



Sygn. akt II CSKP 1107/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 września 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Agnieszka Piotrowska

w sprawie z powództwa R. J. i R. J.1
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w W.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 29 września 2022 r.,
skargi kasacyjnej powodów, strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z dnia 2 grudnia 2019 r., sygn. akt VI ACa 285/13,

**1) umarza postępowanie kasacyjne ze skargi kasacyjnej
pozwanej skierowanej do zawartego w punkcie I (pierwszym)
podpunkcie 2 (drugim) zaskarżonego wyroku rozstrzygnięcia
oddalającego powództwo w pozostałej części,**

**2) uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I (pierwszym)
podpunkcie 2 (drugim) w części obejmującej oddalenie
powództwa o zobowiązanie pozwanej do oddania
powodom do korzystania, z wyłączeniem pozostałych
współwłaścicieli, w ramach nabywanego udziału we**

współwłasności nieruchomości wspólnej, miejsc postojowych nr 4, 5 i 40 w garażu wielostanowiskowym w podziemiu budynku przy ulicy [...] w W., a także w części obejmującej rozstrzygnięcie o kosztach postępowania (punkt I (pierwszy) podpunkt 3, punkt III) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego,
3) oddala skargi kasacyjne w pozostałej części.

UZASADNIENIE

Powodowie R. J. i R. J.1 domagali się zobowiązania Spółdzielni Mieszkaniowej w W. do przydzielenia powódce R. J. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr [...], spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego nr [...]1 oraz prawa do miejsc postojowych nr [...] i [...]1 w budynku przy ul. [...] w W. oraz zobowiązania pozwanej do przydzielenia powodowi R. J.1 spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr [...]2 oraz prawa do miejsca postojowego nr [...]2 w tym samym budynku. W toku postępowania powodowie zmienili powództwo, domagając się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powódki odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...] w budynku przy ul. [...] w W., lokalu użytkowego nr [...]1 oraz ułamkowego udziału we współwłasności miejsc postojowych nr [...] i [...]1 oraz zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powoda odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr [...]2 w budynku przy ul. [...] w W. oraz ułamkowego udziału we współwłasności miejsca postojowego nr [...]2. Zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli miało nastąpić przy uznaniu, że wszelkie należności na rzecz pozwanej z tytułu ustanowienia odrębnej własności ww. lokali i przeniesienia udziałów we współwłasności w wielostanowiskowym garażu zostały już przez powodów uiszczone. Pozwana spółdzielnia wniosła o oddalenie powództwa.

Rozpoznając sprawę po raz pierwszy, Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 9 czerwca 2008 r. oddalił powództwo w całości. Uznał, że jest związany

wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 16 października 2001 r. (I ACa 244/01) oraz wyrokiem Sądu Najwyższego z 18 września 2003 r. (I CK 115/02), wydanymi w sprawie III C 2547/98 z powództwa R. J. i R. J.1 przeciwko SM o ustalenie, że powodom przysługują własnościowe spółdzielcze prawo do lokali mieszkalnych nr [...] i [...]2, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nr [...]1 oraz spółdzielcze prawo do miejsc postojowych nr [...], [...]2, [...]1 w budynku przy ul. [...] w W.. W przytoczonych wyrokach uznano, że w okresie zawarcia przez pozwaną umów z powodami, w pozwanej Spółdzielni nie działały skutecznie ustanowione organy statutowe Spółdzielni, stąd przedmiotowe umowy były nieważne.

Po rozpoznaniu apelacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego z 9 czerwca 2008 r., Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 9 kwietnia 2009 r. (VI ACa 1156/08), uchylił ten wyrok i przekazał sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia wskazał, że wyroki Sądu Apelacyjnego w Warszawie i Sądu Najwyższego, wydane w sprawie III C 2547/98, mają w tym postępowaniu moc wiążącą - na podstawie art. 365 k.p.c. - jedynie w zakresie ustalenia, że powodom nie przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali opisanych w pozwie. Sąd Apelacyjny wskazał na zmiany w prawie spółdzielczym, w tym w szczególności na wejście w życie w dniu 24 kwietnia 2001 r. ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (ówcześnie Dz. U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm. – dalej też jako u.s.m.). Powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z 16 listopada 2004 r. (III CZP 68/04) zgodnie z którą, z chwilą wejścia w życie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, roszczenie o przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uległo przekształceniu w roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Roszczenie to przysługuje uprawnionemu także po przywróceniu możliwości ustanowienia własnościowego prawa do lokalu. Sąd stwierdził, że taka sytuacja dotyczy powodów w niniejszej sprawie i nakazał uwzględnić ponadto wnioski płynące z wyroku Sądu Najwyższego z 8 listopada 1979 r., II CR 500/79, w którym wskazano, że warunkiem przydzielenia lokalu na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu było wniesienie przez oczekującego członka (wstępnie) ustalonego wkładu budowlanego; uzasadniało to jednocześnie powstanie po stronie członka spółdzielni roszczenia o przydział lokalu. Sąd

Apelacyjny podtrzymał stanowisko, że otrzymane przez powodów przydziały lokali są nieważne ze względu na niewłaściwy skład ówczesnej Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni. Nie wykluczył jednak, że strony nawiązały stosunek zobowiązaniowy, prowadzący do powstania po stronie powodów roszczenia o przydział lokali. Wskazał przede wszystkim na treść uchwały z 15 lipca 1997 r., podjętej przez prawidłowo już ukształtowaną Radę Nadzorczą pozwanej Spółdzielni, która zobowiązała Zarząd Spółdzielni do wystawienia nowych przydziałów na lokale budowane przez R. J.1; świadczyło to dobitnie o akceptacji przez pozwaną Spółdzielnię działań powoda zmierzających do uzyskania praw do przedmiotowego lokalu.

W toku ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd pierwszej instancji, powodowie sprecyzowali żądanie w ten sposób, że domagali się zobowiązania pozwanej Spółdzielni do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powodów, małżonków R. i R.1 J. odrębnej własności w budynku przy ul[...] w W.: lokalu mieszkalnego nr [...], lokalu mieszkalnego nr [...]2, lokalu użytkowego nr [...]1 wraz z udziałami w częściach wspólnych budynku i urządzeń oraz prawa do korzystania przez powodów, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, z trzech miejsc postojowych nr [...], [...]2 i [...]1, usytuowanych w garażu wielostanowiskowym w podziemiu tego budynku.

Wyrokiem z 23 lutego 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił w całości wniesione w tej sprawie powództwo i zobowiązał pozwaną Spółdzielnię do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na rzecz powodów odrębnej własności w budynku przy ul. [...] w W.: lokalu mieszkalnego nr [...], lokalu mieszkalnego nr [...]2, lokalu użytkowego nr [...]1 wraz z udziałami w częściach wspólnych budynku i urządzeń oraz nakazał pozwanej spółdzielni oddanie powodom do wyłącznego korzystania, w ramach nabywanego udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, miejsc postojowych nr [...], [...]2 i [...]1 w garażu wielostanowiskowym w podziemiu tego budynku. Ponadto Sąd Okręgowy orzekł, że powodowie zapłacą na rzecz pozwanej Spółdzielni brakującą część wkładu budowlanego przypadającego na ich lokale, jeżeli z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy budynku wyniknie niedopłata wkładu budowlanego oraz ustalił, że pozwana spółdzielnia zapłaci na rzecz powodów kwotę

przekraczającą wysokość wkładu budowlanego przypadające na ich lokale, jeżeli z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy budynku wyniknie nadpłata wkładu budowlanego. Wyrok ten zapadł w oparciu o ustalenie, że Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. powstała w 1994 r. w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków założycieli oraz nowo pozyskiwanych członków. Założycielami spółdzielni byli m. in. powodowie. Po rejestracji pozwana spółdzielnia rozpoczęła inwestycję polegającą na budowie wielorodzinnego budynku mieszkalnego przy ul. [...] w W.. Inwestycja finansowana była ze środków własnych członków – założycieli. Powodowie, po zapoznaniu się z planem budowy, wybrali dla siebie lokale mieszkalne oznaczone numerami [...] i [...]2 oraz lokal użytkowy nr [...]1, a także miejsca postojowe oznaczone numerami [...], [...]2 i [...]1. Powodowie dokonali wpłat do Spółdzielni na poczet wkładu budowlanego w łącznej kwocie 337 914,85 zł. Nie było nigdy sporu co do tego, który lokal ma przypaść poszczególnym członkom. Wpłaty powodów, tak jak i innych członków spółdzielni, były księgowane na poczet budowy poszczególnych lokali. W dniu 14 lipca 1996 r. powodowie otrzymali przydziały lokali na warunkach własnościowych praw do lokali oraz przydziały miejsc parkingowych, które ze względu na wadliwie ustanowioną Radę Nadzorczą zostały następnie uznane za nieważne. Powodowie objęli w posiadanie przydzielone lokale. Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana wielokrotnie w formie ustnej i pisemnej wyrażała wolę przyznania powodom przydziałów na objęte przez nich lokale, warunkując to jedynie zapłatą przez powodów odsetek od nieterminowo uiszczonych kwot na poczet poszczególnych części wkładów. W dniu 15 lipca 1997 r. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd Spółdzielni do wystawienia nowych przydziałów na lokale mieszkalne budowane przez byłych członków Zarządu; do chwili obecnej nie zostało dokonane rozliczenie kosztów budowy budynku przy ul. [...] w W.

W świetle przytoczonych okoliczności Sąd Okręgowy uznał wniesione powództwo za zasadne, albowiem powodowie uiścili wymagany wkład budowlany. W świetle obowiązujących wówczas art. 208 i 226 ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. 1982, Nr 30, poz. 210 ze zm. dalej: „pr. sp”.) oraz § 12 ust. 3 statutu pozwanej Spółdzielni, naliczanie odsetek za opóźnienie byłoby zasadne jedynie wówczas, gdyby opóźnienie w zapłacie spowodowało wystąpienie

szkód w działalności Spółdzielni. Ponadto pozwana, podejmując uchwałę zobowiązującą Zarząd do wystawienia nowych, ważnych przydziałów spółdzielczych własnościowych praw do lokali - wyraziła akceptację działań powodów zmierzających do uzyskania tytułów prawnych do posiadanych lokali. Uzasadniając zawarte w wyroku orzeczenie ustalające obowiązek ewentualnych dopłat pomiędzy powodami a pozwaną spółdzielnią, Sąd Okręgowy wskazał, że nie nastąpiło jeszcze końcowe rozliczenie przedmiotowej inwestycji umożliwiające ostateczne rozliczenie między stronami.

Wskutek apelacji pozwanej Spółdzielni, Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 2 grudnia 2019 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zobowiązał pozwaną Spółdzielnię do złożenia oświadczeń woli następującej treści:

a) „Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr [...] o powierzchni użytkowej 148,64 m², położonego w budynku przy ul. [...] w W., usytuowanego na drugim piętrze klatki drugiej budynku, składającego się z przedpokoju, 4 pokoi, kuchni, łazienki z sauną, WC, z przynależnymi pomieszczeniami w postaci ogrzewanej piwnicy oznaczonej numerem [...] o powierzchni 68,06 m² oraz nieogrzewanej piwnicy oznaczonej numerem [...]1 o powierzchni 20,55 m², wraz z udziałem w wysokości 0,039648 (trzydziestu dziewięciu tysięcy sześćset czterdziestu ośmiu milionowych) w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie do gruntu o powierzchni 6491 m² zabudowanego tym budynkiem, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr [...] i przenosi własność wyodrębnionego lokalu wraz z odpowiadającym mu udziałem na rzecz R. J. i R.1 J. do majątku objętego wspólnością ustawową”, przy czym złożenie tego oświadczenia woli uzależnia od zapłaty solidarnie przez R. J. i R.1 J. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w W. kwoty 44 412,95 zł (czterdzieści cztery tysiące czterysta dwanaście złotych, 95/100);

b) „Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. ustanawia odrębną własność lokalu mieszkalnego nr [...]2 o powierzchni użytkowej 121,23 m², położonego w budynku przy ul. [...] w W., usytuowanego na pierwszym piętrze klatki czwartej budynku,

składającego się z przedpokoju, 4 pokoi, kuchni, łazienki, WC, z przynależnym pomieszczeniem w postaci nieogrzewanej piwnicy oznaczonej numerem [...]2 o powierzchni 12,16 m², wraz z udziałem w wysokości 0,022291 (dwudziestu dwóch tysięcy dwustu dziewięćdziesięciu jeden milionowych) w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie do gruntu o powierzchni 6491 m² zabudowanego tym budynkiem, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr [...] i przenosi własność wyodrębnionego lokalu wraz z odpowiadającym mu udziałem na rzecz R. J. i R. J.1 do majątku objętego wspólnością ustawową”, przy czym złożenie tego oświadczenia woli uzależnia od zapłaty solidarnie przez R. J. i R. J.1 na rzecz Spółdzielni w Warszawie kwoty 24 859,70 zł (dwadzieścia cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt dziewięć złotych, 70/100);

c) „Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. ustanawia odrębną własność lokalu użytkowego nr IV o powierzchni użytkowej 56,13 m², położonego w budynku przy ul. [...] w W., usytuowanego na parterze pomiędzy pierwszą a drugą klatką budynku, składającego się z pokoju i zaplecza socjalnego, połączonego z ogrzewaną piwnicą, składającą się z pokoju i łazienki, wraz z udziałem w wysokości 0,00938 (dziewięćuset trzydziestu ośmiu stutysięcznych) w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie do gruntu o powierzchni 6491 m² zabudowanego tym budynkiem, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr [...] i przenosi własność wyodrębnionego lokalu wraz z odpowiadającym mu udziałem na rzecz R. J. i R. J.1 do majątku objętego wspólnością ustawową”; przy czym złożenie tego oświadczenia woli uzależnia od zapłaty solidarnie przez R. J. i R. J.1 na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w W. kwoty 11 395,77 zł (jedenaście tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt pięć złotych, 77/100). Sąd Apelacyjny oddalił powództwo w pozostałej części a także dalej idącą apelację pozwanej Spółdzielni.

Odwołując się do dotychczasowych ustaleń, Sąd Apelacyjny podkreślił, że pozwana Spółdzielnia nie dokonała ostatecznego rozliczenia kosztów budowy budynku wielolokalowego położonego w W. przy ul. [...]. Nie został również

wyodrębniony żaden z lokali znajdujących się w tym budynku. W efekcie nie zostały ustalone udziały w nieruchomości wspólnej, które powinny przypadać przyszłym właścicielom poszczególnych lokali. Z tych przyczyn skarżąca trafnie zakwestionowała w apelacji ustalenia Sądu Okręgowego odnoszące się do wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących powodom w związku z ustanowieniem na ich rzecz praw odrębnej własności wydzielonych przez Sąd lokali. Sąd Apelacyjny uzupełnił w tym zakresie ustalenia faktyczne, przeprowadzając dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa, na podstawie którego zostały określone powierzchnie wszystkich lokali znajdujących się w budynku wraz z pomieszczeniami przynależnymi, powierzchnia całej nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej przypadających na poszczególne lokale. Sąd podniósł dalej, że pozwana, w oparciu o statut i według zasad określonych w regulaminie „Zasady finansowania i ostatecznego rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych i użytkowych oraz miejsc postojowych i ustalania wysokości wkładów budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej [...] uchwalonym przez Radę Nadzorczą w dniu 29 czerwca 2015 r. przyjęła ostateczne rozliczenie kosztów budowy przy koszcie budowy jednego metra kwadratowego powierzchni lokalu w kwocie 929,39 zł. Sąd przeprowadził w tym samym zakresie dowód z opinii biegłego z zakresu rachunkowości i finansów P. B. w celu ustalenia wysokości wpłat dokonanych przez powodów na poczet należnego wkładu budowlanego oraz ostatecznej wysokości tego wkładu. Biegły na podstawie dokumentacji rachunkowej pozwanej Spółdzielni ustalił, że powodowie na poczet wkładu budowlanego obejmującego trzy lokale, będące przedmiotem powództwa, wpłacili łącznie kwotę 317 164,85 zł. Jednocześnie biegły wyjaśnił, że sposób opisywania przez powodów dokonywanych wpłat oraz sposób księgowania ich przez Spółdzielnię, uniemożliwia rozdzielenie powyższych wpłat na wkłady budowlane obejmujące poszczególne lokale. Podzielając opinię biegłego Sąd Apelacyjny ustalił wartości wkładów budowlanych poszczególnych lokali, które wyniosły odpowiednio: lokal nr [...] - 217 466,49 zł, lokal nr [...]2- 121 658, 80 zł, lokal użytkowy nr [...]1 - 56 328,52 zł. W sumie 395 453,83 zł + 3271 zł (piwnice) = 398 724,83 zł. Koszt budowy 1 m² powierzchni lokalu ustalony został przez biegłego na kwotę 931,49 zł. W świetle powyższego Sąd wskazał na nieznaczną

jedynie różnicę pomiędzy wartością wkładów budowlanych ustalonych w końcowym rozliczeniu Spółdzielni, a wartością wkładów budowlanych ustaloną przez biegłego (łączna wartość wkładów budowlanych trzech lokali powodów ustalona przez spółdzielnię wyniosła 397 833,27 zł, zaś według biegłego stanowiła kwotę 398 724,83 zł), przy czym sam fakt dokonywania przez powodów wpłat wkładów budowlanych na lokale mieszkalne nr [...], [...]2 oraz lokal użytkowy nr [...]1, nie był kwestionowany przez strony. Sąd Apelacyjny podkreślił, że Rada Nadzorcza przyjęła w dniu 15 lipca 1997 r. przyjęła stanowisko zobowiązujące Zarząd spółdzielni, ze względu na stwierdzenie nieważności wcześniej dokonanych przydziałów, do ponownego wystawienia przydziałów na rzecz członków spółdzielni - byłych członków Zarządu spółdzielni, w tym na rzecz powoda R. J.1. Świadczy to o akceptacji przez pozwaną Spółdzielnię istnienia stosunku prawnego, w ramach którego powód, jako członek pozwanej spółdzielni, gromadził wkład w celu uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu; powodowie uiszczając wszystkie raty składające się na wymagany w 1997 r. wkład budowlany, nabyli roszczenie o ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego własnościowego prawa do tych lokali. Powodowie nie zapłacili natomiast żądanych w późniejszym okresie przez pozwaną Spółdzielnię odsetek z tytułu opóźnienia w zapłacie poszczególnych rat wkładu budowlanego i to stało się, w istocie, zasadniczą kwestią sporną. Sąd Apelacyjny uznał za zasadne stanowisko Sądu Okręgowy, że brak było podstaw do pomniejszenia zgromadzonego przez powodów wkładu budowlanego o odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia w zapłacie poszczególnych rat tego wkładu. Uznając istnienie stosunku prawnego, powstałego wskutek umowy zawartej przez strony *per facta concludentia* w 1997 r., której treścią było uzyskanie przez powodów spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych nr [...], [...]2 oraz lokalu użytkowego nr [...]1, a także uznając, że powodowie w roku 1997 zgromadzili wymagany wkład budowlany na te lokale, Sąd Apelacyjny stwierdził, że po ich stronie powstało wówczas roszczenie cywilnoprawne o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tych lokali. W 2001 r., wskutek wejścia w życie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, stało się roszczeniem o ustanowienie odrębnej własności lokali na podstawie art. 213 § 2 pr.sp (w brzmieniu obowiązującym do 24 kwietnia 2001 r.) w zw. z art. 37 u.s.m. (w

brzmieniu obowiązującym do 15 stycznia 2003 r.) oraz art. 21 u.s.m. Sąd podniósł, że w chwili zawierania umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali nabywca ma obowiązek pokryć całkowity, członkowski koszt budowy lokali. Spółdzielnia powinna wówczas złożyć do aktu notarialnego oświadczenie, że powyższe wymaganie zostało spełnione, co daje członkowi gwarancję nie wysuwania wobec niego jakichkolwiek roszczeń w przyszłości.

W oparciu o zapisy regulaminu: „Zasady finansowania i ostatecznego rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych i użytkowych oraz miejsc postojowych i ustalania wysokości wkładów budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej [...]” przyjęty w dniu 29 czerwca 2015 r. przez Radę Nadzorczą oraz w oparciu o statut Spółdzielni, uchwałą Zarządu Spółdzielni nr [...] z 2 września 2015 r. dokonano ostatecznego rozliczenia kosztów budowy nieruchomości przy ul. [...] w W.. Zgodnie z tym rozliczeniem, ostateczny koszt budowy trzech lokali stanowiących przedmiot wniesionego w tej sprawie powództwa przedstawia się następująco: lokal nr [...] - 219 031,21 zł, lokal nr [...]2 - 122 600,52 zł, lokal użytkowy [...]1 - 56 201,54 zł. Łączna suma kosztów budowy powyższych trzech lokali wyniosła: 397 833,27 zł. Wobec tego, że powodowie wpłacili wkład budowlany w łącznej wysokości 317 164,85 zł, co stanowi 79,723% wysokości należnych ostatecznie wkładów budowlanych ustalonych przez pozwaną spółdzielnię w końcowym rozliczeniu kosztów budowy. Sąd Apelacyjny uznał za zasadne przypisanie wpłat dokonanych powodów proporcjonalnie do poszczególnych lokali, ustalając tym samym, na potrzeby dokonania ostatecznego rozliczenia pomiędzy powodami a pozwaną spółdzielnią, że każdy wkład budowlany został opłacony w 79,723%. Należna pozwanej spółdzielni dopłata wyniosła wobec tego: w odniesieniu do lokalu nr [...] - $219\,031,21\text{ zł} \cdot 79,7230\% = 174\,618,2515\text{ zł}$ (kwota wpłacona przez powodów) $219\,031,21\text{ zł} - 174\,618,2515\text{ zł} = 44\,412,95\text{ zł}$ (do zapłaty przez powodów), w odniesieniu do lokalu nr [...]2 $122\,600,52\text{ zł} \cdot 79,7230\% = 97\,740,8125\text{ zł}$ (kwota wpłacona przez powodów) $122\,600,52\text{ zł} - 97\,740,8125\text{ zł} = 24\,859,70\text{ zł}$ (do zapłaty przez powodów) oraz wobec lokalu nr [...]1 $56\,201,54\text{ zł} \cdot 79,7230\% = 44\,805,5537\text{ zł}$ (kwota wpłacona przez powodów) $56\,201,54\text{ zł} - 44\,805,5537\text{ zł} = 11\,395,77\text{ zł}$ (do zapłaty przez powodów).

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny w oparciu o art. 1047 § 2 k.p.c. na podstawie art. 385 k.p.c. zmienił w całości zaskarżony wyrok w ten sposób, że uzależnił spełnienie zasądzonego od pozwanej spółdzielni świadczenia od pokrycia przez powodów całego i ostatecznego kosztu budowy tych lokali, ustalonego zgodnie z dokonany przez pozwaną Spółdzielnię w dniu 2 września 2015 r. ostatecznym rozliczeniem kosztów budowy nieruchomości położonej przy ul. [...] w W. oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Oddalił także apelację pozwanej Spółdzielni w pozostałej części.

Od przedstawionego wyżej wyroku Sądu drugiej instancji powodowie i pozwana wnieśli skargi kasacyjne.

Powodowie zaskarżyli wyrok w zakresie uzależnienia złożenia oświadczenia woli pozwanej od zapłaty solidarnie przez R. J. i R. J.1 na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w W. wymienionych w wyroku kwot oraz w zakresie oddalenia ich powództwa w pozostałej części. Zarzucili w skardze kasacyjnej naruszenie:

- art. 118 k.c. przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na wadliwym przyjęciu, że roszczenia pozwanej o uzupełnienie wkładu budowlanego nie stanowią roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, w związku z czym nie uległy przedawnieniu z upływem trzech lat;
- art. 5 ust. 4 ustawy o zmianie ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw z 13 kwietnia 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1104), zgodnie z którym, roszczenia przedawnione przysługujące przeciw konsumentowi, co do których do dnia wejścia w życie nowelizacji k.c. (9 lipca 2018 r.) nie podniesiono zarzutu przedawnienia, podlegają z tym dniem skutkom przedawnienia określonym w kodeksie cywilnym, który to przepis Sąd Apelacyjny powinien był wziąć po uwagę z urzędu;
- art. 117 § 2¹ k.c. w zw. z art. 221 k.c. oraz 4 ust. 1 ustawy z 30 maja 2014 r. o prawach konsumenta (Dz.U. z 2014 r., poz. 827 ze zm. dalej też jako „pr.kon.”), zgodnie z którymi po upływie terminu przedawnienia nie można domagać się zaspokojenia roszczenia przysługującego przeciwko konsumentowi, którym jest członek spółdzielni mieszkaniowej;
- art. 3 k.c. w zw. z art. 36 § 1 oraz 42 § 1 pr.sp., przez jego błędną wykładnię

i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że do określenia wysokości wkładów budowlanych wniesionych przez powodów mają zastosowanie przepisy niższego rzędu uchwalone po zakończeniu budowy (przepisy późniejsze), a nie przepisy wyższego rzędu uchwalone przed rozpoczęciem i w trakcie realizacji budowy (przepisy wcześniejsze),

- art.206 k.c. i art. 19 ust. u.s.m. w związku z art.271 tej ustawy oraz z art.5 ust. 3 ustawy z 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmianie niektórych ustaw przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że powodom nie przysługuje roszczenie o prawo korzystania ze stanowisk postojowych pomimo, będącego poza sporem, faktu uiszczenia przez powodów należnych wkładów garażowych. W tym zakresie, czyli oddalenia powództwa w pozostałej części, a więc co do oddalenia żądania uregulowania sprawy korzystania przez powodów z miejsc postojowych, uzasadnienie wyroku nie zawiera żadnych ustaleń, rozważań czy argumentacji prawnej.

- art. 1 ust 1¹ u.s.m., zgodnie z którym spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali - poprzez wydanie przez Sąd Apelacyjny orzeczenia w oparciu o nieprawidłowe rozliczenie kosztów budowy, prowadzące do uzyskania przez pozwaną korzyści majątkowej kosztem swoich członków, z naruszeniem ww. przepisu;

- art. 5 k.c. poprzez wydanie zaskarżonego wyroku z rażącym naruszeniem tego przepisu.

Formułując te podstawy, powodowie wniesli o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie w sposób wskazany we wniosku kasacyjnym.

Pozwana Spółdzielnia zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości zarzucając naruszenie:

- art. 213 § 2 pr.sp. (w brzmieniu przed jego uchyleniem przez u.s.m.) w zw. z § 21 Statutu Spółdzielni w zw. z art. 386 § 6 k.p.c. przez błędną wykładnię prowadzącą do nieuzasadnionego uznania, iż powodowie mogli zawrzeć z pozwaną Spółdzielnią umowę o wybudowanie lokali będących przedmiotem sporu

i o ustanowienie do nich spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w dowolnej formie, w tym również dorozumianej, bez konieczności składania wniosku zawierającego ich oczekiwania co do jej przedmiotu;

- art. 213 § 2 Pr.sp. (w brzmieniu przed jego uchyleniem przez u.s.m.) w zw. § 21 Statutu pozwanej Spółdzielni w zw. z art. 46 § 1 pkt. 8 pr.sp. w zw. z art. 386 § 6 k.p.c. polegającą na nieuzasadnionym uznaniu, iż w sytuacji braku funkcjonującej w latach 1994-1997 ważnie wybranej Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni mogło dojść do nawiązania jakiegokolwiek stosunku zobowiązaniowego pomiędzy Spółdzielnią a Powodami, w sytuacji gdy Powód R. J.1 był członkiem jej Zarządu, a Powódka R. J. była córką Prezesa Zarządu – J. K.;

- naruszenie art. 46 § 1 prawa spółdzielczego w zw. z art. 38 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. polegające na przypisaniu charakteru normatywnego decyzji Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni z dnia 15 lipca 1997 r., podczas gdy uchwała ta - jako podjęta poza zakresem kompetencji Rady Nadzorczej - była nieważna.

Skarżąca zarzuciła także naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy przez pominięcie przy rozstrzyganiu treści art. 17¹⁴ ust.1 pkt. 2 u.s.m. w zw. z art. 6 k.c. statuującego obowiązek Powodów wykazania, iż w dacie składania oświadczenia woli nie posiadają zaległości w opłatach eksploatacyjnych opartych na art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uchybienie art. 387 § 2¹ pkt.2 k.p.c. przez nie odniesienie się w uzasadnieniu do zarzutu apelacyjnego opartego na niespełnieniu przez Sąd Okręgowy przesłanek zawartych w art. 17 ust.1 u.s.m., co uniemożliwia w tym zakresie kontrolę instancyjną zaskarżonego wyroku. Formułując te podstawy, pozwana Spółdzielnia wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i orzeczenie w sposób wskazany we wniosku kasacyjnym. W piśmie z dnia 17 listopada 2020 r. pozwana Spółdzielnia cofnęła skargę kasacyjną w części skierowanej do zawartego w punkcie I (pierwszym) podpunkcie 2 (drugim) rozstrzygnięcia oddalającego powództwo w pozostałej części.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przed przystąpieniem do oceny zasadności skarg kasacyjnych celowe jest zwrócenie uwagi, iż. spór obejmuje ponad dwudziestoletni okres, co wymaga uwzględnienia następujących w jego toku kolejnych zmian stanu prawnego. Z wiążących Sąd Najwyższy ustaleń faktycznych wynika, że powodowie wnieśli wkłady budowlane, a zatem wymagania warunkujące uzyskanie przez nich przydziału spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych i lokalu użytkowego zostały spełnione w 1996 r., pod rządami prawa spółdzielczego z 16 września 1982 r. Przepisy tej ustawy nie przewidywały wówczas obowiązku zawarcia umowy o wybudowanie lokali w formie pisemnej, tym bardziej w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Zachowania tej formy nie przewidywał także § 21 statutu pozwanej Spółdzielni, stanowiący, że wielkość lokalu mieszkalnego, jak i użytkowego, przydzielonego członkowi, jest ustalana w umowie między członkiem i Spółdzielnią. Zarówno umowa o wybudowanie lokali, jak i umowa o ustalenie wielkości przydzielonego lokalu, mogły być zatem zawarte *per facta concludentia*. Nie stały temu na przeszkodzie ograniczenia dotyczące składania oświadczeń woli w imieniu spółdzielni, wynikające z art. 46 § 1 pkt 8 pr.sp. jeśli uwzględni się stanowisko, jakie w przedmiocie uprawnień powoda zajęła w dniu 15 lipca 1997 r. prawidłowo powołana i we właściwym składzie Rada Nadzorcza pozwanej Spółdzielni. Wprawdzie podjętej w tym dniu uchwały Rady Nadzorczej skierowanej do Zarządu nie można, wbrew twierdzeniom zawartym w skardze kasacyjnej pozwanej Spółdzielni, traktować jako oświadczenia woli samej Spółdzielni wobec osób trzecich, to jednak uchwała ta może być, poza przyjmowaniem i ewidencjonowaniem wpłat na poczet wkładów budowlanych, jednym z elementów, które pozwalają uznać, że zachowanie Spółdzielni stanowi dorozumiane wyrażenie woli zawarcia umowy.

W piśmiennictwie i orzecznictwie podkreśla się, że pojęcie czynności prawnej dokonanej *per facta concludentia* odnosi się wyłącznie do sposobu ujawnienia woli, nie zmienia zaś pozostałych reguł dotyczących jego składania (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 22 listopada 2002 r., IV CKN 1520/00, z 8 listopada 2005 r., I CK 275/05 oraz z 26 września 2008 r., V CSK 108/08, OSNC-ZD 2009/D, poz. 90). W rezultacie czynnością prawną osoby prawnej wykonaną w sposób dorozumiany są takie zachowania skierowane do osób trzecich, które

w normalnym toku postępowania należą do kompetencji organu uprawnionego do reprezentacji tej osoby, a ich podejmowanie usprawiedliwia przyjęcie, że dzieje się tak zgodnie z wolą osób uprawnionych do składania oświadczeń woli w imieniu osoby prawnej (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 26 września 2008 r., V CSK 108/08, OSNC-ZD 2009/D, poz. 90 oraz z 14 października 2009 r., V CSK 148/09).

Spełnienie przez powodów wymagań dotyczących wniesienia wkładów budowlanych odnoszących się do poszczególnych lokali, zaliczanych przez pozwaną Spółdzielnię zbiorczo na poczet wkładów budowlanych na lokale nr [...] i [...]2 oraz lokal użytkowy, a także całokształt okoliczności uzasadniających uznanie, że doszło do zawarcia umowy o budowę tych lokali i ich przydział, rodzaj cywilnoprawny skutek i mogą stanowić podstawę roszczenia zgłoszonego na podstawie art. 64 k.c. w zw. z art. 1047 k.p.c. Podobny pogląd sformułował Sąd Najwyższy w wyroku z 18 stycznia 2012 r. (II CSK 266/11) na tle umowy zawartej na podstawie art. 205 pr.sp. o kolejności przydziału (zob. też uchwały Sądu Najwyższego z 22 kwietnia 1988 r. III CZP 27/88, z 2 lutego 1992 r., III CZP 116/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 36 i z 16 listopada 2004 r., III CZP 68/04, OSNC 2005, nr 11, poz.183 oraz wyroki Sądu Najwyższego z 19 czerwca 2002 r. II CKN 762/00, OSNC 2003, nr 5, poz.71 i z 1 grudnia 2010 r. I CSK 91/10). Za aktualny należy także uznać pogląd wyrażony w wyroku z 8 listopada 1979 r. (II CR 500/79, OSNC 1980, nr 9, poz.165) wydanym na gruncie ustawy z 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61) w którym Sąd Najwyższy uznał, że członkowi spółdzielni, który wypełnił swoje zobowiązanie w zakresie zgromadzenia wkładu budowlanego, przysługuje cywilnoprawne roszczenie o przyznanie spółdzielczego prawa do lokalu. Uiszczenie bowiem wkładu budowlanego (w sposób określony statutem) stanowi podstawę przydziału lokalu członkowi i przyznania spółdzielczego prawa do lokalu (art. 174 § 1 ustawy o spółdzielniach i ich związkach). Roszczenie o przydział lokalu wynikało wprost z art. 148 § 2 tej ustawy. Zmiana stanu prawnego związanego z wejściem w życie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych spowodowała, że roszczenie o przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uległo przekształceniu w roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Roszczenie to przysługuje uprawnionemu także po przywróceniu możliwości

ustanowienia własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Zajmując takie stanowisko w uchwale z 16 listopada 2004 r. (III CZP 68/04, OSNC 2005, nr 11, poz. 183) Sąd Najwyższy wskazał, że art. 213 § 2 pr.sp. stanowił, iż członek spółdzielni mieszkaniowej, w zależności od rodzaju wniesionego wkładu (mieszkaniowego lub budowlanego) oraz zgłoszonego wniosku, może uzyskać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego albo własnościowego. Art.213 §1-3 pr.sp. zostały uchylone na podstawie art. 29 u.s.m., która weszła w życie w dniu 24 kwietnia 2001 r. Jednocześnie - zgodnie z art. 37 u.s.m. - po wejściu w życie ustawy, spółdzielnia mieszkaniowa nie mogła ustanowić spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, ani praw do miejsc w wielostanowiskowych lokalach garażowych. Przepis art. 37 u.s.m. został uchylony na podstawie art. 1 pkt 26 ustawy z 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058 - dalej: "u.z.u.s.m."), która weszła w życie w dniu 15 stycznia 2003 r. Derogacja wymienionego przepisu była rezultatem przywrócenia możliwości ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, a także lokalu o innym przeznaczeniu oraz miejsca postojowego w garażach wielostanowiskowych, na skutek dodania - na podstawie art. 1 pkt 17 u.z.u.s.m. - w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych rozdziału 2¹ zatytułowanego „Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu”. W uchwale z 16 listopada 2004 r., III CZP 68/04, Sąd Najwyższy podzielił pogląd prezentowany w wyroku Sądu Najwyższego z 7 lutego 2002 r., I CKN 853/99 oraz piśmiennictwie, że roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, niezaspokojone do chwili wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uległo przekształceniu w roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Uznał konstrukcję prawną, że z chwilą wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zobowiązanie spółdzielni wygasło „jako niemożliwe do wykonania wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności” za konstrukcję nieakceptowalną. Jej przyjęcie byłoby bowiem równoznaczne z pozbawieniem uprawnionych osób prawa podmiotowego tymczasowego (ekspektatywy) w postaci oczekiwania na ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych - ustanowienia odrębnej własności lokalu. Uprawnienia osoby oczekującej na nabycie spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej są w orzecznictwie i piśmiennictwie uznawane za klasyczny przykład ekspektatywy (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 2 lutego 1992 r., III CZP 116/92, OSNC 1993, nr 3, poz. 36). Przyjmuje się, że oczekiwania prawne takiej osoby korzystają w zasadzie z takiej ochrony, jaka przysługuje innym prawom podmiotowym. Obecnie art. 19 ust. 1 u.s.m. wprost przewiduje, że z chwilą zawarcia umowy, o której mowa w art. 18 ust. 1 tej ustawy, powstaje roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane „ekspektatywą odrębnej własności lokalu”. Ekspektatywa odrębnej własności lokalu jest zbywalna wraz z wkładem budowlanym albo jego wniesioną częścią, przechodzi na spadkobierców i podlega egzekucji. Z tych samych przyczyn nie można, w ocenie Sądu Najwyższego, przyjąć, że po wejściu w życie ustawy z 19 grudnia 2002 r o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw, powstałe już roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu uległo powrotnemu przekształceniu w roszczenie o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, albowiem naruszałoby to zasadę ochrony praw nabytych.

Zarzucając naruszenie przepisów postępowania przez pominięcie treści art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 2 u.s.m. w związku z art. 6 k.c., skarżąca Spółdzielnia nie wskazała przepisów procesowych, które zostały w ten sposób naruszone. Drugi z zarzutów, odwołujący się do treści art. 387 § 2¹ pkt 2 k.p.c., jest oparty na niezasadnym twierdzeniu, iż Sąd Apelacyjny nie odniósł się w żaden sposób do niespełnienia przesłanek z art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m., skoro na stronie 22 uzasadnienia Sąd, w podsumowaniu rozważań dotyczących podstawy prawnej roszczenia powodów, uznał za bezprzedmiotowy zarzut naruszenia art. 17¹⁴ u.s.m. Niezależnie od tych wadliwości w sferze formułowania zarzutów należy mieć na względzie, że przytoczony przepis odnosi się do podmiotów, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Z przedstawionych motywów, przy uwzględnieniu częściowego cofnięcia skargi pozwanej, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398²¹ w zw. z art. 391 § 2 k.p.c. umorzył postępowanie kasacyjne jak w punkcie 1. wyroku oraz oddalił skargę kasacyjną pozwanej Spółdzielni w pozostałej części, jak w punkcie 3. wyroku.

Przechodząc do oceny skargi kasacyjnej powodów i zawartego w niej zarzutu naruszenia art. 206 k.c. i art. 19 ust. 1 u.s.m. w związku z art. 27¹ tej ustawy oraz art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmianie niektórych ustaw, które to naruszenie powodowie łączą z uznaniem, że nie przysługuje im roszczenie o prawo korzystania z miejsc parkingowych, należy zgodzić się z powodami, iż Sąd Apelacyjny, zmieniając w tym zakresie wyrok uwzględniający powództwo, przez oddalenie żądania powodów w tej części, nie wyjaśnił w żaden sposób motywów tego rozstrzygnięcia. Narusza to reguły sporządzania pisemnego uzasadnienia orzeczenia (art. 327¹ § 1 i 387 k.p.c.). Uchybienia wytknięte w skardze kasacyjnej łączą się z wadliwością podstawy faktycznej wyrokowania, w tym z niedostatkami poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych, uzasadniającym kasacyjny zarzut naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe jego zastosowanie. Zastosowanie przepisów prawa materialnego do niedostatecznie ustalonego przez sąd drugiej instancji stanu faktycznego oznacza wadliwą subsumcję tego stanu do zawartych w nich norm prawnych (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 20 kwietnia 2004 r., V CK 92/04, z 24 kwietnia 2019 r., IV CSK 47/18 oraz z 9 października 2020 r., III CK 92/18). Opisane braki, uniemożliwiające kontrolę Sądu Najwyższego w odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 206 k.c. i art. 19 ust. 1 u.s.m. w związku z art. 27² tej ustawy i art. 5 ust. 3 ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmianie niektórych ustaw, prowadzą do uwzględnienia skargi kasacyjnej powodów w tej części i uchylenia zaskarżonego wyroku jak w punkcie 2 na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

Sformułowany w skardze zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. uchyla się, na podstawie art. 398³ § 3 k.p.c., spod kognicji Sądu Najwyższego jako dotyczący oceny dowodów i ustalenia faktów (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 10 czerwca 2014 r., I PK 309/13 oraz z 5 lutego 2014 r., V CSK 140/13). Sąd Najwyższy nie jest sądem faktów, a wyłącznie sądem prawa. W zakresie jego ustawowych kompetencji nie mieści się korygowanie ustaleń faktycznych lub oceny materiału dowodowego dokonanej przez sąd drugiej instancji (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 30 października 2018 r., I UK 437/17); Sąd Najwyższy pozostaje związany w postępowaniu kasacyjnym ustaleniami stanowiącymi podstawę

faktyczną orzeczenia Sądu drugiej instancji (art. 393¹³ § 2 k.p.c.).

Wskazany w skardze art. 382 k.p.c. zawiera ogólną dyrektywę kompetencyjną, wyrażającą istotę postępowania apelacyjnego, stąd – w myśl ugruntowanego już orzecznictwa Sądu Najwyższego – skarżący powinien przytoczyć, przy konstruowaniu tego zarzutu, także inne jeszcze przepisy postępowania rozpoznawczego, do naruszenia których, jego zdaniem, doszło (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 16 marca 2018 r., IV CSK 250/17). Z tej przyczyny zarzut ten może wypełniać procesową podstawę kasacyjną tylko w sytuacji pominięcia przez Sąd drugiej instancji części zebranego w sprawie materiału; którą to część skarżący powinien opisać przez odwołanie się do akt sprawy. Cięży na nim także powinno być wykazanie, że popełnione uchybienie mogło mieć wpływ na wynik sprawy (zob. postanowienia Sądu Najwyższego: z 6 stycznia 1999 r., II CKN 100/98, OSNC 1999, Nr 9, poz. 146 oraz z 7 lipca 1999 r., I CKN 504/99, OSNC 2000, Nr 1, poz. 17). Do naruszenia przytoczonego przepisu dochodzi także wtedy, gdy sąd drugiej instancji - z uwagi na podniesione w apelacji zarzuty - dokonuje własnych ustaleń faktycznych, a na ich podstawie samodzielnej oceny prawnej, z pominięciem części dowodów przeprowadzonych przez sąd pierwszej instancji bez wyjaśnienia przyczyny pominięcia tych dowodów (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 6 listopada 2020 r., I CSK 705/18). Przedstawione przez powodów, w ramach zarzutu naruszenia art. 382 k.p.c., uchybienia nie odpowiadają dyspozycji tej normy procesowej; stanowią, w istocie, polemikę z wywodami i konkluzjami Sądu Apelacyjnego dotyczącymi wpłat powodów na poczet wymaganych wkładów budowlanych. Powodowie wadliwie także połączyli zarzut naruszenia art. art. 278 § 1 k.p.c. z odstąpieniem od zlecenia biegłemu sądowemu rozliczenia kosztów budowy, wbrew zaleceniom zawartym w wyroku Sądu Najwyższego z 23 listopada 2012 r. oraz Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 20 lipca 2012 r. oraz z oddaleniem wniosku powodów o uzupełnienie postępowania dowodowego.

Pozostałe zarzuty naruszenia prawa materialnego również nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny nie wypowiedział się w uzasadnieniu wyroku co do długości okresu przedawnienia oraz charakteru roszczenia pozwanej Spółdzielni w kontekście związania z działalnością gospodarczą. W orzecznictwie Sądu

Najwyższego (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 9 marca 2017 r., III CZP 69/16, OSNC 2017, Nr 11, poz. 121, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2018 r., I CSK 386/17 oraz z dnia 15 grudnia 2021, II CSKP 137/21) ugruntowany jest pogląd, że roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o uzupełnienie przez jej członka wkładu budowlanego jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i przedawnia się z upływem trzech lat. Kwestia ta, podobnie jak konsumencki charakter stosunków pomiędzy członkiem spółdzielni i spółdzielnią, nie ma istotnego znaczenia w przedmiotowej sprawie, w której to członkowie spółdzielni dochodzą w trybie art. 64 k.c. i 1047 § 2 k.p.c. ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokalu użytkowego oraz przeniesienia na ich rzecz własności wyodrębnionych lokali, zaś skuteczność tych roszczeń zależna jest od spełnienia wzajemnego świadczenia pieniężnego.

W niniejszej sprawie mają zastosowanie przepisy art. 208 i 226 pr. sp. w brzmieniu obowiązującym w okresie zawarcia przez strony umowy o budowę lokalu. Artykuł 208 § 1 pr. sp.. 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. sp., 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. sp., 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. Te zasady mają zastosowanie do przekształconego roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Złożenie przez spółdzielnię mieszkaniową odpowiedniego oświadczenia uzależnione jest od wypełnienia przez członka spółdzielni obowiązku wniesienia wkładu budowlanego. W razie stwierdzenia, iż nie został w całości wniesiony wkład budowlany związany z budową lokali podlegających wyodrębnieniu, stanowiący wzajemne zobowiązanie wierzyciela, orzeczenie nakazujące złożenie dłużnikowi

odpowiedniego oświadczenia woli może zostać powiązane z wcześniejszym lub równoczesnym spełnieniem świadczenia przez powoda. W takim wypadku do wywołania skutku przewidzianego przez ustawodawcę w art. 64 k.c. konieczne jest, poza prawomocnością orzeczenia sądu, uzyskanie przez powoda klauzuli wykonalności, która zostaje nadana po stwierdzeniu, że świadczenie wzajemne wierzyciela (powoda) zostało spełnione.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 3 k.c. w zw. z art. 36 § 1 oraz 42 § 2 prawa spółdzielczego a także art. 1 ust.1 u.s.m. Koszty budowy budynku przy ul. [...] w W. wyliczone przez pozwaną Spółdzielnię i w opinii biegłego sądowego P. B. były zbliżone. Najwięcej kontrowersji wzbudzało ustalenie w uchwale Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z 23 grudnia 1996 r. wysokości wkładu budowlanego za 1 m² piwnicy na 100 zł., która nie została uwzględniona dla powierzchni 68,06 m² sutereny jako części lokalu mieszkalnego nr [...]. Według opinii biegłego P. B. koszt budowy sutereny, która nie jest usytuowana w piwnicy jest podobny do kosztów budowy lokalu mieszkalnego. Z kolei księgowanie wydatków na budowę po oddaniu budynku do użytkowania mogło, według biegłego, usprawiedliwiać brak przebiegowania tych nakładów na środki trwałe, do którego doszło w 2007 r. Poza wątpliwościami, które sprowadzały się do wykładni stosownych postanowień uchwał organów spółdzielni, nie zostało wykazane, aby między regulaminem finansowania uchwalonym w dniu 20 września 1994 r. przed rozpoczęciem budowy przez Walne Zgromadzenie pozwanej i uchwałą ustalającą wysokość wkładu budowlanego za 1 m² piwnic oraz regulaminem z dnia 29 czerwca 2015 r. uchwalonym przez Radę Nadzorczą pozwanej Spółdzielni w przedmiocie „Zasad finansowania i ostatecznego rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych i użytkowych oraz miejsc postojowych i ustalania wkładów budowlanych w SM występowały sprzeczności, które mogłyby usprawiedliwiać wniosek, iż uchwała Rady Nadzorczej nie uwzględniła lub uchylila wcześniejszą uchwałę Walnego Zgromadzenia w tym samym przedmiocie. Należy też uwzględnić, iż do kompetencji Rady Nadzorczej należało ustalenie zasad rozliczenia kosztów budowy oraz wkładów budowlanych, co wynika to z § 12 ust. 1 statutu pozwanej Spółdzielni. Koszty budowy mieszkań oraz wkłady budowlane ustala się dwuetapowo 1) wstępnie – przy podziale

mieszkań w oparciu o planowany członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego oraz 2) ostatecznie – po rozliczeniu kosztów zadania inwestycyjnego (§ 12 ust. 2 statutu). Powołany w sprawie biegły w swojej opinii zaliczył do kosztów budowy nakłady inwestycyjne poniesione do chwili ich przebiegowania z konta środków trwałych w budowie na konto środków trwałych; zostało przy tym wyjaśnione odstępianie od zastosowania stawki 100 zł za m² do pomieszczenia połączonego z lokalem mieszkalnym. W tej sytuacji nie ma więc uzasadnionej podstawy do stwierdzenia, iż doszło do naruszenia art. 1 ust. 1¹ u.s.m.

Powodowie zarzucili, że postępowanie pozwanej Spółdzielni, polegające na trwającej 23 lata odmowie przyznania im prawa własności lokali i stanowisk postojowych, wstrzymaniu ostatecznego rozliczenia budowy przez 18 lat, utrudnianiu przeprowadzenia dowodu z opinii biegłych oraz przyjęciu w dniu 23 czerwca 2015 r. przez Radę Nadzorczą regulaminu „Zasady finansowania i ostatecznego rozliczania kosztów budowy lokali mieszkalnych i użytkowych oraz miejsc postojowych i ustalania wysokości wkładów budowlanych w SM opracowanego celowo na potrzeby toczącego się postępowania, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, wobec czego, stanowiąc nadużycie przysługującego jej prawa podmiotowego, nie zasługuje - stosownie do art. 5 k.c. - na ochronę. W odniesieniu do tego zarzutu należy zauważyć, iż pierwotną przyczyną odmowy przydziału własnościowego prawa do lokalu była niezgodność składu Rady Nadzorczej z przepisami prawa, stanowiąca podstawę do oddalenia powództwa małżonków J. o ustalenie, że przysługują im własnościowe prawa do lokali nr 10 i 24, spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego nr [...]1 oraz spółdzielcze prawo do miejsc postojowych [...], [...]2, [...]1 w budynku przy ul. [...] w W.. Postępowanie w tej sprawie zakończyło się wyrokiem Sądu Najwyższego z 18 września 2003 r. (I CK 115/02). Powodowie jako członkowie założyciele spółdzielni mieli wpływ na wybór organów spółdzielni a dodatkowo powód pełnił również funkcję członka jej Zarządu. Roszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego nie jest sprzeczne z zasadami współżycia, skoro stanowi ekwiwalentnego świadczenie w zamian za złożenie przez pozwaną oświadczenia woli o ustanowieniu praw do lokali i miejsc parkingowych.

Z przedstawionych względów orzeczono, jak w sentencji (art.398¹⁵ § 1 i art. 398¹⁴ k.p.c.

[as]