się z upływem trzech lat, ponieważ nie uwzględnia tego, że nie jest ono związane z prowadzeniem przez spółdzielnię mieszkaniową działalności gospodarczej. Wskazała także na rozbieżności w orzecznictwie sądów, przychylając się do tej grupy poglądów, które działalności prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową, ukierunkowanej na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych członków nie kwalifikuje jako działalności gospodarczej, a także uznają, iż powstające w jej ramach roszczenia przedawniają się po upływie 10 letniego terminu.

Powołana przez skarżącą problematyka została przedstawiona przez Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2016 r. w sprawie I CSK 169/15 do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego. Sąd ten podjął uchwałę w dniu 9 marca 2017 r., III CZP 69/16 (OSNC 2017 nr 11, poz. 121) stwierdzając, 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.). Rozważania prawne i przyjęta argumentacja, które doprowadziły do wysunięcia uchwały, były następujące.

Przytoczona w uzasadnieniu analiza uregulowań prawnych i orzecznictwa Sądu Najwyższego dotycząca scharakteryzowania działalności gospodarczej na gruncie prawa prywatnego doprowadziła do konkluzji, że definicje tego pojęcia zawarte w ustawach o prowadzeniu działalności gospodarczej nie mają uniwersalnego charakteru i nie są rozstrzygające dla wykładni prawa cywilnego. Działalność gospodarcza, objęta art. 118 k.c., jest określana w orzecznictwie przez wskazanie cech charakterystycznych dla tego rodzaju aktywności, jak profesjonalność, powtarzalność podejmowanych czynności, działanie na własny rachunek, racjonalne gospodarowanie, uczestnictwo w obrocie gospodarczym oraz podporządkowanie regułom gospodarki rynkowej. Brak intencji osiągnięcia zysku nie pozbawia prowadzonej działalności charakteru działalności gospodarczej. Spółdzielnie mieszkaniowe są uznawane za przedsiębiorcę działającego bez zamierzenia osiągnięcia zysku. W orzecznictwie i piśmiennictwie prawniczym związek roszczenia z prowadzeniem działalności gospodarczej, wskazany w art. 118 k.c., ujmowany jest szeroko (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1991 r., III CZP 40/91, OSNC 1992 nr 12, poz. 17). Począwszy od uchwał składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1991 r., III CZP 53/91 i z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91 (OSNC 1992 nr 5, poz. 65), jednolicie przyjmuje się w orzecznictwie, że działalność spółdzielni mieszkaniowych pomimo nieosiągania zysku, jest podporządkowana zasadzie gospodarności i mieści się w pojęciu „działalność gospodarcza”, używanym przez ustawodawcę.

Kwalifikowanie działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej jako obejmującej dwie sfery: zewnętrzną i wewnętrzną, było podstawą do wysunięcia poglądu, że roszczenie spółdzielni dotyczące uzupełnienia przez członka wkładu budowlanego podlega 10 letniemu terminowi przedawnienia, ponieważ nie ma charakteru działalności gospodarczej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2001 r., III CZP 73/01, OSNC 2002 nr 10, poz. 119). Przeciwnie stanowisko zwracało uwagę na konieczność odróżnienia stosunków prawnych członkostwa od stosunków kontraktowych i potrzebę uwzględnienia, że członek spółdzielni w relacji z nią jest konsumentem, który jako słabsza strona stosunku umownego zasługuje na szczególną ochronę. Ustawodawca nie wprowadził rozróżnienia działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej na zewnętrzną i wewnętrzną.

Przepisy ustaw prawo spółdzielcze i o spółdzielniach mieszkaniowych określają spółdzielnię mieszkaniową jako zrzeszenie (korporację), które w interesie swoich członków prowadzi działalność gospodarczą (art. 1 § 1; art. 1 ust. 7). Polega ona na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków, co przewidziane było w art. 204 pr. spółdz., a obecnie w art. 1 ust.1 i 2 pkt 1 - 4 u.s.m. Zgodnie z art. 1 ust. 6 u.s.m., spółdzielnia może prowadzić także inną działalność gospodarczą, czyli inną niż zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. Prowadzenie działalności gospodarczej przez spółdzielnię ma charakter obligatoryjny (art. 114 § 1 pkt 3 i art. 115 pr. spółdz.). Spółdzielnia ma status przedsiębiorcy w rozumieniu art. 43¹ k.c. Nieosiąganie zysku wynika z istoty realizowanych zadań i ustawowo określonego celu działalności, która jest podstawowym przedmiotem jej aktywności i racją bytu.

W wielu orzeczeniach Sąd Najwyższy przyjmował, że związanie roszczenia z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c. zachodzi wówczas, gdy pozostaje z nią w związku normalnym, nawet tylko funkcjonalnym, czy pośrednim. Za tak powiązane z działalnością gospodarczą uznawane są roszczenia powstałe w ramach obrotu umownego oraz roszczenia wynikające z innych zdarzeń niż umowy, powiązane ściśle z zawieranymi przez przedsiębiorcę umowami (przykładowo: uchwała siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 1998 r., III CZP12/98, OSNC 1998 nr 5, poz. 151; uchwały z dnia

21 października 1994 r., III CZP 136/94, OSNC 1995 r. nr 2, poz. 38; z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 67/11, OSNC 2012 nr 6, poz. 69; wyroki z dnia 24 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01, OSNC 2004 nr 7 - 8, poz. 117; z dnia 22 września 2005 r., IV CK 105/05, niepubl.; z dnia 14 listopada 2013 r., II CSK 104/13, OSNC 2014, nr 7 - 8, poz. 82).

Spory dotyczące uzupełnienia wkładów budowlanych przez członków spółdzielni mieszkaniowej, dla których wybudowała ona lokale mieszkalne, pozostają w bezpośrednim związku z prowadzeniem przez tę spółdzielnię działalności gospodarczej, polegającej na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków. Roszczenie spółdzielni mieszkaniowej tego dotyczące wywodzone jest ze stosunku kontraktowego, pochodzącego ze stosunku członkostwa. Może ono przysługiwać także w stosunku do osoby niebędącej członkiem spółdzielni mieszkaniowej której w chwili dokonywania rozliczenia przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu (art. 17⁷ u.s.m.).

Skrócenie terminu przedawnienia roszczeń wynikających z prowadzenia działalności gospodarczej podyktowane było dążeniem do przyspieszenia wykonania zobowiązań. Ma ono znaczenie także w relacji spółdzielni mieszkaniowej i członka dotyczącej rozliczenia kosztów budowy lokalu mieszkalnego. Sąd Najwyższy stwierdził, że za przyjęciem trzyletniego terminu przedawnienia przemawiają zasady rozliczania wkładu mieszkaniowego. Roszczenia o uzupełnienie tego wkładu po zakończeniu inwestycji mają charakter typowy, masowy, powtarzalny i sprofesjonalizowany. Terminy rozliczenia kosztów budowy w prawie spółdzielczym nie były ustawowo określone, oznaczano je w regulaminach, zwykle wynosiły kilka miesięcy od oddania budynku do użytkowania lub zakończenia inwestycji. W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych termin ten został wskazany w art. 10 ust. 3 i art. 18 ust. 4. W odniesieniu do własnościowego prawa do lokalu termin nie został wyznaczony, można jednak zastosować analogię do art. 10 ust. 3 u.s.m. Oznacza to, że określenie początku biegu terminu dochodzenia tego roszczenia i wystąpienie z żądaniem zapłaty nie stwarzają problemu. Istotne znaczenie ma także przyznanie członkowi spółdzielni mieszkaniowej statusu konsumenta 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; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 lutego 2000 r., 26/99, OSNC 2000 nr 9, poz. 152). W obecnym stanie prawnym przyjęte zostało wprost, że członek spółdzielni w relacji ze spółdzielnią jest konsumentem. Z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz. U. z 2014 r., poz. 827) wynika, że 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, w odniesieniu do których stosuje się przepisy działu drugiego tej ustawy, dotyczące obowiązków przedsiębiorcy w umowach innych niż umowy zawierane poza lokalem przedsiębiorstwa lub na odległość, w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Za niesłuszne Sąd Najwyższy uznał zwolnienie spółdzielni mieszkaniowej z obowiązku działania w stosunku do jej członków z należytą starannością na poziomie zawodowego charakteru działalności gospodarczej (art. 355 § 2 k.c.), odmiennie niż w odniesieniu do zewnętrznych jej kontrahentów. Interes spółdzielni jako osoby prawnej w zetknięciu z interesem słabszego ekonomicznie członka, powinien być oceniany w kontekście tego, czy jego ochrona przyczynia się do lepszego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków. Natomiast interes członków wymaga pewności co do rzeczywistej kwoty obciążających ich kosztów budowy. Wydłużanie w czasie rozliczenia kosztów budowy nie leży ani w interesie członków, ani w zgodzie z celem działania spółdzielczości mieszkaniowej, polegającym na zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych członków. Oczekiwanie przez okres 10 lat na rozliczenie wkładu przez profesjonalnie zarządzaną spółdzielnię jest nieuzasadnioną uciążliwością, jak też niepożądaną z punktu widzenia sytuacji życiowej członka. Trzyletni termin przedawnienia jest korzystny dla ogółu członków, jak i jednostkowego interesu członka, ze względu na dyscyplinujące oddziaływanie na wierzyciela.

Zakwalifikowanie roszczenia spółdzielni mieszkaniowej w stosunku do członka o uzupełnienie wkładu mieszkaniowego jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej odpowiada utrwalonemu w orzecznictwie stanowisku, że wykonywanie przez gminę zadań o charakterze użyteczności publicznej w zakresie

zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej jest prowadzeniem działalności gospodarczej (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 1993 r. nr 9, poz. 152; z dnia 6 sierpnia 1996 r., III CZP 84/96, OSNC 1996 r. nr 11, poz. 150; z dnia 11 października 1996 r., III CZP 110/96, OSNC 1997 nr 2, poz. 17). Analogiczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w odniesieniu do Wojskowej Agencji Mieszkaniowej i Towarzystw Budownictwa Społecznego (por. uchwałę z dnia 3 października 2003 r., III CZP 59/03, OSNC 2004 nr 12, poz. 187 i wyrok z dnia 19 października 2011 r., II CK 80/11, niepubl.).

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę kasacyjną podziela tezę uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego oraz jej motywację. Podniesione przez skarżącą zastrzeżenia odnoszące się do stanowiska wyrażonego w uchwale nie zasługiwały na podzielenie. Pierwotna treść przepisu art. 118 k.c. została zmieniona ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321), która weszła w życie z dniem 1 października 1990 r. Usunięto termin przedawnienia przewidziany dla stosunków między jednostkami gospodarki uspołecznionej, które podlegały państwowemu arbitrażowi gospodarczemu, a wprowadzono trzyletni termin przewidziany dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Stanowi on, obok roszczeń okresowych, wyjątek od zasady przedawnienia roszczeń w terminie 10 lat. W orzecznictwie i piśmiennictwie prawniczym zwrócono uwagę, że z art. 118 k.c. nie wynika symetryczność terminów przedawnienia nawet w umowach wzajemnych. Oznacza to, że w ramach tego samego stosunku prawnego terminy przedawnienia roszczeń obu stron mogą być różne, w zależności od charakteru świadczenia strony, wywodzącego się z prowadzenia działalności gospodarczej lub okresowego. Wyodrębnienie terminów krótszych od zasadniczego terminu 10 letniego wymaga stwierdzenia, że dochodzone przez stronę roszczenie wywodzi się z prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, czy ma charakter świadczenia okresowego. Analiza działalności prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową dokonana w uchwale z dnia 9 marca 2017 r., III CZP 69/16 prowadzi do jednoznacznej konkluzji, że jest ona działalnością gospodarczą w powszechnie przyjmowanym rozumieniu tego pojęcia. Nie ma racji skarżąca, że

należało przy oznaczaniu tej działalności zastosować definicję zawartą w przepisach ustaw o działalności gospodarczej. W uchwale i poprzedzających ją orzeczeniach Sądu Najwyższego, objętych analizą, zostało zawarte zapatrywanie, że definicja przewidziana w art. 2 ustawy z dnia 23 grudnia 1988 r. o działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 41, poz. 324 ze zm.) i w art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 19 listopada 1999 r. – Prawo działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 101, poz. 1178 ze zm.) wprost wskazują na to, iż sposób rozumienia tej działalności został przyjęty dla potrzeb tych ustaw. Z kolei z art. 2 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. Nr 173, poz. 1807 ze zm.) określa tę działalność jako zarobkową, wytwórczą, budowlaną, handlową, usługową oraz poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie kopalin ze złóż, a zatem bardzo szeroko, co uniemożliwia nadanie jej uniwersalnego charakteru. Przyjmowane jest na gruncie tego uregulowania, że pojęcie to zostało oparte na kryterium ekonomicznej klasyfikacji działalności, zarobkowych jej celach oraz sposobie wykonywania ze względu na organizację i częstotliwość. Ugruntowane jest, poczynawszy od uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, że działalnością gospodarczą jest także działalność niezarobkowa, zmierzająca jedynie do pokrywania własnymi dochodami ponoszonych kosztów, co dotyczy także spółdzielni mieszkaniowych.

Zastrzeżenia skarżącej odnoszone do przyjętego w uchwale związku roszczenia spółdzielni mieszkaniowej z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą oparte zostały na twierdzeniu, że ocena tego związku powinna opierać się tylko i wyłącznie na powiązaniu czynności, z której wynika roszczenie z działalnością gospodarczą. Nie powinny mieć znaczenia statusy przyznane spółdzielni bądź członkom. Skarżąca pominęła, że właśnie takie powiązanie było podstawowym elementem twierdzenia o istnieniu związku. Pozostałe zaś okoliczności wspierały przyjęte założenie. W ocenie skarżącej roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego wynika z przepisów ustawy, umowa jedynie konkretyzuje je, co przemawia za uznaniem, że nie należy ono do sfery działalności gospodarczej. Nie znajduje racjonalnego uzasadnienia odrywanie roszczenia o zapłatę pozostałej części wkładu budowlanego od działania, które doprowadziło do wybudowania lokalu (domu), skoro dotyczy ono w istocie żądania zapłaty

pozostalej części należności z tego tytułu. Nie wymaga ponownego rozważania kwestia objęcia zakresem działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni. Podkreślić jednak trzeba, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 9 marca 2017 r., III CZP 69/16, że w analogiczny sposób traktowane są zadania dotyczące zaspokajania przez gminę potrzeb mieszkaniowych członków wspólnoty samorządowej, jak też przez Wojskową Agencję Mieszkaniową oraz Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Z tych względów zastrzeżenia skarżącej stanowiły w istocie przejaw subiektywnej oceny poruszonych w uchwale problemów, które nie mogły odnieść pożądanego rezultatu.

Na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną jako pozbawioną uzasadnionych podstaw.

kc

