

Rozdział I. Istota spółdzielni mieszkaniowej

1. Pojęcie spółdzielni

Spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą.

Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną i oświatowo-kulturalną na rzecz swoich członków i ich środowiska.

Celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

Ważne

Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali. Jest to podstawowa zasada działania.

Zakaz odnoszenia przez spółdzielnie korzyści majątkowych kosztem swoich członków był przedmiotem analizy m.in. Sądu Apelacyjnego w Warszawie.

Orzecznictwo

Za niezasadny uznał sąd pierwszej instancji zarzut naruszenia art. 5 SpMieszkU (...) albowiem pozwana spółdzielnia – zgodnie z treścią powołanych przepisów – przeznaczyła nadwyżkę bilansową na zwiększenie funduszu remontowego w zakresie obciążającym członków spółdzielni. Jednakże – według Sądu Okręgowego – o ile samo przeznaczenie środków na fundusz remontowy było prawidłowe, o tyle sposób rozdysponowania środków uzyskanych z odszkodowania za wywłaszczone grunty również na tych członków spółdzielni, którzy nie brali udziału w kosztach nabycia wywłaszczonych gruntów, doprowadziło do sytuacji, w której część członków spółdzielni uzyskała korzyść majątkową kosztem innych jej członków. Zdaniem Sądu pierwszej instancji stanowiło to naruszenie art. 1 ust. 11 SpMieszkU, zgodnie z którym spółdzielnia nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków. Ponieważ spółdzielnia to przede wszystkim

członkowie, jeżeli wskutek podziału pochodzącej z odszkodowania kwoty część członków odniosła korzyść majątkową kosztem innych członków spółdzielni, zaskarżoną uchwałę należało uznać za nieważną. (...) W ocenie Sądu Apelacyjnego ma rację pozwana, podnosząc w apelacji zarzut naruszenia art. 1 ust. 11 PrSpółdz, polegającego na błędnym przyjęciu, że Spółdzielnia odniosła korzyść majątkową kosztem części członków. Powołany przepis został dodany do ustawy nowelizacją z 18.12.2009 r. i wprowadził ustawowy zakaz odnoszenia przez spółdzielnie korzyści majątkowych (powiększenia majątku) kosztem swoich członków. Rozciąga się on na wszelkie czynności prawne pomiędzy członkiem a spółdzielnią, które są związane z członkostwem (np. umowa o budowę lokalu). Tymczasem zaskarżona uchwała dotyczy podziału nadwyżki bilansowej (w skład której weszło odszkodowanie) i nie stanowi czynności prawnej zawartej między pozwaną Spółdzielnią a jej członkami. Należy również dostrzec, że odszkodowanie za wyłączone grunty zostało wypłacone pozwanej Spółdzielni, a nie tym jej członkom, którzy partycypowali w kosztach nabycia tych gruntów. Odszkodowanie to otrzymała pozwana spółdzielnia jako osoba prawna. Zgodnie z art. 3 PrSpółdz, majątek spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. Jednakże zapis ten nie odpowiada pojęciu własności w rozumieniu KC. Należy go rozumieć jako zakwalifikowanie własności spółdzielczej, stanowiącej formę własności grupowej, do typu własności prywatnej. Przepis ten w żadnym razie nie przyznaje członkom spółdzielni bezpośredniego prawa do rozporządzania majątkiem spółdzielni w zakresie przyznanym właścicielowi. Podmiotem własności w znaczeniu cywilnoprawnym jest spółdzielnia jako osoba prawna, nie zaś poszczególni jej członkowie (por. uchw. SN z 19.1.1996 r. III CZP 152/95, OSNC 1996 Nr 4, poz. 52, Legalis oraz z 6.2.1996 r. III CZP 4/96, OSNC 1996 Nr 4, poz. 58, Legalis).

(wyr. SA w Warszawie – VI Wydział Cywilny z 4.2.2015 r. VI Aca 394/14, www.orzeczenia.ms.gov.pl, Legalis)

Istotę spółdzielni mieszkaniowej przeanalizował Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z 15.7.2009 r. (K 64/07, Dz.U. z 2009 r. Nr 117, poz. 988, OTK Seria A 2009 Nr 7, poz. 110, Legalis). W aspekcie konstytucyjnym spółdzielnie mieszkaniowe należy kwalifikować do dobrowolnych zrzeszeń (art. 12 Konstytucji RP), korzystających z gwarancji ustanowionych w art. 58 Konstytucji¹. Przepis art. 58 Konstytucji RP zapewnia każdemu, a więc zarówno obywatelom, jak i innym osobom znajdującym się pod władzą Rzeczypospolitej Polskiej (art. 37 Konstytucji RP), wolność zrzeszania się. Wprawdzie przepis ten znajduje się w tej części rozdziału II Konstytucji RP, która zaopatrzona została tytułem „Wolności i prawa polityczne”, to jednak nie oznacza to wyłączenia spod konstytucyjnej ochrony zrzeszeń niemających „politycznego” charakteru (zob. wyr. TK z 29.5.2001 r. K 5/01, OTK 2001 Nr 4, poz. 87, OSG 2002 Nr 3, poz. 20, str. 3, Legalis).

Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że umiejscowienie art. 58 Konstytucji RP w określonej jednostce systematycznej jej tekstu nie może nie pociągać za sobą skutków dla interpretacji tego przepisu, jednak nie powinny to być skutki polegające na zacieśnieniu zakresu wyrażonej w nim normy. Dlatego należy przyjąć, że działalność spółdzielni, będących zgodnie z definicją legalną zawartą w art. 1 PrSpółdz „dobrowolnymi zrzeszeniami nieograniczonej liczby osób”, nie jest wyłączona spod gwarancji, które ustanawia wymieniony przepis Konstytucji RP. Natomiast art. 12 Konstytucji RP, proklamujący jedną z zasad ustrojowych RP, obejmuje swoim zakresem wolność tworzenia i działania nie tylko organizacji odpowiadających swym charakterem wymienionym w tym przepisie typom, czyli związków zawodowych, organizacji społeczno-zawodowych rolników, stowarzyszeń, ruchów obywatelskich i fundacji, ale także – „innych dobrowolnych zrzeszeń”.

¹ M. Bednarek, Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie, Warszawa 2007, str. 328.

To ostatnie określenie jest tak szerokie, że obejmuje swym zakresem również spółdzielnie (zob. wyr. TK z 29.5.2001 r. K 5/01, OTK 2001 Nr 4, poz. 87, OSG 2002 Nr 3, poz. 20, str. 3, Legalis).

Trybunał Konstytucyjny podkreślił jednocześnie, że gwarancje wynikające z art. 58 Konstytucji RP „działają” zarówno „na zewnątrz” – w relacjach z państwem i innymi podmiotami, jak i „do wewnątrz” w relacji pomiędzy spółdzielnią i jej członkami². Skutkuje to uznaniem spółdzielni mieszkaniowych za zrzeszenia samorządne (por. wyr. TK z 29.6.2001 r. K 23/00, OTK 2001 Nr 5, poz. 124, Legalis), w przypadku których „nadmierna ingerencja ustawowa w sprawy strukturalne spółdzielni narusza ich samodzielność i samorządność” (wyr. TK z 20.4.2005 r. K 42/02, Dz.U. z 2005 r. Nr 72, poz. 643, OTK Seria A 2005 Nr 4, poz. 38, Legalis). Jednocześnie, jak stwierdził TK w wyroku z 29.5.2001 r. (K 5/01, OTK 2001 Nr 4, poz. 87, OSG 2002 Nr 3, poz. 20, str. 3, Legalis), założenie spółdzielni mieszkaniowej, przystąpienie i przynależność do niej oraz wystąpienie ze spółdzielni mieszkaniowej stanowi realizację wolności zrzeszania się. Naturalnie warunki faktyczne i prawne, w jakich funkcjonują spółdzielnie mieszkaniowe, z istoty rzeczy wprowadzają pewne ograniczenia wolności zrzeszania się (np. konieczność wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego przed przystąpieniem do spółdzielni), jednak powinny one mieć możliwie jak najmniejszą skalę i przekonujące racjonalne uzasadnienie. Artykuł 58 Konstytucji RP zapewnia także pewien standard organizacji wewnętrznej zrzeszeń, które nie mogą zmienić się w instytucje krępujące swobodę jednostki. Z uwagi jednak na specyfikę spółdzielni mieszkaniowych niebezpieczeństwo to jest szczególnie widoczne, a ustawodawca ma prawo wprowadzać rozwiązania, które mu przeciwdziałają. Spółdzielnie mieszkaniowe, których celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin, mają wynikający z Konstytucji RP szczególny status prawny, związany z ich rolą w realizacji zadań państwa wskazanych w art. 75 ust. 1 Konstytucji RP (zob. wyr. TK z 29.5.2001 r. K 5/01, OTK 2001 Nr 4, poz. 87, OSG 2002 Nr 3, poz. 20, str. 3, Legalis; wyr. TK z 20.4.2005 r. K 42/02, Dz.U. z 2005 r. Nr 72, poz. 643, OTK Seria A 2005, Nr 4, poz. 38, Legalis oraz wyr. TK z 17.12.2008 r. P 16/08, Dz.U. z 2008 r. Nr 235, poz. 1617, OTK Seria A 2008, Nr 10, poz. 181, Legalis). Przepis ten, nie przewidując sam w sobie preferencji na rzecz jakiegokolwiek z prawnych form zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, jest m.in. źródłem obowiązku władz publicznych tworzenia instytucji prawnych umożliwiających osobom fizycznym podejmowanie zbiorowych działań zmierzających do wybudowania dla siebie i swojej rodziny domu mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego w budynku wielomieszkaniowym w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez korzystanie z danego domu lub lokalu (zob. wyr. TK z 17.12.2008 r. P 16/08, Dz.U. z 2008 r. Nr 235, poz. 1617, OTK Seria A 2008, Nr 10, poz. 181, Legalis).

Wyrazem szczególnego statusu prawnego spółdzielni mieszkaniowych jest również uregulowanie problematyki ich funkcjonowania w odrębnej ustawie. Zastosowanie takiego zabiegu legislacyjnego uzasadnia zarówno wskazany wyżej szczególny cel, jak i swoiste cechy stosunku prawnego między spółdzielnią mieszkaniową a jej członkami (zob. wyr. TK z 29.5.2001 r. K 5/01, OTK 2001 Nr 4, poz. 87, OSG 2002 Nr 3, poz. 20, str. 3, Legalis). Spółdzielnia mieszkaniowa, jako osoba prawna typu korporacyjnego,

² Tamże, str. 328.

korzysta z konstytucyjnie zagwarantowanych wolności i praw jednostki, w tym zwłaszcza z ochrony własności i innych praw majątkowych (art. 64 Konstytucji RP). Nie ulega bowiem wątpliwości, że majątek spółdzielni stanowi przedmiot własności prywatnej (zob. wyr. TK z 17.12.2008 r. P 16/08, Dz.U. z 2008 r. Nr 235, poz. 1617, OTK Seria A 2008, Nr 10, poz. 181, Legalis). Jednocześnie TK podkreśla w swoim orzecznictwie, że w odniesieniu do problematyki własności spółdzielczej trzeba odróżnić stosunki zewnętrzne i wewnętrzzspółdzielcze. Ochrona własności spółdzielczej „na zewnątrz”, a więc w stosunku do osób trzecich i państwa, jest taka sama, jak ochrona innych postaci własności prywatnej (zob. wyr. TK z 17.12.2008 r. P 16/08). Na tle Konstytucji RP brak jest bowiem podstaw do różnicowania konstytucyjnego statusu i przyznawanej ochrony w zależności od tego, czy własność (art. 64 Konstytucji RP) należy do osoby fizycznej, czy osoby prawnej (zob. wyr. TK z 17.12.2008 r. P 16/08).

Inaczej przedstawia się kwestia ochrony własności spółdzielczej w stosunku do jej członków, czyli w stosunkach wewnętrznych. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z 25.2.1999 r. (K 23/98, OTK ZU 1999 Nr 2, poz. 25, Legalis) stwierdził, że ochrona własności spółdzielni jako własności grupowej jest uzasadniona tylko o tyle, o ile służy ochronie praw przysługującym członkom. Pogląd ten podkreśla szczególną funkcję własności spółdzielczej, polegającą na jej służebnym charakterze wobec praw majątkowych członków spółdzielni. Spółdzielnia nie jest abstrakcyjną konstrukcją prawną, podstawą jej bytu prawnego są osoby fizyczne (lub osoby prawne) do niej należące, a majątek należący do spółdzielni ma w świetle prawa służyć zaspokajaniu ich potrzeb (zob. wyr. TK z 29.5.2001 r. K 5/01).

W kontekście powyższego rozumienia zasady równości i dopuszczalnych odstępstw od niej konieczne jest zwrócenie uwagi nie tylko na szczególny status spółdzielni mieszkaniowych, które stanowią jedną z form realizacji zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jednostki (art. 75 ust. 1 Konstytucji RP), lecz również na ściśle powiązany z tym statusem szczególny cel i przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowych. Zgodnie z art. 1 ust. 1 SpMieszkU, celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Wobec tego, w ocenie TK wyrażonej w wyroku z 20.4.2005 r. (K 42/02, Dz.U. z 2005 r. Nr 72, poz. 643, OTK Seria A 2005, Nr 4, poz. 38, Legalis) celem współdziałania obywateli w ramach spółdzielni mieszkaniowych nie jest osiągnięcie zysku. „Spółdzielnie mieszkaniowe nie mają więc na względzie prowadzenia działalności gospodarczej nastawionej na osiąganie zysku, lecz na zaspokajanie potrzeby osobistej członków spółdzielni związanej z potrzebą mieszkania”³. W sposób istotny różni to pozycję spółdzielni mieszkaniowej od spółki prawa handlowego, której celem jest działalność *stricto* zarobkowa⁴. Wprawdzie do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprowadzono pewne elementy „rynkowo-komercyjne”, ale stanowi to działalność uboczną i subsydiarną w stosunku do podstawowego celu istnienia spółdzielni mieszkaniowej⁵. Również w ramach formy instytucjonalnej spółek handlowych możliwe jest ich tworzenie

³ Tamże, str. 336.

⁴ H. Cioch, Zarys prawa spółdzielczego, Warszawa 2007, str. 17.

⁵ M. Bednarek, Prawo do mieszkania..., str. 337.

w jakimkolwiek celu prawnie dozwolonym, niekoniecznie zarobkowym (spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, spółka akcyjna), to jednak w przypadku spółek prawa handlowego przeważają cele gospodarcze czy nawet wprost – prowadzenie przedsiębiorstwa⁶.

Spółdzielnia, będąc osobą typu korporacyjnego (stowarzyszeniowego, zrzeszeniowego), znacznie różni się także od fundacji. Mianowicie fundacja nie jest korporacją (nie ma członków), a jej podstawę, substrat, stanowi majątek przeznaczony przez założyciela lub założycieli (fundatorów) na określone cele społecznie lub gospodarczo użyteczne⁷. Tę podstawową odmienną podkreśla już sam ustrojodawca w art. 12 Konstytucji RP, w którym wyraźnie oddziela dwie kategorie podmiotów – dobrowolne zrzeszenia i fundacje, przesądając tym samym jednoznacznie, że fundacja nie jest formą zrzeszania się⁸. To sprawia, że spółdzielnia mieszkaniowa, przy odrębności realizowanego celu mającego konstytucyjne umocowanie (art. 75 ust. 1 Konstytucji RP), jest w swej naturze bliższa stowarzyszeniu (dobrowolnej korporacji o celach niezarobkowych) niż fundacji czy spółce prawa handlowego⁹. Istotne różnice występują również w ramach samych spółdzielni, a wynikają one przede wszystkim z odmiennych celów ich działalności. Przykładowo istnieją spółdzielnie, które są klasycznymi przedsiębiorcami w rozumieniu SwobDziałGospU, inne zaś – jak spółdzielnie mieszkaniowe – prowadzą tzw. działalność bezwynikową i nie mogą osiągać żadnych korzyści ekonomicznych kosztem swoich członków¹⁰. Nie można zatem w każdym przypadku i bez jakichkolwiek zastrzeżeń powiedzieć, że wszystkie spółdzielnie i innego typu podmioty (spółki, stowarzyszenia, fundacje itp.) powinny być równo traktowane przez ustawodawcę. W tym kontekście bowiem szczególnie precyzyjnego uzasadnienia wymaga teza, że dana wolność lub prawo konstytucyjne przysługuje powyższym podmiotom na równi, a zachodzące między nimi różnice nie mają znaczenia z punktu widzenia określenia grupy odznaczającej się wspólną cechą istotną.

2. Działalność spółdzielni

Przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowych może być:

- 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
- 3) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,

⁶ A. Szajkowski, M. Tarska, *Prawo spółek handlowych*, Warszawa 2005, str. 47.

⁷ Zob. H. Izdebski, *Fundacje i stowarzyszenia. Komentarz, orzecznictwo, skorowidz*, Krasnobród 2004, str. 20.

⁸ T. Bąkowski, *Uznanie fundacji za organizację społeczną w postępowaniu przed sądami administracyjnymi*, Gdańskie Studia Prawnicze – Przegląd Orzecznictwa 2007, z. 2, str. 56.

⁹ Zob. H. Cioch, *Zarys prawa...*, str. 20.

¹⁰ Por. tamże, str. 17.

- 4) udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- 5) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu.

Statut spółdzielni określa, którą działalność spośród wyżej wymienionych prowadzi spółdzielnia.

Ważne

Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie SpMieszkU mienie jej członków. Od obowiązku tego nie ma wyjątków. Może również zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości.

Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z budowaniem i nabywaniem budynków oraz sprzedażą lokali.

Zakres działalności spółdzielni mieszkaniowej był przedmiotem analizy TK.

Orzecznictwo

Charakter spółdzielni, cele i istota jej funkcjonowania, wynikające z art. 1 SpMieszkU, które odróżniają spółdzielnie mieszkaniowe od innych spółdzielni, wpływają także bezpośrednio na określenie zakresu podmiotowego spółdzielni mieszkaniowych. Wskazują one na cechy – rodzaj interesu, którym powinna legitymować się osoba ubiegająca się o członkostwo w danej spółdzielni. Wynika stąd, że członkami spółdzielni mieszkaniowej mogą być tylko podmioty, które legitymują się interesem, jaki może być zaspokojony przez daną spółdzielnię, w zakresie jej podstawowego celu funkcjonowania. Oprócz głównego jej celu, jakim jest np. dostarczanie członkom lokali mieszkalnych, wyróżnia się też cele pomocnicze (np. prowadzenie innej działalności gospodarczej w zakresie usług, wytwórczości, handlu i budownictwa). Mogą być one realizowane tylko, gdy są bezpośrednio związane z realizacją celu podstawowego¹¹.

Spółdzielnia może prowadzić także działalność społeczną, oświatową i kulturalną na rzecz swoich członków (art. 1 § 2 PrSpółdz w związku z art. 4 ust. 5 SpMieszkU). Co do zasady działalność pomocnicza może być zatem prowadzona tylko wówczas, gdy służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i potrzeb związanych z dostarczaniem lokali o innym przeznaczeniu członków spółdzielni i ich rodzin. Dlatego też osoby, które nie mają interesu polegającego na zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych lub polegających na dostarczaniu lokali o innym przeznaczeniu przez daną spółdzielnię mieszkaniową, a więc którym nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu lub ekspektatywa odrębnej własności lokalu, nie mogą być jej członkami. W szczególności nie mogą być członkami spółdzielni mieszkaniowych osoby, które upatrują swój interes tylko w innej, pomocniczej działalności spółdzielni. Ma ona bowiem charakter związany z celem podstawowym i nie może być realizowana odrębnie. Członkami spółdzielni mieszkaniowej nie mogą być również członkowie organów spółdzielni i osoby w niej zatrudnione, jeżeli nie posiadają wyżej wskazanych praw do lokalu, a także osoby, które będąc członkami spółdzielni, zbyły lub w inny sposób utraciły prawo do lokalu (np. wygaśnięcie umowy najmu lokalu użytkowego) w spółdzielni lub w budynkach przez nią za-

¹¹ Zob. A. Stefaniak, Komentarz do ustawy – Prawo spółdzielcze (w:) Prawo spółdzielcze. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych. Komentarz, Warszawa 2014.

rządzanych. Bezpośrednie powiązanie członkostwa z możliwością zaspokojenia interesu tych osób, w ramach głównego celu jej funkcjonowania, jest zgodne z wolnością zrzeszania się.

Zrzeszenie jako określony związek między ludźmi musi być oparte na dobrowolnej przynależności, co wynika z istoty pojęcia wolności. Powinno zostać stworzone w celu realizacji wspólnie ustalonych zamierzeń, które będą osiągane za pomocą wybranych środków (por. wyr. TK z 10.4.2002 r. K 26/00, Dz.U. z 2002 r. Nr 56, poz. 517, OTK Seria A 2002 Nr 2, poz. 18, Legalis). Szczegółowe uregulowania dotyczące zrzeszania się zawierają ustawy zwykłe. Jednak „tworząc określone formy prawne, ustawodawca musi mieć na względzie przede wszystkim ochronę interesów obywateli, zarówno tych zorganizowanych, jak i tych, którzy pozostają poza organizacją” (wyrok TK z 12.1.2012 r. Kp 10/09, M.P. z 2012 r. Nr 6, poz. 20, OTK Seria A 2002, Nr 1, poz. 4, Legalis).

Ingerencja ustawodawcy nie może wkraczać nadmiernie w samodzielność i samorządność spółdzielni. Przesądzenie jednak w ustawie o podstawowym celu i zakresie działalności spółdzielni mieszkaniowych wskazuje na cechy, jakimi powinny charakteryzować się osoby ubiegające się o członkostwo w takiej spółdzielni. Powiązanie tych cech z możliwością realizacji interesu członków spółdzielni mieszkaniowych w ramach jej podstawowego rodzaju działalności pozostawia wpływ na zarząd spółdzielnią tylko podmiotom, których potrzeby są przez nią zaspokajane. Chroni tym samym osoby zrzeszone przed możliwością ingerencji w kwestie zarządu przez podmioty, które nie są zainteresowane zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych czy też potrzeb związanych z dostarczaniem lokali o innym przeznaczeniu.

Przymywanie w poczet członków spółdzielni tzw. członków oczekujących, osób zatrudnionych w spółdzielni lub jej organach, a także innych osób nieposiadających praw do lokalu w danej spółdzielni mieszkaniowej lub ekspektatywy odrębnej własności prowadzić może do sytuacji, w których podmioty takie będą miały realny wpływ na zarządzanie spółdzielnią, uczestnicząc w podejmowaniu uchwał na walnym zgromadzeniu. Mogą tym samym przesądzać o prawach i obowiązkach tych członków spółdzielni, którzy posiadają prawa do lokalu. Niedopuszczalne jest bowiem – z konstytucyjnego punktu widzenia – by podmioty niemające interesu w realizacji ustawowych celów danej spółdzielni mogły korzystać z praw korporacyjnych, a tym samym osłabiać możliwość wpływania na decyzje przez członków, których potrzeby mieszkaniowe zaspokajane są przez tę spółdzielnię. Należy również podkreślić, że spółdzielnie mieszkaniowe funkcjonują na zasadach non profit, a więc nie ma tu możliwości realizacji interesów, polegających na osiągnięciu zysku w związku z nabyciem udziałów, tak jak ma to miejsce w spółkach kapitałowych (wyr. TK z 5.2.2015 r. K 60/13, Dz.U. z 2015 r. poz. 201; OTK Seria A 2015 Nr 2, poz. 11; KSAG 2015 Nr 2; Legalis).

Na temat specyfiki działalności spółdzielni mieszkaniowych wypowiedział się również Sąd Najwyższy (post. z 15.4.2016 r. I CSK 169/15, Legalis).

Orzecznictwo

Artykuł 1 § 1 PrSpółdz w brzmieniu obowiązującym od 26.9.1994 r. stanowi, że spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Zgodnie z obowiązującym do 23.4.2001 r., (...), art. 204 § 1 i 2 PrSpółdz, przedmiotem działalności spółdzielni mieszkaniowej było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych, wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku; dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych spółdzielnia mogła: przydziałać członkom lokale mieszkalne w budynkach stanowiących własność spółdzielni, budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów lub inne domy w celu przeniesienia na rzecz członków znajdujących się w nich lokali mieszkalnych, udzielać pomocy członkom w budowie przez nich domów mieszkalnych.

Tak samo, co do istoty, ujmują cel i przedmiot działalności spółdzielni mieszkaniowych obecnie obowiązujące przepisy. Według art. 1 ust. 1 i 2 pkt 1–4 SpMieszkU, celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu; przedmiotem działalności spółdzielni może być: budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych, budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów, udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych.

Nakierowanie zasadniczej działalności spółdzielni mieszkaniowych na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków oraz ich rodzin sprawia, że w zakresie tej działalności wyłączone zostało, zarówno w stanie prawnym poprzednim, jak i obecnym, osiągnięcie przez spółdzielnie mieszkaniowe nadwyżki bilansowej, czyli zysku (co do poprzedniego stanu prawnego zob. uchw. SN(7) z 6.12.1991 r. III CZP 117/91, OSNCP 1992 Nr 5, poz. 65, Legalis; a co do obecnego stanu prawnego, oprócz art. 1 ust. 1 SpMieszkU, przepisy art. 10 ust. 2 i art. 18 ust. 2 SpMieszkU). Tylko ubocznie spółdzielnie mieszkaniowe mogą prowadzić inną niż określona w art. 1 ust. 1 i 2 pkt 1–4 i ust. 3 SpMieszkU działalność gospodarczą, obliczoną na osiągnięcie zysku (zob. art. 1 ust. 2 pkt 5, art. 1 ust. 5 i art. 1 ust. 6 SpMieszkU).

W postanowieniach z:

- 1) 29.4.1998 r. III CZP 7/98 (OSNC 1998 Nr 11, poz. 188, str. 70, Wokanda 1998 Nr 9, str. 3, MoP 1998 Nr 9, str. 7, Legalis) i
- 2) 20.10.1999 r. III CKN 372/98 (OSNC 2000 Nr 4, poz. 81, str. 94, Wokanda 2000 Nr 2, str. 6, Legalis).

Sąd Najwyższy w sprawach z powództwa spółdzielni mieszkaniowych dokonał oceny, czy sprawy te mają charakter spraw gospodarczych w świetle przepisu uzależniającego dopuszczalność kasacji w sprawach gospodarczych od określonej wartości przedmiotu zaskarżenia (art. 393 pkt 1 KPC w brzmieniu obowiązującym od 1.7.1996 r. do 4.2.2005 r.), rozróżnienia działalności spółdzielni mieszkaniowej na „zewnętrzna” i skierowaną do „wewnątrz”. Tylko tę pierwszą zaliczył do działalności gospodarczej.

W postanowieniu z 29.4.1998 r. III CZP 7/98 (OSNC 1998 Nr 11, poz. 188, str. 70, Legalis) Sąd Najwyższy uznał za „kasacyjną” sprawę spółdzielni mieszkaniowej przeciwko członkom – współnikom spółki cywilnej o zapłatę świadczenia w wysokości 5964,40 zł tytułem należnych opłat za przydzielony im lokal użytkowy na zasadzie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu. Nie zakwalifikował tej sprawy do kategorii spraw gospodarczych, ponieważ nie wynikała ona ze stosunku powstałego w zakresie prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową działalności gospodarczej, gdyż u podstaw tej sprawy leżał stosunek wewnętrzny między spółdzielnią mieszkaniową i jej członkami, a nie stosunek zewnętrzny między spółdzielnią mieszkaniową i osobami trzecimi – innymi przedsiębiorcami, a tylko stosunki zewnętrzne między spółdzielnią mieszkaniową a osobami trzecimi – innymi przedsiębiorcami mieszczą się w pojęciu działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej. Innymi słowy, do działalności gospodarczej spółdzielni mieszkaniowej zaliczono tu tylko „czynności obrotu”, wymiany ekwiwalentnej z innym podmiotem, a nie czynności zaspokajające potrzeby samej spółdzielni mieszkaniowej lub zrzeszonych w niej członków. Próg dopuszczalności kasacji w sprawach niegospodarczych wyznaczała w ówczesnym stanie prawnym wartość przedmiotu zaskarżenia w kwocie 5000 zł i był on w sprawie spełniony.

Postanowieniem z 20.10.1999 r. III CKN 372/98 (OSNC 2000 Nr 4, poz. 81, str. 94, Legalis), Sąd Najwyższy w związku z dokonanym rozróżnieniem działalności spółdzielni mieszkaniowej na podejmowaną „na zewnątrz” i „do wewnątrz” w sprawie o zapłatę (...) z powództwa spół-

dzielnia mieszkaniowej przeciwko bankowi odrzucił skargę kasacyjną spółdzielni ze względu na nieosiągnięty próg wartości przedmiotu zaskarżenia, warunkujący dopuszczalność skargi kasacyjnej w sprawach gospodarczych (kwota 10 000 zł – art. 393 pkt 1 KPC w brzmieniu obowiązującym od 1.7.1996 r. do 4.2.2005 r.). Sąd uznał rozpoznawaną sprawę za gospodarczą w związku z jej przynależnością do sfery zewnętrznego działania spółdzielni mieszkaniowej, skierowanego wobec innych przedsiębiorców. Działanie takie należało, jego zdaniem, zaliczyć do działalności gospodarczej, pomimo nieosiągania przez spółdzielnie mieszkaniowe zysku w zakresie zasadniczego przedmiotu ich działalności. Dążenie do osiągnięcia zysku nie jest bowiem koniecznym warunkiem działalności gospodarczej. Wystarczy – zgodnie z uchwałą składu siedmiu sędziów SN z 6.12.1991 r. III CZP 117/91 (OSNCP 1992 Nr 5, poz. 65, Legalis) – oparcie działalności gospodarczej na zasadzie racjonalnego gospodarowania, a ten wymóg został w rozpatrywanym przypadku spełniony. Natomiast działalność spółdzielni mieszkaniowej skierowana „do wewnątrz”, podejmowana w ramach stosunków członkowskich, nie ma, według wyjaśnień zawartych w postanowieniu SN z 20.10.1999 r. III CKN 372/98 (OSNC 2000 Nr 4, poz. 81, str. 94, Legalis), charakteru gospodarczego dlatego, że członkowie są beneficjentami, a nie uczestnikami tej działalności.

Żadne z omówionych postanowień nie odnosiło się wprost do kwestii przedawnienia roszczeń spółdzielni mieszkaniowej.

W uzasadnieniu uchwały z 20.12.2001 r. III CZP 73/01 (OSNC 2002 Nr 10, poz. 119, str. 19, Legalis), dotyczącej możliwości żądania przez spółdzielnię mieszkaniową na podstawie art. 226 § 1 PrSpółdz – który obowiązywał do 14.1.2003 r. – uzupełnienia wkładu budowlanego po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy w razie nieważności oświadczenia w przedmiocie ostatecznego rozliczenia kosztów budowy, Sąd Najwyższy przyjął, że roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego o kwotę wynikającą z ostatecznego rozliczenia budowy przedawnia się z upływem ogólnego dziesięcioletniego terminu przewidzianego w art. 118 KC. Stanowisko to zostało wyrażone bez odniesienia się do art. 118 KC w zakresie, w jakim przepis ten dotyczy przedawnienia roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i nie zostało poparte jakimkolwiek uzasadnieniem. W związku z tym, że stanowisko to odpowiada stanowi prawnemu sprzed zmiany art. 118 KC, dokonanej ZmKC90, mogłoby się nasuwać przypuszczenie, iż było ono wynikiem uznania, że zmiana ta odnosiła się jedynie do roszczeń ze stosunków między przedsiębiorcami (niejako w miejsce dawnej regulacji dotyczącej roszczeń ze stosunków między jednostkami gospodarki społecznej, które podlegały państwowemu arbitrażowi gospodarczemu). Byłby to jednak pogląd błędny, ponieważ przewidziany w art. 118 KC trzyletni termin przedawnienia roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej dotyczy niewątpliwie zarówno roszczeń przysługujących wobec przedsiębiorców, jak i roszczeń przysługujących wobec podmiotów niebędących przedsiębiorcami.

W uzasadnieniu uchwały z 26.4.2002 r. III CZP 21/02 (OSNC 2002 Nr 12, poz. 149, str. 23, Legalis), Sąd Najwyższy, odnosząc się bezpośrednio do art. 118 KC w zakresie, w jakim dotyczy on przedawnienia roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, wyjaśnił, że z wyjątkiem działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej wszelka inna działalność spółdzielni mieszkaniowej zarówno na gruncie przepisów PrSpółdz, jak i przepisów SpMieszkU powinna być kwalifikowana jako działalność gospodarcza.

W orzeczeniach z 18.10.2006 r. II CNP 32/06 (Legalis), z 14.1.2011 r. II CNP 52/10 (Legalis), z 10.1.2014 r. I CSK 179/13 (Legalis), 11.7.2014 r. III CZP 33/14 (OSNC 2015 Nr 5, poz. 56, str. 20, Legalis) i z 17.12.2015 r. I CSK 1003/14 (Legalis), Sąd Najwyższy odwołał się w bezpośrednim związku z kwestią zastosowania art. 118 KC w zakresie, w jakim dotyczy on przedawnienia roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, do dokonanych w postanowieniach z 29.4.1998 r. III CZP 7/98 (OSNC 1998 Nr 11, poz. 188, str. 70, Legalis) i z 20.10.1999 r. III CKN 372/98 (OSNC 2000 Nr 4, poz. 81, str. 94, Legalis), rozróżnienia działalności spółdzielni mieszkaniowych na „zewnętrzną” i „do wewnątrz”.

W orzeczeniach z 18.10.2006 r. II CNP 32/06 (Legalis), 14.1.2011 r. II CNP 52/10 (Legalis) i 17.12.2015 r. I CSK 1003/14 (Legalis), przyjął dziesięcioletnie przedawnienie roszczeń spółdzielni mieszkaniowej wobec członków o uzupełnienie wkładu budowlanego po ostatecznym rozliczeniu kosztów budowy, uznając, że roszczenia te nie pozostają w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej przez spółdzielnię mieszkaniową, gdyż wynikają ze stosunków należących do sfery wewnętrznej działalności spółdzielni mieszkaniowej. W uzasadnieniach orzeczeń z 18.10.2006 r. II CNP 32/06 (Legalis) i 14.1.2011 r. II CNP 52/10 (Legalis) Sąd powtórzył argument z postanowienia z 20.10.1999 r. III CKN 372/98 (OSNC 2000 Nr 4, poz. 81, str. 94, Legalis), że wewnętrzna działalność spółdzielni mieszkaniowej, do której należą jej stosunki z udziałem członków, nie ma charakteru działalności gospodarczej – również w rozumieniu art. 118 KC – dlatego że członkowie nie są uczestnikami tej działalności, lecz jej beneficjentami. Odwołał się też do uchwały z 20.12.2001 r. III CZP 73/01 (OSNC 2002 Nr 10, poz. 119, str. 19, Legalis), w której motywach, jak wiadomo, przyjęto, bez bliższego uzasadnienia, że roszczenie o uzupełnienie wkładu budowlanego o kwotę wynikającą z ostatecznego rozliczenia budowy przedawnia się z upływem ogólnego dziesięcioletniego terminu przewidzianego w art. 118 KC. W orzeczeniu z 17.12.2015 r. I CSK 1003/14 (Legalis), wskazał ponadto, że członkowie spółdzielni mieszkaniowej są w sensie ekonomicznym właścicielami mienia spółdzielni i ich dotyczą skutki niepokrycia rzeczywistych kosztów budowy lokali. Trzyletni, a nie dziesięcioletni termin przedawnienia roszczeń o uzupełnienie wkładu budowlanego nie służyłby więc także ochronie pozostałych członków spółdzielni.

Zarówno w orzeczeniu z 18.10.2006 r. II CNP 32/06 (Legalis), jak i orzeczeniu z 14.1.2011 r. II CNP 52/10 (Legalis), uznano dziesięcioletnie przedawnienie roszczenia spółdzielni mieszkaniowej o uzupełnienie wkładu budowlanego za tak dalece oczywiste, że w obu tych orzeczeniach stwierdzono na podstawie art. 424¹ KPC niezgodność z prawem zaskarżonych prawomocnych wyroków sądu drugiej instancji, przyjmujących trzyletni termin przedawnienia tego roszczenia.

Natomiast w orzeczeniach z 10.1.2014 r. I CSK 179/13 (Legalis) i z 11.7.2014 r. III CZP 33/14 (OSNC 2015 Nr 5, poz. 56, str. 20, Legalis), Sąd Najwyższy w nawiązaniu do wyróżnionych dwóch sfer zasadniczej działalności spółdzielni mieszkaniowej: wewnętrznej, niemającej charakteru gospodarczego i zewnętrznej, mającej charakter gospodarczy, uznał, że roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o zwrot części nienależnie pobranej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego jako skierowane wobec osoby trzeciej, tj. na zewnątrz, pozostaje w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej i podlega trzyletniemu przedawnieniu.

Zapłatywanie o trzyletnim terminie przedawnienia roszczenia spółdzielni mieszkaniowej o zwrot części nienależnie pobranej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego znalazło też wyraz w wyroku SN z 8.11.2013 r. I CSK 34/13 (OSNC 2014 Nr 9, poz. 90, str. 48, Legalis). Sformułowano je tu jednak bez odwołania się do podziału działalności spółdzielni mieszkaniowych na „wewnętrzną” i skierowaną „do wewnątrz”. Z kolei w wyroku z 16.9.2009 r. I CSK 18/09 (Legalis) Sąd Najwyższy również bez odwołania do rozróżnienia na działalność „zewnętrzną” i skierowaną „do wewnątrz” opowiedział się za dziesięcioletnim przedawnieniem roszczenia spółdzielni mieszkaniowej o zwrot części nienależnie pobranej opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

Istotne znaczenie w kontekście rozważanego problemu mają też inne judykaty. W ugruntowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości przysługiwanie spółdzielni mieszkaniowej statusu przedsiębiorcy (art. 43¹ KC), a wcześniej – podmiotu gospodarczego, i kwalifikacja działalności spółdzielni mieszkaniowej w zakresie wskazanych wyżej ustawowych celów takiej spółdzielni, zarówno w poprzednim, jak i obecnym stanie prawnym, jako działalności gospodarczej w rozumieniu właściwych przepisów, w szczególności w rozumieniu nieobowiązujących już przepisów o postępowaniu w sprawach gospodarczych – zwłaszcza art. 479² § 1 KPC (zob. uchw. SN z 21.1.2011 r. III CZP 125/10, OSNC 2011 Nr 10, poz. 107, str. 15, Legalis, oraz wyr. SN z 8.11.2012 r. i cytowane w nich orzecznictwo). Z kolei członka spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, orzecznictwo uznaje za konsumenta w ro-

zumieniu art. 22¹ i art. 385¹ KC (zob. wyr. SN z 26.9.2007 r. IV CSK 122/07, OSNC Zb. dodatkowy 2008 Nr C, poz. 74, str. 73, Legalis, i 8.11.2012 r. I CSK 199/12, OSP 2013 Nr 10, poz. 97, str. 699, Legalis).

Orzeczenia z 18.10.2006 r. II CNP 32/06 (Legalis), 14.1.2011 r. II CNP 52/10 (Legalis) i 17.12.2015 r. I CSK 1003/14 (Legalis), w których przyjęto, że roszczenia spółdzielni mieszkaniowej wobec członków o uzupełnienie wkładu budowlanego nie są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i dlatego podlegają nie trzyletniemu, lecz dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia, pozostają w sprzeczności z tą ugruntowaną linią orzecznictwa, według której spółdzielnia mieszkaniowa jest przedsiębiorcą, a działalność spółdzielni mieszkaniowej w zakresie jej ustawowych celów stanowi działalność gospodarczą z punktu widzenia przepisów wiążących skutki prawne z prowadzeniem tak kwalifikowanej działalności. W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 6.12.1991 r. III CZP 117/91 (OSNCP 1992 Nr 5, poz. 65, Legalis) i uchwale Sądu Najwyższego z 21.1.2011 r. III CZP 125/10 (OSNC 2011 Nr 10, poz. 107, str. 15, Legalis) oraz wielu innych orzeczeniach, uznając spółdzielnię mieszkaniową za przedsiębiorcę, a prowadzoną przez nią działalność za działalność gospodarczą, miano niewątpliwie na względzie całą działalność spółdzielni mieszkaniowej w zakresie jej ustawowych celów – nastawioną na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin – a nie pewne tylko jej przejawy, wobec osób trzecich, a już nie wobec samych członków, których potrzeby i interesy są (a w każdym razie powinny być) czynnikiem determinującym całą działalność spółdzielni mieszkaniowej. Uwzględnienia we wskazanych orzeczeniach całej działalności spółdzielni mieszkaniowej najdobitniej dowodzi rozpatrywanie w tych orzeczeniach kwestii wpływu niezarobkowego charakteru działalności spółdzielni mieszkaniowej na możliwość kwalifikowania jej jako działalności gospodarczej.

Orzeczenia z 18.10.2006 r. II CNP 32/06 (Legalis), z 14.1.2011 r. II CNP 52/10 (Legalis) i z 17.12.2015 r. I CSK 1003/14 (Legalis) są sprzeczne także z wyrokami przyznającymi członkowi status konsumenta w relacji ze spółdzielnią mieszkaniową. Uznanie członka w stosunku do spółdzielni mieszkaniowej za konsumenta może mieć sens tylko przy założeniu, że spółdzielnia jest przedsiębiorcą, a czynność dokonana przez członka ze spółdzielnią mieści się w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej (por. art. 22¹ KC oraz wyr. SN z 8.11.2012 r. I CSK 199/12, OSP 2013 Nr 10, poz. 97, str. 699, Legalis).

Orzeczenia z 18.10.2006 r. II CNP 32/06 (Legalis), z 14.1.2011 r. II CNP 52/10 (Legalis) i z 17.12.2015 r. I CSK 1003/14 (Legalis) są też sprzeczne z zajętym w uzasadnieniu uchwały z 26.4.2002 r. III CZP 21/02 (OSNC 2002 Nr 12, poz. 149, str. 23, Legalis) stanowiskiem, że z wyjątkiem działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej wszelka inna działalność spółdzielni mieszkaniowej zarówno na gruncie przepisów PrSpółdz, jak i przepisów SpMieszkU, powinna być kwalifikowana jako działalność gospodarcza.

Argumentacja, na której się opierają orzeczenia z 18.10.2006 r. II CNP 32/06 (Legalis), z 14.1.2011 r. II CNP 52/10 (Legalis) i z 17.12.2015 r. I CSK 1003/14 (Legalis), budzi przy tym istotne wątpliwości. Nie uwzględnia nie tylko utrwalonej linii orzecznictwa, wywodzącej kwalifikację działalności spółdzielni mieszkaniowej objętej ustawowymi celami z charakteru tej działalności, ale i treści przepisów wyraźnie wskazującej na prowadzenie przez spółdzielnię mieszkaniową działalności gospodarczej (art. 1 § 1, a wcześniej art. 1 PrSpółdz, oraz art. 1 ust. 6 SpMieszkU, jak też art. 114 § 1 pkt 3 (pierwotnie pkt 2) i art. 115 PrSpółdz). Prowadzenie przez spółdzielnie mieszkaniowe działalności gospodarczej w zakresie realizacji ustawowych celów przesądza w istocie już samo wyraźne brzmienie ustawy. Byłoby niezrozumiałe, gdyby taka, nadana przez ustawę kwalifikacja działalności spółdzielni mieszkaniowych w zakresie realizacji ustawowych celów, nie obowiązywała przy stosowaniu art. 118 KC. W każdym razie odrzucenie jej, nawet w określonym tylko zakresie, wymaga przedstawienia istotnych przemawiających za tym argumentów.

Już zaś samo leżące u podstaw orzeczeń z 18.10.2006 r. II CNP 32/06 (Legalis), z 14.1.2011 r. II CNP 52/10 (Legalis) i z 17.12.2015 r. I CSK 1003/14 (Legalis), wyodrębnienie sfery działalności spółdzielni mieszkaniowej „do wewnątrz” i objęcie nią roszczeń o uzupełnienie wkładu

budowlanego nasuwa zastrzeżenia. O ile do stosunków wewnętrznych spółdzielni mieszkaniowej można zaliczyć prawa i obowiązki wynikające z członkostwa, o tyle do takich stosunków nie można zaliczyć roszczeń spółdzielni mieszkaniowej o uzupełnienie wkładu budowlanego. Roszczenia te wynikają z umowy zawartej przez członka ze spółdzielnią. Umowa ta, choć jest powiązana z członkostwem, rodzi oddzielny od niego stosunek. Powiązanie stosunku prawnego z tej umowy z członkostwem nie niweczy odrębności tego stosunku. Tym samym wątpliwe wydaje się odmienne traktowanie w takich samych kwestiach roszczeń spółdzielni z tej umowy wobec członka od roszczeń spółdzielni z innych umów wobec osób niebędących członkami.

Członkowie są niewątpliwie beneficjentami spółdzielni w tym sensie, że zadaniem spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i działanie w ich interesie. Okoliczność ta nie powinna zatem dawać podstawy do gorszego ich traktowania wobec spółdzielni niż innych osób, a dłuższy termin przedawnienia roszczeń spółdzielni wobec członków (dziesięcioletni) niż roszczeń spółdzielni wobec innych osób (trzyletni) prowadzi do gorszego ich traktowania.

Przeciwnie skoro członkowie są uznawani za konsumentów w relacjach ze spółdzielnią mieszkaniową, powinni być chronieni w sposób szczególnie w porównaniu z kontrahentami spółdzielni, będącymi przedsiębiorstwami, tymczasem według założeń leżących u podstaw orzeczeń z 18.10.2006 r. II CNP 32/06 (Legalis), z 14.1.2011 r. II CNP 52/10 (Legalis) i z 17.12.2015 r. I CSK 1003/14 (Legalis), korzystniejszą pozycję w zakresie przedawnienia roszczeń spółdzielni mają jej kontrahenci będący przedsiębiorcami niż uznawani za konsumentów kontrahenci będący członkami.

Nic nie zmienia w tych ocenach to, że członkowie nie są uczestnikami działalności prowadzonej przez spółdzielnię. Nie są, ponieważ nie oni, lecz spółdzielnia ma podejmować działania. W tym celu powstała. Przy ocenie charakteru gospodarczego działalności prowadzonej dla zaspokojenia potrzeb 14 członków i ich rodzin należy zatem mieć na względzie wyłącznie – mającą odrębną podmiotowość prawną – spółdzielnię, a nie jej członków. Bez znaczenia powinno być też to, że członkowie są uznawani za właścicieli mienia spółdzielni w sensie ekonomicznym.

Również to, że skutki niepokrycia rzeczywistych kosztów budowy lokalu przypadających na danego członka obciążają pozostałych członków (por. uchw. SN z 7.1.1998 r. III CZP 67/97, OSNC 1998 Nr 7–8, poz. 110, Legalis), nie może dawać podstaw do stwierdzenia podlegania roszczenia o uzupełnienie wkładu budowlanego dziesięcioletniemu przedawnieniu. Trzyletni termin przedawnienia lepiej wydaje się chronić nie tylko członka, wobec którego roszczenie to jest skierowane, ale i pozostałych członków spółdzielni mieszkaniowej. Sprzyja szybszemu dochodzeniu roszczenia, zgodnie z zamierzeniami, które przyświecały zmianie art. 118 KC dokonanej ZmKC90, a to może przyczyniać się do sprawniejszego funkcjonowania spółdzielni i przeciwdziałać obciążaniu ogółu członków skutkami nieprawidłowości w działaniu spółdzielni.

W sprawach rozpoznawanych przez Sąd Najwyższy, w których, wyróżniając w działalności spółdzielni mieszkaniowej sferę wewnętrzną i sferę zewnętrzną, uznano, że roszczenie spółdzielni mieszkaniowej przeciwko osobie trzeciej jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i podlega trzyletniemu terminowi przedawnienia, w zasadzie nie objaśniano szerzej gospodarczego charakteru działalności zewnętrznej. O uznaniu działalności zewnętrznej za działalność gospodarczą zasadniczo przesądzało samo to, iż nie jest ona działalnością wewnętrzną.

Ostatecznie problem przedawnienia rozwiązał Sąd Najwyższy.

Orzecznictwo

Roszczenie spółdzielni mieszkaniowej o uzupełnienie przez jej członka wkładu budowlanego jest związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i przedawnia się z upływem trzech lat

(art. 118 KC) (uchw. SN(7) – Izby Cywilnej z 9.3.2017 r. III CZP 69/16, Biul. SN 2017 Nr 3, KSAG 2017 Nr 2, str. 101, Legalis).

Analizy relacji między członkiem spółdzielni jako konsumentem a spółdzielnią mieszkaniową jako przedsiębiorcą dokonał również Sąd Apelacyjny w Katowicach – I Wydział Cywilny w postanowieniu z 15.10.2013 r. I ACz 873/13 (Legalis, www.orzeczenia.ms.gov.pl), który stwierdził, że:

- 1) osoba fizyczna, by stać się konsumentem powinna nawiązać relacje prawne z podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą. W przypadku pojęcia konsumenta nie chodzi o cechę własną osoby fizycznej, a analizę stosunku zobowiązaniowego, z jakiego dochodzi ona roszczenia. O tym, czy podmiot jest konsumentem, czy też nie decyduje to, z kim wchodzi w relacje i jaki mają one charakter;
- 2) brak ukierunkowania działalności na osiągnięcie zysku nie przesądza jeszcze w sensie negatywnym o gospodarczym charakterze działalności. To, czy podmioty prowadzące działalność gospodarczą zakładają osiąganie zysku, czyli nadwyżki wpływów nad wydatkami, czy tylko pokrywanie kosztów swojej działalności własnymi dochodami (jak w przypadku spółdzielni mieszkaniowej), łączy się z rodzajem realizowanych przezeń zadań statutowo określonych oraz celami prowadzonej działalności;
- 3) nie można w podzielić poglądu, iż spółdzielnia mieszkaniowa w zależności od charakteru relacji może występować w dwojakiej roli: w charakterze przedsiębiorcy, np. kiedy zarządzając majątkiem stanowiącym własność jej członków dochodzi roszczeń majątkowych, albo też w roli pozbawionej przymiotu przedsiębiorcy, gdy sprawa dotyczy obszaru obejmującego potrzeby mieszkaniowe jej członków. Spółdzielnia w zakresie prowadzonej przez siebie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana tak samo, jak inni przedsiębiorcy.

W uzasadnieniu sąd stwierdził, że art. 221 KC stanowi, iż za konsumenta uważa się osobę fizyczną dokonującą czynności prawnej niezwiązanej bezpośrednio z jej działalnością gospodarczą lub zawodową. Zgodził się też z sądem pierwszej instancji, który, powołując się na stosowne orzecznictwo, wskazał, iż osoba fizyczna, by stać się konsumentem powinna nawiązać relacje prawne z podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą. W przypadku pojęcia konsumenta nie chodzi o cechę własną osoby fizycznej, lecz analizę stosunku zobowiązaniowego, z jakiego dochodzi ona roszczenia. O tym, czy podmiot jest konsumentem, czy też nie decyduje to, z kim wchodzi w relacje i jaki mają one charakter. Istota sporu sprowadza się zatem do rozstrzygnięcia, czy pozwana spółdzielnia mieszkaniowa, zawierając umowę, występowała w charakterze przedsiębiorcy.

Artykuł 431 KC stanowi, iż przedsiębiorcą jest osoba fizyczna, osoba prawna i jednostka organizacyjna, o której mowa w art. 331 § 1 KC, prowadząca we własnym imieniu działalność gospodarczą lub zawodową.

W ugruntowanym orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem gospodarczym i w zakresie prowadzonej przez siebie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana tak samo, jak inni przedsiębiorcy (por. uchw. SN z 6.12.1991 r. III CZP 117/91, OSNCP 1992 Nr 5, poz. 65, Legalis; wyr. SN z 18.12.1996 r.

I CKN 28/96, OSNC 1997 Nr 4, poz. 44, Legalis; uchw. SN z 26.4.2002 r. III CZP 21/02, OSNC 2002 Nr 12, poz. 149, Legalis; oraz uchw. SN z 11.6.1992 r. III CZP 64/92, OSNCP 1992 Nr 12, poz. 225, Legalis; uchw. SN z 14.5.1998 r. III CZP 12/98, OSNC 1998 Nr 10, poz. 151, Legalis; i post. SN z 23.4.1998 r. II CZ 35/98, Legalis).

Stosownie do treści art. 1 § 1 PrSpółdz spółdzielnia jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, które w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Spółdzielnie mieszkaniowe stanowią swoisty typ spółdzielni, których status prawny reguluje SpMieszkU. W myśl art. 1 ust. 1 SpMieszkU celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Według zaś art. 1 ust. 6 SpMieszkU spółdzielnia mieszkaniowa może prowadzić również inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w ust. 1.

Cel istnienia spółdzielni mieszkaniowej został zdefiniowany przede wszystkim jako zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni oraz ich rodzin, przy czym nie chodzi tu o zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych dowolnych osób, ale osób będących członkami spółdzielni. Stosownie do treści art. 1 ust. 1 SpMieszkU spółdzielnie mieszkaniowe nie są tworzone dla osiągnięcia zysku, gdyż zasadniczym celem jej działalności jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, który realizowany jest przede wszystkim przez przydzielanie lokali mieszkalnych. Jednak brak ukierunkowania działalności na osiągnięcie zysku nie przesądza jeszcze w sensie negatywnym o gospodarczym charakterze działalności. To czy podmioty prowadzące działalność gospodarczą zakładają osiągnięcie zysku, czyli nadwyżki wpływów nad wydatkami, czy tylko pokrywanie kosztów swojej działalności własnymi dochodami (jak w przypadku spółdzielni mieszkaniowej), łączy się z rodzajem realizowanych przezeń zadań statutowo określonych oraz celami prowadzonej działalności (por. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 18.6.1991 r. III CZP 40/91, OSNCP 1992, Nr 2, poz. 17, Legalis; z 6.12.1991 r. III CZP 117/91, OSNCP 1992, Nr 5, poz. 65, Legalis, ze sprost. w OSNCP 1993, Nr 7–8, s. 169 i z 14.5.1998 r. III CZP 12/98, OSNC 1998, Nr 10, poz. 151, Legalis).

W powyższej materii dobitnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyrokach z 12.3.2004 r. II CK 53/03 (Legalis) i z 26.9.2007 r. IV CSK 122/07 (OSNC – Zbiór dodatkowy 2008 Nr C, poz. 74, Legalis), w których wyraził pogląd, że spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem gospodarczym i w zakresie prowadzonej przez siebie działalności ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków musi być traktowana tak samo, jak inni przedsiębiorcy.

3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych a Prawo spółdzielcze

W zakresie nieuregulowanym w SpMieszkU do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy PrSpółdz.

W ZmSpMieszkU17 wprowadzono wyłączenia stosowania PrSpółdz w zakresie dotyczącym:

- 1) wystąpienia ze spółdzielni, z wyłączeniem założycieli, właścicieli i najemców lokali na podstawie art. 48 SpMieszkU,
- 2) wykluczenia ze spółdzielni,
- 3) wykreślenia z rejestru członków spółdzielni,
- 4) udziałów i wpisowego,
- 5) obowiązku złożenia deklaracji w celu przyjęcia w poczet członków spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 3 SpMieszkU.

4. Statut spółdzielni

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie PrSpółdz, SpMieszkU i innych ustaw oraz zarejestrowanego statutu.

Statut spółdzielni powinien określać:

- 1) oznaczenie nazwy z dodatkiem terminu „spółdzielnia” lub „spółdzielczy” i podaniem jej siedziby,
- 2) przedmiot działalności spółdzielni oraz czas trwania, o ile założono ją na czas określony,
- 3) prawa i obowiązki członków,
- 4) zasady zwoływania walnych zgromadzeń, obradowania na nich i podejmowania uchwał,
- 5) zasady i tryb wyboru oraz odwoływania członków organów spółdzielni,
- 6) zasady podziału nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) oraz pokrywania strat spółdzielni.

Statut ponadto powinien zawierać postanowienia, których wprowadzenia wymagają przepisy SpMieszkU, oraz może zawierać inne postanowienia.

Dodatkowo w sprawach nieuregulowanych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowienia statutu określają prawa i obowiązki członków spółdzielni dotyczące w szczególności:

- 1) zawierania umów w sprawie budowy lokali,
- 2) zawierania z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, umów o przeniesienie własności lokali,
- 3) wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
- 4) rozliczeń z tytułu dodatkowego wyposażenia lokalu,
- 5) uprawnień członka spółdzielni do zamiany lokalu.