

Art. 226. § 1. Obowiązki przewidziane w art. 208 § 1 członek wykonuje przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal ora/ przez uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

§ 2. Członek otrzymujący przydział lokalu, do którego wygasło prawo innej osoby, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej równowartości własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób przewidziany w art 229 §1

§ 3. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstała różnica pomiędzy wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego a kosztami budowy lokalu, uprawnionym albo zobowiązanym z tego tytułu jest członek, któremu w chwili dokonania tego rozliczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu.

2004.11.16

wyrok SN III CK 585/03 LEX nr 153256

---

**1. Rozliczenie kosztów budowy jest według ustawy (art. 226 § 3 Pr. spółdz.) ostateczne, co przesadza, że nie jest dopuszczalna jego późniejsza weryfikacja. Spółdzielnia nie może dokonać ponownego, skutecznego wobec członka, rozliczenia tych kosztów (podobnie jak członek spółdzielni nie może domagać się późniejszej jego weryfikacji). Oświadczenie spółdzielni o pokryciu całości wkładu budowlanego, ustalonego na podstawie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powoduje wygaśnięcie zobowiązania członka wynikającego z art. 208 § 1 Pr. spółdz. w zakresie wkładu.**

**Czynność prawna w postaci ostatecznego rozliczenia kosztów budowy może być dotknięta nieważnością z powody wady oświadczenia woli.**

**2. Powoływanie się na to, iż w rzeczywistości wkład budowlany nie pokrył całkowitych kosztów budowy, nie stanowi wystarczającego uzasadnienia zarzutu nieważności ostatecznego rozliczenia na podstawie art. 58 § 1 k.c.**

Przewodniczący: Sędzia SN Mirosława Wysocka (sprawozdawca).

Sędziowie SN: Henryk Pietrkowski, Hubert Wrzeszcz.

Protokolant: Iwona Budzik.

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Syndyka Masy Upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej "L." w K. przeciwko Fryderykowi K. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w I/bie Cywilnej w dniu 16 listopada 2004 r. kasacji strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 2 lipca 2003 r..

oddala kasację.

Wyrokiem z dnia 2 lipca 2003 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił apelację Syndyka Masy Upadłości Spółdzielni Mieszkaniowej "L." w K. w upadłości od wyroku zaocznego Sądu Rejonowego dla Krakowa-Podgórze w Krakowie, którym oddalono jego powództwo przeciwko Fryderykowi K. o zapłatę 12.469,34 zł.

Pozwany w dniu 16 lipca 1998 r. otrzymał przydział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w którym stwierdzono, że wkład budowlany po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy został w całości przez pozwanego uregulowany. Spółdzielnia, opierając się na wynikach zleconej biegłemu rewidentowi weryfikacji wysokości wkładów w stosunku do rzeczywistych kosztów budowy lokali, w lipcu 2002 r. zażądała od pozwanego zapłaty 10.545,74 zł tytułem wyrównania zaniżonego kosztu inwestycji oraz kwoty 1.950,60 zł z tytułu kosztów obsługi kredytów bankowych, co do których okazało się niemożliwe przypisanie konkretnych kwot do konkretnych inwestycji.

Za nieuzasadnione uznał Sąd stanowisko powoda, jakoby nieważne było, jako sprzeczne z przepisem art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego, oświadczenie Spółdzielni o ostatecznym rozliczeniu kosztów, które nie odpowiadało rzeczywistym kosztom budowy. Sąd wskazał, że ostateczne rozliczenie kosztów budowy, nawet wadliwe, wiąże spółdzielnię, chyba że byłoby ono nieważne, np. z powodu wady oświadczenia woli. Jednak błędne

przeświadczenie spółdzielni o prawidłowości ostatecznego rozliczenia kosztów budów nie jest błędem w rozumieniu art. 84 § 1 k.c., nie stanowi zatem podstawy uchylenia się od skutków tego oświadczenia. Brak jest więc w sprawie podstaw do domagania się od pozwanego uzupełnienia wkładu budowlanego.

Sąd Okręgowy zaaprobował także stanowisko Sądu pierwszej instancji o braku podstaw do żądania od członka spółdzielni pokrycia części kosztów obsługi kredytów zaciągniętych na dokonywanie wszelkich (wcześniejszych i późniejszych) inwestycji spółdzielni.

Kasację od wyroku Sądu Okręgowego powód oparł na podstawie naruszenia prawa materialnego: 1. błędnej wykładni art. 226 § 1 Prawa spółdzielczego (ustawy z dnia 16 września 1982 r., Dz. U. z 1995 r. Nr 54, póź. 288, w br/mieniu obowiązującym do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych) w świetle art. 58 § 1 k.c. wskutek uznania czynności prawnej ostatecznego rozliczenia budowy za ważną, pomimo że rozliczenie wkładu budowlanego nie odpowiadało rzeczywiście poniesionym kosztom budowy, 2. błędnej wykładni art. 20X § 1 Prawa spółdzielczego polegającej na odmowie uznania tego przepisu za podstawę prawną roszczenia o zapłatę kosztów obsługi kredytowej, nieobjętych wkładem budowlanym.

Na tej podstawie skarżący wniósł o "uchylenie wyroku w części zaskarżonej ze zniesieniem postępowania" i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

### **Sąd Najwyższy zważył, co następuje.**

Stosownie do art. 226 § 1 Pr. spółdz., członek spółdzielni mieszkaniowej jest obowiązany do wniesienia wkładu budowlanego w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Ostatecznego rozliczenia kosztów budowy dokonuje spółdzielnia, a jego konsekwencją jest - w zależności od wyników rozliczenia - obowiązek albo prawo członka zapłacenia spółdzielni różnicy pomiędzy wysokością ostatecznie ustalonych kosztów budowy a wysokością wstępnie ustalonego wkładu budowlanego, który został wcześniej uiszczony, lub otrzymania od spółdzielni różnicy pomiędzy wysokością wkładu wcześniej wniesionego i wkładu wynikającego z ostatecznego rozliczenia kosztów budowy. Rozliczenie kosztów budowy jest według ustawy (art. 226 § 3 Pr. spółdz.) ostateczne, co pr/csądza, że nie jest dopuszczalna jego późniejsza weryfikacja. Spółdzielnia nie może dokonać ponownego, skutecznego wobec członka, rozliczenia tych kosztów (podobnie jak członek spółdzielni nie może domagać się późniejszej jego weryfikacji). Oświadczenie spółdzielni o pokryciu całości wkładu budowlanego, ustalonego na podstawie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, powoduje wygaśnięcie zobowiązania członka wynikającego z art. 208 § 1 Pr. spółdz. w zakresie wkładu.

Czynność prawna w postaci ostatecznego rozliczenia kosztów budowy może być dotknięta nieważnością z powodu wady oświadczenia woli, na taką przyczynę jednak skarżący się nie powołuje.

Bezwzględnie obowiązujący charakter przepisu art. 226 § 1 Pr. spółdz. powoduje, zdaniem skarżącego, że czynność ostatecznego rozliczenia wkładu, który -jak się później okazało - nie odpowiadał wysokości kosztów budowy danego lokalu, jako z tym przepisem sprzeczna, dotknięta jest nieważnością z przyczyny określonej w art. 58 § 1 k.c.

Pogląd skarżącego nie da się pogodzić z przedstawionymi wyżej zasadami dotyczącymi definitywnego charakteru sfinalizowanego przez spółdzielnię i jej członka rozliczenia obciążającego go wkładu budowlanego na podstawie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy. Rozumowanie prezentowane przez skarżącego prowadziłoby w istocie do nieograniczonej możliwości dokonywania przez spółdzielnię "weryfikacji" ostatecznego rozliczenia (w czym dostrzegalna jest wewnętrzna sprzeczność) i do tego, że rozliczenie takie mogłoby być w każdym czasie podważane i korygowane przez spółdzielnię. Zauważyć przy tym trzeba, że dopuszczenie takiej zasady prowadziłoby do tego, że tak/e członek spółdzielni mógłby domagać się, stwierdziwszy nieprawidłowość rozliczenia, skorygowania uiszczonego na jego podstawie wkładu budowlanego. Sytuacja taka nie tylko nie dałaby się pogodzić z zasadą ostatecznego charakteru rozliczenia, o którym mowa, ale powodowałaby niepożądany stan niepewności i podważała bezpieczeństwo obrotu.

Dlatego odrzucił taką możliwość Sąd Najwyższy zarówno w uzasadnieniu uchwały z dnia 20 grudnia 2001 r., III CZP (OSNC 2002, nr 10, póź. 119), jak i w uzasadnieniu

wyroku z dnia 24 marca 2004 r., I CK 505/03, w którym wprost stwierdził, że powoływanie się na to, iż w rzeczywistości wkład nie pokrył całkowitych kosztów budowy, nie stanowi wystarczającego uzasadnienia zarzutu nieważności ostatecznego rozliczenia na podstawie art. 58 § 1 k.c.

Podzielając w pełni ten pogląd, Sąd Najwyższy w sprawie niniejszej, jako nieuzasadniony ocenił kasacyjny zarzut naruszenia art. 226 § 1 Pr. spółdz. i 58 § 1 k.c., których zastosowanie miałyby, według biednego przekonania skarżącego, stanowić podstawę domagania się po czterech latach od ostatecznego rozliczenia dopłacenia przez pozwanego członka spółdzielni kwoty wynikającej z dokonanych na nowo przez spółdzielnię wyliczeń.

Chybiony jest także zarzut naruszenia art. 208 § 1 Pr. spółdz., które miałyby polegać na odmowie zastosowania tego przepisu jako podstawy żądania uiszczenia przez pozwanego części kosztów związanych z zaciągnięciem i spłaceniem przez spółdzielnię kredytu, "którego nie można przypisać do konkretnej inwestycji". Powołując się na ten przepis skarżący zdaje się nie dostrzegać pełnej jego treści. Art. 208 § 1 Pr. spółdz. przewidywał obowiązek członków spółdzielni uiszczenia "innych opłat zgodnie z postanowieniami statutu". Ten przepis o charakterze ogólnym pozostawiał kwestię opłat ponoszonych przez członków regulacji statutowej. Postanowienia statutu były zatem miarodajne dla ustalenia, jakie opłaty, poza wymienionymi wprost w ustawie, obciążają członków. Skarżący nie powołał postanowień statutowych, które miałyby stanowić podstawę do zakwalifikowania kosztów kredytu, i to niepowiązanego z realizacją inwestycji, w ramach której wybudowany został lokal pozwanego, jako "innych opłat", którymi spółdzielnia może obciążyć członka. Wbrew zarzutom kasacji, źródła takiego obciążenia nie mógł stanowić sam przepis art. 208 § 1 Pr. spółdz.

Z omówionych względów pozbawiona usprawiedliwionych podstaw kasacja powoda podlegała oddaleniu, stosownie do art. 393<sup>n</sup> k.p.c.