



Sygn. akt V CSK 197/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 sierpnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tomasz Szanciło (przewodniczący)
SSN Małgorzata Manowska (sprawozdawca)
SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa J. K.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "N." w W.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 27 sierpnia 2019 r.,
skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 20 grudnia 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w całości i sprawę przekazuje
Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, z powództwa J. K. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „N.” w W. na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 28 grudnia 2016 r., oddalił apelację.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądów obu instancji były następujące okoliczności faktyczne.

W dniu 29 listopada 2000 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „N.” w W. zawarła z powodem umowę nr [...]y/2000, na mocy której zobowiązała się przydzielić mu lokal nr (...) położony w W. przy ul. W., na zasadach własnościowego prawa do lokalu, przy czym warunkiem przydziału lokalu było sfinansowanie przez powoda pełnych rzeczywistych kosztów budowy lokalu. Powód zobowiązał się wpłacić zaliczkę na poczet wkładu w wysokości 44.000 zł do dnia podpisania umowy, a pozostałą kwotę nie później niż w ciągu 10 lat w 120 równych ratach. W umowie zasadniczej wstępny wkład budowlany na mieszkanie został ustalony na kwotę 146.284,60 zł. Ostateczna wysokość wkładu budowlanego miała zostać określona po rozliczeniu zadania inwestycyjnego, nie później niż 90 dni od daty przekazania budynku wraz z zagospodarowaniem terenu do eksploatacji i nie mogła być wyższa niż 15%. Nie dotyczyło to jednak przypadku zmiany podatku VAT. J. K. zobowiązał się wpłacić różnicę między ostatecznym wkładem budowlanym, a wpłaconymi zaliczkami. W umowie zasadniczej strony postanowiły, iż pozwana ma prawo wypowiedzieć ją z 30 - dniowym okresem wypowiedzenia, w przypadku niedotrzymania terminu spłaty lub niepełnej spłaty zobowiązań wobec pozwanej w ustalonym terminie oraz gdy powód zalegać będzie w spłacie dwóch rat. W umowie tej ustalono też, że zmiana kosztów budowy lokalu powinna nastąpić w formie aneksu. Na podstawie umowy zasadniczej nr (...) /2000 pozwana w dniu 29 grudnia 2000 r. zawarła z powodem umowę najmu nr (...) /2000/P przedmiotowego lokalu do czasu wpłaty całkowitej kwoty wkładu budowlanego. Ostatecznie wobec komplikacji towarzyszącym realizacji zadania inwestycyjnego oraz mających miejsce zmianach regulacji prawnych, w tym w szczególności, wprowadzeniem podatku VAT, pismem z dnia 12 stycznia 2009 r. SM „N.” złożyła J. K. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zasadniczej z zachowaniem 30- dniowego terminu wypowiedzenia, w związku z zaleganiem przez niego w spłacie co najmniej dwóch rat wkładu budowlanego. Na dzień złożenia ww. oświadczeń przez pozwaną kwota zaległości powoda z umowy zasadniczej wynosiła 8.948,14 zł z VAT (8.362,75 zł netto). Pismem z dnia 21 stycznia 2009 r. SM „N.” wypowiedziała J. K., w związku z zaleganiem z zapłatą co najmniej 2 rat na poczet wkładu budowlanego, umowę

najmu z dnia 29 grudnia 2000 r. bez zachowania okresu wypowiedzenia. Powód w dniu 26 stycznia 2009 r. wpłacił pozwanej kwotę 12.398,90 zł, którą w piśmie z dnia 27.01.2009 r. określił jako całkowitą spłatę kredytu i zażądał przeniesienia prawa własności do lokalu przy ul. W. w W. W związku z upływem terminu wypowiedzenia umowy zasadniczej oraz rozwiązaniem umowy najmu pozwana wezwała powoda do opuszczenia, opróżnienia i wydania zajmowanego lokalu w terminie 14 dni, a pismem z dnia 9 marca 2009 r. poinformowała, iż w związku z rozwiązaniem łączących strony umów, wniosek powoda o przeniesienie prawa własności lokalu nie zostanie zrealizowany. Powód pismem z dnia 6 maja 2010 r. wezwał pozwaną do przeniesienia prawa własności do przedmiotowego lokalu, kwestionując ostateczną kalkulację ceny metra kwadratowego lokalu, jak i skuteczność rozwiązania przez powoda umowy zasadniczej nr (...)/2000 i zawartej na jej podstawie umowy najmu. W odpowiedzi pozwana stwierdziła, iż rozliczenie budowy lokalu zostało dokonane prawidłowo oraz podtrzymała dotychczasowe stanowisko odnośnie konieczności uiszczenia przez powoda podatku VAT od części wkładu budowlanego płaconego po dniu 1 maja 2004 r. Do opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotowego lokalu przez powoda nie doszło, bowiem powództwo o nakazanie eksmisji przeciwko powodowi zostało prawomocnie oddalone przez Sąd Rejonowy w W.

W takim stanie sprawy J. K. wniósł o wydanie orzeczenia stwierdzającego obowiązek pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „N.” w W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na jego rzecz odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. W. i przeniesienia na jego rzecz własności opisanego lokalu wraz z udziałem we współwłasności w częściach wspólnych budynku, w którym lokal się znajduje, nie służących do wyłącznego korzystania przez właścicieli poszczególnych lokali. W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa „N.” w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo J. K. Sąd I instancji stwierdził, że wobec istnienia zaległości powoda na dzień 12 stycznia 2009 r. strona pozwana była uprawniona do wypowiedzenia umowy nr (...)/2000, co nastąpiło ze skutkiem na dzień 14 lutego 2009 r. Propozycja

ustanowienia odrębnej własności na rzecz powoda, jaką złożył pozwany w piśmie z dnia 5 marca 2012 r. miała charakter dobrowolny i była uzależniona od wniesienia przez powoda brakującej części wkładu budowlanego w kwocie 28.991,04 zł. Propozycja ta nie stanowiła jednak cofnięcia wypowiedzenia umowy zasadniczej. W ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do przyjęcia, że w chwili obecnej pozwana Spółdzielnia jest zobligowana do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powoda własności lokalu.

W apelacji od tego rozstrzygnięcia, które zostało zaskarżone w całości, powód zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania, to jest:

1. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art 227 k.p.c., poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie przez Sąd I instancji, że powód jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej, choć okoliczność ta nie wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i pozostaje w oczywistej sprzeczności z tym materiałem, co skutkowało niewłaściwym przyjęciem, że do stosunku prawnego łączącego powoda ze stroną pozwaną zastosowanie mają przepisy ustawy prawo spółdzielcze (w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy przez strony) oraz przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, podczas gdy podstawą stosunku prawnego łączącego powoda z pozwanym były przepisy kodeksu cywilnego;

2. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i: przyjęcie przez Sąd I instancji, że z § 5 umowy zasadniczej nr (...)/2000 (UZ), nie wynika, aby zmiana wysokości wkładu budowlanego wynikająca ze zmiany kosztów budowy lokalu powinna nastąpić w formie aneksu do umowy, bowiem z brzmienia umowy zasadniczej (§ 5 ust. 2) wynika jedynie to, że w formie aneksu do umowy ma zostać wprowadzona zmiana kosztów budowy, w sytuacji, gdy powód nie był członkiem spółdzielni mieszkaniowej, a co za tym idzie do przedmiotowej umowy zastosowanie miały tylko i wyłącznie przepisy kodeksy cywilnego; pojęcie kosztów budowy w takim przypadku należy interpretować, tak jak ustaliły to strony w samej

umowie i do ustalenia jego zakresu nie mają zastosowania przepisy art. 208 i 226 ustawy - prawo spółdzielcze, a tym samym przy wzroście kosztów budowy strony winny umowę aneksować; przyjęcie przez Sąd I instancji, że niezależnie od tego, jaką datę przyjmiemy za początek biegu terminu do przedstawienia przez pozwaną ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, to umowa zasadnicza i tak nie przewiduje żadnej sankcji za opóźnienie w przedstawieniu takiego rozliczenia, a w szczególności nie zawiera takiego zastrzeżenia, że przedstawienie ostatecznego rozliczenia po upływie 90 dni będzie nieskuteczne, w sytuacji, gdy odmienna interpretacja postanowień umowy wynika nie tylko z jej treści i natury stosunku prawnego, ale także pozostałego materiału dowodowego, w tym z przesłuchania powoda oraz literalnego brzmienia umowy - § 2 pkt 5.1. umowy zasadniczej jednoznacznie wskazuje, że termin 90-dniowy ogranicza czas żądania dopłaty, a rozliczenie jest odrębnym warunkiem do określenia wartości wkładu budowlanego; ponadto Sąd I instancji błędnie wyliczył okres pomiędzy przekazaniem obiektu do użytkowania (8 lutego 2001 r.) a decyzją o podwyższeniu wysokości wkładu (11 maja 2001 r.) - ilość dni pomiędzy tymi datami wynosi 92, a jak wskazano powyżej po 90 dniach zgodnie z umową zasadniczą zmiany są niedopuszczalne; przyjęcie przez Sąd I instancji, że zasadne było obciążenie powoda kosztem budowy stacji transformatorowej i linii średniego napięcia w sytuacji, gdy umowa strony pozwanej z zakładem energetycznym została zawarta w 1997 r., a więc na 3 lata przed podpisaniem przez strony umowy zasadniczej i tym samym strona pozwana kalkulując cenę mieszkania powoda winna mieć na względzie również koszty budowy stacji transformatorowej i linii średniego napięcia, jeśli zaś tego nie uczyniła, to koszt ten w całości powinien obciążać stronę pozwaną; przyjęcie przez Sąd I instancji, że możliwość zwiększenia wysokości wkładu budowlanego o podatek VAT została wprost przewidziana w umowie, w sytuacji, gdy odmienna interpretacja postanowień umowy wynika nie tylko z jej treści i natury stosunku prawnego, ale także pozostałego materiału dowodowego, w tym z przedstawionych przez powoda interpretacji podatkowych, powołanych wyroków oraz z samego przesłuchania powoda, a ponadto § 2 ust. 5.2. umowy zasadniczej w sytuacji, gdy usytuowanie i treść tej klauzuli wskazuje jednoznacznie, iż dotyczy ona tylko możliwości

przekroczenia 15 % progu wzrostu; przyjęcie, przez Sąd I instancji, że koszty inwestycji zostały zweryfikowane przez eksperta (...) K. N. w sytuacji, gdy biegły zwracał uwagę na nieprawidłowości w dokonanych rozliczeniach, a tym samym przedstawiona przez pozwaną opinia biegłego nie potwierdza prawidłowości rozliczenia inwestycji; przyjęcie przez Sąd I instancji, że powód mógł kwestionować uchwałę rady nadzorczej strony pozwanej z dnia 30 czerwca 2003 r. nr (...)/2003 o zatwierdzeniu ostatecznych kosztów budowy, wskazując np. na jej wadliwość (wady oświadczeń woli) lub sprzeczność z obowiązującymi przepisami, ale tego nie uczynił, w sytuacji, gdy powód nie był członkiem spółdzielni mieszkaniowej; przyjęcie przez Sąd I instancji, że propozycja ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz powoda, jaką złożyła pozwana w piśmie z dnia 5 marca 2012 r. nie stanowiła cofnięcia wypowiedzenia umowy zasadniczej, pomimo, że odmienna interpretacja tego oświadczenia strony pozwanej wynika z całości materiału dowodowego zgromadzonego w przedmiotowej sprawie; uznanie przez Sąd I instancji rzekomo utraconych odsetek od lokaty bankowej w kwocie ok. 601.334,67 zł za tożsame z odsetkami od nieistniejącego kredytu i doliczenie tej "straty" do kosztów budowy w sytuacji, gdy strona pozwana nie przedstawiła żadnego wiarygodnego dowodu, że koszt w tej wysokości faktycznie poniosła; przyjęcie przez Sąd 1 instancji, że jednobrzmiące uchwały nr (...)/99 z dnia 20.12.1999 r. i (...)/2000 z dnia 08.05.2000 r. stanowią zgodę na zaliczenie utraconych odsetek do kosztów budowy w sytuacji, gdy Rada Nadzorcza jednoznacznie wyraziła jedynie zgodę na oprocentowanie rat spłacanych przez przyszłych właścicieli, tak jak to wynika z brzmienia § 2a.1. umowy zasadniczej;

3. art. 248 k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c. poprzez uznanie za wiarygodne „dokumentów rozliczeniowych”, które w ocenie strony pozwanej uzasadniać miały wzrost kosztów, podczas kiedy dokumenty te nie posiadają dat i nie są podpisane przez ich autorów, a tym samym przyjąć należało, że dokumenty te nie powinny stanowić dowodu w przedmiotowej sprawie, nie mają znaczenia procesowego, a tym samym strona pozwana, poza uchwałą z 2003 r., nie przedstawiła rozliczenia kosztów budowy;

4. art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd I instancji zaoferowanego przez powoda materiału dowodowego w postaci

dokumentów, tj. pism pozwanej z dnia 8 grudnia 2003 r. oraz 8 marca 2004 r., w których pozwana przyjęła na siebie odpowiedzialności za wady i zobowiązaniu się do usunięcia zgłoszonych wad lokalu, zgodnie z § 5 pkt 3 UZ,

a także naruszenie prawa materialnego, to znaczy:

1. art. 353¹ k.c. oraz art. 65 k.c. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji własnej, niezgodnej z wolą stron, interpretacji: § 2 pkt 5.1. umowy zasadniczej w ten sposób, że strony tej umowy ustaliły, iż wkład budowlany może ulec zmianie pod dwoma warunkami, na podstawie rozliczenia zadania inwestycyjnego i w terminie nie przekraczającym 90 dni - po tym terminie zmiany wkładu ulegają przedawnieniu, Sąd uznał natomiast, że termin 90-dniowy odnosi się do terminu złożenia rozliczenia a nie ostatecznego terminu żądania wyższego wkładu; § 2 pkt 5.2 umowy zasadniczej, w ten sposób, że zawarta w ust. 2 informacja „Nie dotyczy to przypadku zmiany podatku VAT.”, obowiązuje przez cały okres trwania umowy zasadniczej i dotyczy wszystkich jej zapisów, podczas kiedy oczywistym jest, że klauzula VAT dotyczy tylko 15% wzrosty wkładu budowlanego; nieuwzględnienie § 6 umowy zasadniczej o braku stosowania do umowy stron innych przepisów, oprócz kodeksu cywilnego; nieuwzględnienie § 2 pkt 1 umowy zasadniczej (warunek pełnych rzeczywistych kosztów) i § 5 pkt 2 (zasadna zmiana kosztów budowy będzie wprowadzona aneksem do umowy) umowy zasadniczej i błędne ustalenie przez Sąd I instancji, że powód obowiązany jest do spełnienia innych pozaumownych roszczeń strony pozwanej, niebędących rzeczywistymi i uzasadnionymi kosztami budowy;

2. art. 385 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie przez Sąd, że: odbiór robót wykonawcy, dokonany przez powoda protokołem z dnia 9.11.2000 r. nie jest równoznaczny z datą przekazania budynku wraz z zagospodarowaniem terenu do eksploatacji, o którym mowa w § 2 ust. 5 umowy zasadniczej; niezależnie od tego, jaką datę przyjmie się za początek biegu terminu ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego, o którym mowa w § 2 ust. 5 umowy zasadniczej, to umowa i tak nie przewiduje żadnej sankcji za opóźnienie w przedstawieniu takiego rozliczenia, a w szczególności nie zawiera zastrzeżenia, że przedstawienie ostatecznego rozliczenia po upływie 90 dni będzie nieskuteczne,

choć w sytuacji, gdy wzorzec umowy był niejednoznaczny i pomiędzy stronami istniał spór co do wykładni jego treści, to postanowienia niejednoznaczne Sąd powinien tłumaczyć na korzyść konsumenta - w tym przypadku powoda;

3. art. 208 i 226 ustawy prawo spółdzielcze, w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia umowy przez strony, a więc w dniu 29 listopada 2000 r. poprzez ich zastosowanie i przyjęcie, że powoda obciążają: koszty budowy stacji transformatorowej i linii SN (średniego napięcia), wydatki na ogłoszenie i pośrednictwo w sprzedaży lokali wynagrodzenia pracowników spółdzielni, koszty tzw. „dodatkowej powierzchni użytkowej mieszkań”, odsetki od wkładów oraz podatek VAT, w sytuacji, gdy powód nie był członkiem spółdzielni mieszkaniowej, a co za tym idzie do przedmiotowej umowy zastosowanie miały wyłącznie przepisy k.c.;

4. art. 498 i 499 k.c. poprzez uznanie, że powód nie był uprawniony do potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 6.900, 00 zł;

5. art. 19 ust. 13 pkt 10 w zw. z art. 29 ust. 6 oraz 153 ust. 1 ustawy o podatku od towarów i usług poprzez przyjęcie, że to na powodzie spoczywa obowiązek uiszczenia podatku VAT od wpłat dokonywanych po 1 maja 2004 r.;

6. art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że to na powodzie ciążył obowiązek wykazania bezzasadności podwyższenia wkładu, podczas kiedy w świetle twierdzeń powoda odnośnie okoliczności faktycznych i prawnych przyjąć należy, że obowiązek ten ciążył na stronie pozwanej;

7. art. 6 k.c. oraz art. 232 i 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, skutkiem czego Sąd I instancji oparł orzeczenie na ustaleniach niezgodnych ze stanem faktycznym.

W efekcie skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez stwierdzenie obowiązku pozwanej spółdzielni do przeniesienia na jego rzecz wyodrębnionej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w klatce schodowej nr 16 a na I piętrze o powierzchni 58,30 m² wraz z przynależnym pomieszczeniem piwnicznym o powierzchni 1.60 m² i wiążącym się z lokalem udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej wynoszącym 0,00857 części.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Apelacja została oddalona, jako niezasadna. W ocenie Sądu Apelacyjnego w (...) Sąd I instancji poczynił trafne ustalenia faktyczne, które znalazły oparcie w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. Nietrafne okazały się zarzuty skarżącego, który wskazując na fakt, że nie był i nie jest członkiem spółdzielni podniósł konieczność oceny stosunku prawnego zawiązanego ze stroną pozwaną w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego, nie zaś prawa spółdzielczego. Tymczasem, zdaniem Sądu odwoławczego, zbieżnej ze stanowiskiem sądu I instancji, w sprawie znajdowały zastosowanie przepisy ustawy - Prawo spółdzielcze, a nie przepisy Kodeksu cywilnego, które zgodnie z § 6 umowy wchodziły w rachubę jedynie w sprawach nieuregulowanych umową. Tym samym okazały się chybione zarzuty skarżącego, że w sprawie winny mieć zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i zmiana wysokości kosztów budowy lokalu winna wynikać z „aneksu” do umowy zawartej przez strony. Odnosząc się natomiast do interpretacji dokonanej przez Sąd Okręgowy w W. treści zawartej przez strony umowy, Sąd Apelacyjny za bezzasadny uznał zarzut naruszenia prawa materialnego art. 353¹ k.c. w zw. z art. 65 k.c. W sytuacji, bowiem, kiedy w procesie ustalania sensu oświadczenia według rzeczywistej woli obu stron, okaże się, że każda z nich przyjmowała różnie jego znaczenie, orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazuje, że za właściwy dla prawa sens oświadczenia uznać trzeba ten, w jaki rozumiał go i powinien rozumieć adresat oświadczenia po dokonaniu starannych zabiegów interpretacyjnych. Sąd II instancji odnosząc się, zaś, do zarzutów koncentrujących się na interpretacji treści umowy zasadniczej, w pierwszej kolejności zwrócił uwagę, że w § 2 ust. 3 tej umowy stron oszacowanie określono wprost jako „wstępny wkład budowlany”, ustalony na podstawie preliminarza kosztów i treści stosownej uchwały pozwanej spółdzielni mieszkaniowej. Zgodnie z § 2 ust. 5 umowy zasadniczej ostateczna wysokość wkładu budowlanego miała zostać ustalona po rozliczeniu zadania inwestycyjnego, nie później niż 90 dni od daty przekazania budynku wraz z zagospodarowaniem terenu do eksploatacji i nie mogła być wyższa niż 15%. Nie dotyczyło to przypadku zmiany podatku VAT (§ 2). Tym samym strony zastrzegły, że dopuszczalnym jest wzrost wstępnie ustalonych

kosztów o maksymalnie 15%. Zważając, że kwota ta wzrosła o niespełna 10% (z 146.284,60 zł do 158.934,55 zł), niewątpliwie ostateczna wysokość wkładu budowlanego nie przekraczała 15% wkładu wstępnie ustalonego, nie wzrosła więc ponad wysokość zastrzeżoną w umowie. Chybione w ocenie Sądu Apelacyjnego okazały się również zarzuty odnoszące się do terminu w jakim miało nastąpić ostateczne rozliczenie. Prawidłowe okazało się stanowisko Sądu I instancji, że do uchybienia terminu nie doszło, gdyż jako początek biegu terminu uznać należy dzień, w którym stała się ostateczna decyzja o pozwoleniu na użytkowanie budynku wraz z zagospodarowaniem (24 maja 2001 r.). Ponadto, jak trafnie wywodził Sąd Okręgowy, ani postanowienia umowy ani przepisy prawa spółdzielczego nie przewidywały sankcji uchybienia terminowi 90 dni do ostatecznego rozliczenia, brak było, w konsekwencji, podstaw do przyjęcia, że przedstawienie powodowi w dniu 11 maja 2001 r. ostatecznej wysokości wkładu budowlanego, co według powoda miało miejsce w 92 dniu od przekazania obiektu do użytkowania, skutkowało uznaniem wysokości wkładu na poziomie szacunku wstępnego. Takie rozumowanie Sąd II instancji uznał za sprzeczne z ideą prawa spółdzielczego, a przyjęcie takiej koncepcji wiązałoby się z koniecznością przerzucenia kosztów budowy poniesionych przez spółdzielnię ponad wpłacone wkłady wstępne na pozostałych członków spółdzielni. W kwestii, natomiast, zarzutu dotyczącego naliczenia podatku VAT, trafnie wskazał Sąd Okręgowy, że wkłady budowlane wnoszone po 1 maja 2004.r z tytułu ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu są opodatkowane stawką 7%, a za podstawę opodatkowania przyjmuje się wartość należnego wkładu pomniejszoną o kwotę należnego podatku. Jak podkreślił Sąd Apelacyjny, na powodzie spoczywał obowiązek uiszczenia podatku VAT od wpłat dokonywanych po 1 maja 2004 r., gdyż zgodnie z art. 226 § 1 prawa spółdzielczego jak i zgodnie z obowiązującymi w chwili wejścia w życie obowiązku podatkowego w zakresie podatku VAT przepisami prawa podatkowego, od dokonywanych po 1 maja 2004 r., wpłat na poczet wkładu budowlanego na osobie ubiegającej się o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu ciążył obowiązek wniesienia wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na dany lokal. W efekcie, gdyby to na pozwanej miał spoczywać obowiązek w zakresie podatku VAT od wpłat dokonywanych przez

powoda po dniu 1 maja 2004 r. na poczet wkładu budowlanego, pozwana nie otrzymałaby od powoda należnej kwoty wkładu budowlanego przypadającego na jego lokal. Bezzasadne okazały się również zarzuty dotyczące naruszenia przepisów prawa materialnego poprzez brak uznania zasadności potrącenia przez powoda kwoty 6.900,00 zł z należnościami strony pozwanej wywodzonymi z tytułu nieuiszczenia przez niego należności ustalonych w umowie zasadniczej. Z uwagi na fakt, że z powodu braku pokrycia pełnego wkładu, na rzecz powoda nie przeniesiono jakiegokolwiek prawa do lokalu, trafnie zauważył Sąd I instancji, że powód do czasu wypowiedzenia był wyłącznie najemcą przedmiotowego lokalu, a nie jego właścicielem. Nie przysługiwały mu, w rezultacie, prawa należne właścicielowi lokalu związane z ewentualnymi wadami lokalu, a tym bardziej nie mógł on potrącić należności związanych z usunięciem wady lokalu należącego do Spółdzielni z należnościami względem tej Spółdzielni. Sąd Apelacyjny w (...) podzielił również stanowisko Sądu I instancji dotyczące rozkładu ciężaru dowodu, to znaczy takie, że nie jest dopuszczalne przerzucenie ciężaru dowodu okoliczności mających świadczyć o zgodności z prawem na stronę, która tego nie kwestionuje. Sąd I instancji trafnie, bowiem, zważył, że w badanej sprawie występowała inna sytuacja, albowiem koszty ostateczne zatwierdzone zostały uchwałą rady nadzorczej, które nie posiadają przymiotu legalności jak uchwały walnego zgromadzenia, jednak uchwały takie mogą być kwestionowane w inny sposób, np. poprzez wskazanie na jej wadliwość lub sprzeczność z obowiązującymi przepisami. Uchwały rady nadzorczej dotyczące indywidualnych praw majątkowych członka spółdzielni mogą również być przez niego skutecznie podważane w formie zarzutu sformułowanego przez członka w procesie wytoczonym przez spółdzielnię o uzupełnienie wkładu budowlanego, natomiast uchwała rady nadzorczej pozwanej Spółdzielni zatwierdzająca bez żadnych poprawek wszystkie koszty, które zostały przedstawione powodowi w rozliczeniu, nie została w żaden sposób wzruszona. Tym samym kwestionując tą uchwałę w niniejszym postępowaniu, powód winien był wykazać zasadność swych zarzutów, czego nie uczynił w sytuacji, kiedy to na nim spoczywał ciężar dowodu wynikający z art. 6 k.c. W konsekwencji apelacja J. K. została oddalona.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) wniósł powód.

Skarga kasacyjna powoda została oparta na art. 398³ § 1 pkt 1) k.p.c. Skarżący zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest:

1. art. 208 § 1 i 226 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia przez strony umowy zasadniczej nr (...)/2000, a więc w dniu 29 listopada 2000 r. - Dz. U. z 1999 Nr 99 Poz. 1151), poprzez ich zastosowanie w sytuacji, gdy: powód nigdy nie był członkiem spółdzielni mieszkaniowej strony pozwanej, a co za tym idzie, do przedmiotowej umowy zasadniczej zastosowanie mieć winny wyłącznie przepisy kodeksy cywilnego - tym samym do ustalenia zakresu pojęcia „kosztów budowy” nie mają zastosowania przepisy art. 208 i 226 ustawy prawo spółdzielcze; art. 38 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 Nr 4 Poz. 27 ze zm.) stanowi, że do istniejących w dniu wejścia w życie ustawy spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, spółdzielczych praw do lokali użytkowych, w tym garaży, oraz praw do miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych, stosuje się przepisy niniejszej ustawy, a w zakresie w niej nieuregulowanym - przepisy art. 208 § 3, art. 213 § 1, art. 215-217, art. 223-231 i art. 238 § 3 ustawy - Prawo spółdzielcze, a tym samym stosowanie przepisów art. 208 § 1 i 226 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze zostało wprost wyłączone przez wprowadzenie regulacji ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i przepisy art. 208 § 1 i 226 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze również z tego powodu nie powinny znaleźć zastosowania;

2. art. 18 ust. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w zw. z art. 10 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U.2017.1596 z dnia 2017.08.25), poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie przez Sąd Apelacyjny, że „postanowienia umowy jak i przepisy prawa spółdzielczego nie przewidywały sankcji uchybienia terminowi 90 dni do ostatecznego rozliczenia wkładu budowlanego " oraz przyjęciu przez Sąd Apelacyjny, że założenie, że uchybienie powyższemu 90-dniowemu terminowi skutkujące uznaniem wysokości wkładu na poziomie wkładu wstępnego jest „sprzeczne z ideą prawa spółdzielczego" podczas, gdy przepis art. 18 ust. 4

ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowi, że „rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania. Po upływie tego terminu roszczenie spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa a tym samym uznać należy, że skoro sam ustawodawca nałożył na spółdzielnie mieszkaniowe surowe konsekwencje ich opóźnień w rozliczaniu inwestycji, to brak możliwości podniesienia wkładu po upływie określonego terminu jest zgodny z naturą tego stosunku prawnego i powód miał możliwość nieuznania jednostronnego podwyższenia wkładu budowlanego przez stronę pozwaną; powyżej wskazane naruszenie prawa materialnego w ocenie powoda stanowią również naruszenie art. 178 pkt 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej bowiem Sąd Apelacyjny ustawę z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze oraz ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zastosował wybiórczo i w sposób arbitralny, również wbrew przepisom przejściowym zawartym w nowelizacjach tych ustaw, stosując tylko te przepisy, które uzasadniały przyjętą przez Sąd Apelacyjny koncepcję uprzywilejowania strony pozwanej, jako spółdzielni mieszkaniowej: tymczasem spółdzielnia mieszkaniowa w przedmiotowej sprawie względem powoda działała jako deweloper, a więc przedsiębiorca w warunkach gospodarki wolnorynkowej, co oznacza, że to powód winien, jako strona słabsza, być bardziej chroniony; uprzywilejowanie strony pozwanej jest również niezgodne z art. 45 Konstytucji RP. Uprzywilejowanie strony pozwanej szczególnie rażąco przejawia się w usilnym przypisywaniu przez sądy orzekające powodowi członkostwa w spółdzielni, w sytuacji, gdy nawet strona pozwana, przez 16 lat trwania sporu o wartość wkładu, ani razu nie przywołała tego argumentu, jak również w przyjętej przez sądy orzekające niekorzystnej dla powoda wykładni postanowień umowy zasadniczej, której wyłączonym autorem, co było wielokrotnie podnoszone, była strona pozwana; uprzywilejowanie strony pozwanej przejawia się również w arbitralnym stosowaniu przepisów ustaw, akceptowaniu fikcyjnych wewnętrznych pożyczek, zaliczeniu do kosztów budowy utraconych odsetek, czy akceptowaniu tworzonych na potrzeby procesów dokumentów rozliczeniowych bez dat i podpisów;

3. naruszenie art. 29 ust. 6 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U.2017.1221 tj. z dnia 2017.06.24) w brzmieniu obowiązującym

do dnia 1 stycznia 2014 r. poprzez jego niezastosowanie, a tym samym pominięcie przy rozstrzygnięciu sprawy, że wkłady budowlane określane są jako wartość brutto, bowiem zgodnie z art. 29 ust. 6 ustawy o podatku od towarów i usług jako podstawę opodatkowania przyjmuje się wartość należnego wkładu budowlanego albo wkładu mieszkaniowego, pomniejszoną o kwotę należnego podatku; Sąd Apelacyjny przyjmując, że wkład budowlany jest wartością netto usankcjonował doliczenie dodatkowych 7% do jego wartości, co stanowiło niezgodne z prawem bezpodstawne wzbogacenie strony pozwanej;

4. art. 353¹ k.c. oraz art. 65 k.c. poprzez przyjęcie przez Sąd własnej, niezgodnej z wolą stron interpretacji postanowień umowy zasadniczej z dnia 29 listopada 2000 r., w tym: § 2 pkt 5.1. umowy zasadniczej; Strony ustaliły, iż wkład budowlany może ulec zmianie pod dwoma warunkami na podstawie rozliczenia zadania inwestycyjnego i w terminie nie przekraczającym 90 dni - po tym terminie zmiana wysokości wkładu była niemożliwa, Sąd uznał natomiast, że termin 90-dniowy odnosi się do terminu złożenia rozliczenia a nie ostatecznego terminu żądania wyższego wkładu; § 2 pkt 5.2 umowy zasadniczej, w ten sposób, że zawarta w ust. 2 informacja „nie dotyczy to przypadku zmiany podatku VAT”, obowiązuje przez cały okres trwania umowy zasadniczej i dotyczy wszystkich jej zapisów, podczas kiedy wolą Stron było, aby klauzula VAT dotyczyła tylko 15% wzrostu wkładu budowlanego; przyjęcie przez Sąd, że możliwość zwiększenia wysokości wkładu budowlanego o podatek VAT jest sprzeczne z przepisami prawa, treścią umowy, naturą tego stosunku prawnego, ale także pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, w tym z przedstawionymi przez powoda interpretacjami podatkowymi oraz powołanymi wyrokami Sądu Najwyższego; nieuwzględnienie § 6 umowy zasadniczej o braku stosowania do umowy stron innych przepisów, oprócz kodeksu cywilnego; nieuwzględnienie § 2 pkt 1 umowy zasadniczej (warunek pełnych rzeczywistych kosztów) i § 5 pkt 2 umowy zasadniczej (zasadna zmiana kosztów budowy będzie wprowadzona aneksem do umowy) i błędne ustalenie przez Sąd, że powód obowiązany jest do spełnienia innych pozaumownych roszczeń strony pozwanej, niebędących rzeczywistymi i uzasadnionymi kosztami budowy, czego konsekwencją było przyjęcie przez Sąd, że z § 5 umowy zasadniczej, nie wynika, aby zmiana wysokości wkładu

budowlanego wynikająca ze zmiany kosztów budowy lokalu powinna nastąpić w formie aneksu do umowy, w sytuacji, gdy powód nie był członkiem spółdzielni mieszkaniowej, a co za tym idzie do przedmiotowej umowy zastosowanie miały tylko i wyłącznie przepisy kodeksy cywilnego; pojęcie „kosztów budowy” w takim przypadku należy interpretować, tak jak ustaliły to strony w samej umowie i do ustalenia jego zakresu nie mają zastosowania przepisy art. 208 i 226 ustawy prawo spółdzielcze, a tym samym w przypadku wzrostu kosztów budowy strony winny umowę aneksować; przyjęcie przez Sąd, że niezależnie od tego, jaką datę przyjmujemy za początek biegu terminu do przedstawienia przez pozwaną ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, to umowa zasadnicza i tak nie przewiduje żadnej sankcji za opóźnienie w przedstawieniu takiego rozliczenia, a w szczególności nie zawiera takiego zastrzeżenia, że przedstawienie ostatecznego rozliczenia po upływie 90 dni będzie nieskuteczne, w sytuacji, gdy odmienna interpretacja postanowień umowy wynika nie tylko z jej treści i natury stosunku prawnego, ale także pozostałego materiału dowodowego, w tym z przesłuchania powoda oraz literalnego brzmienia umowy - § 2 pkt 5.1. umowy zasadniczej jednoznacznie wskazuje, że termin 90-dniowy ogranicza czas żądania dopłaty, a rozliczenie jest odrębnym warunkiem do określenia wartości wkładu budowlanego;

5. art. 498 k.c. oraz 499 k.c. poprzez uznanie, że powód nie był uprawniony do potrącenia swojej wierzytelności w kwocie 6.900,00 zł z wierzytelnością strony pozwanej;

6. art. 19 ust. 13 pkt 10 w zw. z art. 29 ust. 6 oraz 153 ust. 1 ustawy z 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług poprzez przyjęcie, że to na powodzie spoczywa obowiązek w zakresie uiszczania podatku VAT od wpłat dokonywanych po 1.05.2004 r.;

7. art. 42 ustawy prawo spółdzielcze poprzez przyjęcie przez Sąd Apelacyjny, że powód mógł kwestionować uchwałę rady nadzorczej strony pozwanej z dnia 30.06.2003 r. nr (...)/2003 o zatwierdzeniu ostatecznych kosztów budowy, wskazując np. na jej wadliwość (wady oświadczeni woli) lub sprzeczność z obowiązującymi przepisami, ale tego nie uczynił, w sytuacji, gdy powód nie

był członkiem spółdzielni mieszkaniowej, a tym samym nie miał legitymacji do zaskarżenia ww. uchwały.

We wnioskach skarżący domagał się uchylecia zaskarżonego orzeczenia oraz jego zmiany poprzez wydanie orzeczenia stwierdzającego obowiązek pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej "N." w W. do przeniesienia na rzecz powoda J. K. wyodrębnionej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w klatce schodowej nr 16a na I piętrze, o powierzchni użytkowej 58,30 m² wraz z przynależnym pomieszczeniem piwnicznym o powierzchni 1.60 m² i wiążącym się z lokalem udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej wynoszącym 0,00857, które to orzeczenie miałyby zastąpić oświadczenie woli strony pozwanej na powyższą okoliczność, ewentualnie uchylecia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...).

Pozwana wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej w całości.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Podstawowym zagadnieniem wymagającym rozstrzygnięcia w rozpoznawanej sprawie jest ustalenie, czy do oceny stosunków wynikających z umowy o budowę mieszkania zawartej przez Spółdzielnię Mieszkaniową z powodem (osobą nie będącą członkiem spółdzielni) stosuje się przepisy prawa spółdzielczego, ewentualnie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, czy też przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące zobowiązań z umów wzajemnych. Rozstrzygnięcie tego zagadnienia determinuje skuteczność podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 208 § 1 i 226 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia przez strony umowy zasadniczej nr (...)/2000, a więc w dniu 29 listopada 2000 r. - Dz. U. z 1999 Nr 99 Poz. 1151) jak również naruszenia art. 353¹ k.c. Umowa pomiędzy stronami zawarta została w dniu 29 listopada 2000 r., przy czym powód - kontrahent Spółdzielni Mieszkaniowej „N.” - nie był członkiem pozwanej spółdzielni. Wprawdzie umowa z dnia 29 listopada 2000 r. przewidywała przydzielenie na rzecz powoda spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, ale wobec wprowadzenia przez ustawodawcę zakazu ustanawiania tego prawa, zobowiązanie pozwanej przekształciło się w ustanowienie odrębnej

własności lokalu (porównaj uchwałę SN z dnia 16 listopada 2004 r., III CZP 68/04, OSNC 2005/11/183 oraz wyrok SN z dnia 30 września 2009 r., V CSK 65/09).

Według obowiązujących w dacie zawarcie przez strony umowy z dnia 29 listopada 2000 r. przepisów prawa spółdzielczego zasadniczym celem spółdzielni mieszkaniowej była działalność zmierzająca do ustanawiania praw spółdzielczych na rzecz swoich członków. Wyraźne uprawnienie spółdzielni mieszkaniowej do budowania lub nabywania budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali zostało wprowadzone dopiero ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jednak jeszcze pod rządami wcześniejszych przepisów prawa spółdzielczego akceptowana była możliwość uczestniczenia przez spółdzielnie mieszkaniowe w obrocie na wolnym rynku. Zagadnienie to było już przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego w licznych orzeczeniach, w których przyjęto, że nie ma przeszkód do tego, żeby spółdzielnie mieszkaniowe występowały z określonymi ofertami w stosunku do osób nie będących ich członkami i stawały się uczestnikami obrotu gospodarczego na tzw. wolnym rynku, i to jeszcze przed dniem wejścia w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W takim przypadku do oceny stosunków wynikających z umowy o budowę mieszkania zawartej przez spółdzielnię mieszkaniową z osobą nie będącą członkiem spółdzielni należało stosować przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące zobowiązań z umów wzajemnych, chyba żeby strony w umowie wprost odwołały się do przepisów prawa spółdzielczego. Inną kwestią było, że po wybudowaniu lokalu, jego przydział następował na zasadach określonych w prawie spółdzielczym (przyjęcie nabywcy w skład członków spółdzielni, przydział prawa spółdzielczego, a nie prawa odrębnej własności lokalu). W orzecznictwie wskazywane było natomiast, że umowa o wybudowanie lokalu zawarta z osobą niebędącą członkiem spółdzielni korzystała z pełni autonomii woli i swobody zawierania umów i nie podlegała innym ograniczeniom jak tylko tym, które wynikają z norm o charakterze *ius cogens* (porównaj np. uzasadnienie wyroków SN z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 411/99; z dnia 16 lutego 2001 r., IV CKN 269/00, OSNC 2001, z. 9, poz. 139; z dnia 19 lipca 2001 r., III CKN 1207/98; z dnia 9 kwietnia 1999 r., I CKN 1135/97, OSNC 1999, z. 9, poz. 165). Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym sprawę

poglądy te podziela. W takim razie, w braku określonych norm *ius cogens* strony mogą ułożyć łączący ich stosunek prawny w oparciu o zasadę swobody umów określoną w art. 353¹ k.c. i w jej granicach. Treść tego stosunku prawnego jest – co do zasady – wiążąca również w przypadku umowy o wybudowanie mieszkania zawartej przez spółdzielnię mieszkaniową z osobą nie będącą członkiem tej spółdzielni. Nawet jeśli zastosowanie powyższych reguł doprowadzi do większego obciążenia członków spółdzielni mieszkaniowej kosztami realizacji określonego zadania inwestycyjnego, to jest to wynikiem podjęcia decyzji o zawarciu umowy przez władze spółdzielni i taka decyzja podlega ocenie w ramach realizacji uprawnień korporacyjnych przez członków spółdzielni. Taka sytuacja nie ma natomiast wpływu na sposób realizacji umowy o wybudowanie mieszkania zawartej z osobą, która nie jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej.

Mając powyższe na uwadze Sąd Najwyższy uznał za zasadne, podniesione w skardze kasacyjnej, zarzuty naruszenia art. 208 § 1 i 226 ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (w brzmieniu obowiązującym w dniu zawarcia przez strony umowy zasadniczej nr (...)/2000, a więc w dniu 29 listopada 2000 r. - Dz. U. z 1999 Nr 99 Poz. 1151) oraz art. 353¹ k.c. Sąd Apelacyjny błędnie bowiem ocenił stosunek prawny łączący strony w świetle przepisów prawa spółdzielczego, nie zaś w świetle przepisów Kodeksu cywilnego o umowach wzajemnych. Już tylko ten błąd prowadzi do uchylenia zaskarżonego wyroku i przesądza o bezprzedmiotowości na tym etapie postępowania pozostałych zarzutów, gdyż Sąd Apelacyjny do każdego z istotnych elementów umowy z dnia 29 listopada 2000 r. zastosował przepisy prawa spółdzielczego – tak w aspekcie wykładni jak i oceny jej realizacji – zamiast przepisów Kodeksu cywilnego. Ubocznie jednak należy podnieść, że zgodnie z umową z dnia 29 listopada 2000 r. zawartą przez strony wstępny wkład budowlany określony został na kwotę 146 284,60 zł. Powód zobowiązany był do pokrycia rzeczywistych kosztów budowy lokalu, a ostateczna ich wysokość nie mogła przekroczyć 15%. Nie dotyczyło to zmiany podatku VAT. Okoliczność, że ostateczna wysokość kosztów budowy nie mogła przekroczyć podwyżki 15% nie oznacza, że pozwana mogła do tych kosztów (w ramach 15%) włączyć wszelkie poniesione przez siebie wydatki związane z realizacją inwestycji i sprzedażą lokali. J. K. zobowiązany był bowiem do pokrycia

rzeczywistych kosztów budowy, co oznacza prawo powoda do kontroli tych kosztów. Wbrew temu, co wskazał Sąd Apelacyjny, powód, który nie był członkiem pozwanej spółdzielni w omawianym okresie, nie był legitymowany do zaskarżenia uchwały rady nadzorczej strony pozwanej z dnia 30.06.2003 r. nr (...)/2003 o zatwierdzeniu ostatecznych kosztów budowy.

Kolejno wskazać należy, że ostateczna wartość wkładu budowlanego miała zostać ustalona po rozliczeniu zadania inwestycyjnego, nie później niż 90 dni od daty przekazania budynku wraz z zagospodarowaniem terenu do eksploatacji. Zmiana kosztów budowy miała nastąpić w formie aneksu do umowy. W tym zakresie podzielić należy pogląd Sądu Apelacyjnego, że powyższy termin rozpoczął bieg od dnia 24 maja 2001 r., kiedy to ostateczna stała się decyzja o pozwoleniu na użytkowanie z dnia 8 lutego 2001 r. Skuteczne bowiem przekazanie budynku do eksploatacji może nastąpić dopiero wtedy, kiedy istnieje prawna możliwość jego użytkowania. Data odebrania budynku przez inwestora od wykonawcy nie jest w tej mierze przesądzająca. Ocena skutków upływu tego terminu powinna być jednak dokonana przez Sąd Apelacyjny w świetle przepisów Kodeksu cywilnego, a nie prawa spółdzielczego czy też ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Obowiązek natomiast zmiany kosztów budowy lokalu w formie aneksu nie może oznaczać, że zwiększenie wartości tych kosztów (w ramach 15%) nie jest uzależniona od zgody powoda, o ile dotyczy kosztów rzeczywistych.

Ostatecznie także zbyt lakoniczne jest stwierdzenie Sądu Apelacyjnego w (...), że powód nie mógł potrącić kwoty 6.900,00 zł z należnościami strony pozwanej jedynie z uwagi na fakt, że powód był wyłącznie najemcą wybudowanego lokalu, a nie jego właścicielem.

Z powyższych względów umowę stron (w zakresie wykładni jej postanowień oraz realizacji praw i obowiązków stron) należy poddać ponownej ocenie w oparciu o przepisy Kodeksu cywilnego o umowach wzajemnych, a ewentualnie także innych przepisów tego Kodeksu, których zakres zastosowania może obejmować ustalony stan faktyczny.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c., wobec zasadności części podstaw kasacyjnych, orzeczono jak w sentencji.

aj