

Uchwała z dnia 17 listopada 2009 r., III CZP 81/09

Sędzia SN Jacek Gudowski (przewodniczący)

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

Sędzia SA Barbara Trębska

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Krystyny N. przy uczestnictwie Zbigniewa M. i m.st. W. o podział majątku wspólnego, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 17 listopada 2009 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie postanowieniem z dnia 23 stycznia 2009 r.:

"Czy w sprawie o podział majątku wspólnego, do ustalenia wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – jeżeli lokal został zbudowany z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i stosownie do art. 12¹ ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię mieszkaniową na inną osobę własności takiego lokalu – mają zastosowanie przepisy art. 11 ust. 2¹ i art. 11 ust. 2² ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) bądź też według jakich innych kryteriów należy ustalić wartość tego prawa?"
podjął uchwałę:

W sprawie o podział majątku wspólnego wartość lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (art. 12¹ ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) – ustalaną po dniu 31 lipca 2007 r. – stanowi kwota wkładu mieszkaniowego jaką zobowiązany byłby wnieść członek spółdzielni zawierający w chwili podziału umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu. Wartość ta może być podwyższona lub obniżona stosownie do szczególnych okoliczności.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało w sprawie o podział majątku wspólnego byłych małżonków, w skład którego wchodzi m.in. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przydzielone wnioskodawczyni jako członkowi spółdzielni w dniu 27 marca 2001 r. Mieszkanie to zbudowane zostało ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego; małżonkowie w chwili przydziału uiszcili wymaganą część wkładu mieszkaniowego w kwocie 61 326,30 zł, a zadłużenie z tytułu kredytu wynosiło wówczas 143 098,70 zł i powinno być spłacone w ratach do 2048 r. Spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu nie może być przekształcone w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ani w odrębną własność, co sprawia, że spółdzielnia nie może go zbyć. Sąd Rejonowy uznał, że ponieważ do ustalenia wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w sprawie o podział majątku wspólnego przyjmuje się w judykaturze zasady obowiązujące w rozliczeniach między spółdzielnią a członkiem po wygaśnięciu takiego prawa, w rozpoznawanej sprawie ma zastosowanie art. 11 ust. 2¹ i 2² ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: "u.s.m.") w brzmieniu obowiązującym od dnia 31 lipca 2007 r., ustalonym ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 125, poz. 873). Z tego względu wartość spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego byłym małżonkom powinna być ustalona na kwotę odpowiadającą wartości rynkowej tego lokalu, od której należy odliczyć ciążący na mieszkaniu niespłacony kredyt.

Sąd Rejonowy wskazał, że art. 11 ust. 2¹ u.s.m. nie przewiduje wyjątków co do sposobu rozliczeń między uprawnionym a spółdzielnią po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu, nawet jeżeli lokal został zbudowany ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a zatem także wówczas uprawnionemu należy się zwrot wartości rynkowej lokalu, po odliczeniu obciążeń, o których mowa w art. 11 ust. 2² u.s.m. Z tych przyczyn Sąd Rejonowy, ustalając skład i wartość majątku wspólnego Krystyny N. i Zbigniewa M., stwierdził, że w skład tego majątku wchodzi m.in. spółdzielcze lokatorskie prawo do określonego lokalu mieszkalnego o wartości 288 624,37 zł, wyliczonej jako różnica między wartością rynkową lokalu

(430 700 zł) a niespłaconym kredytem mieszkaniowym (142 075,63 zł). W wyniku podziału majątku wspólnego prawo to przyznał wnioskodawczyni i po dokonaniu podziału pozostałych składników oraz rozliczeniu nakładów z osobistego na majątek wspólny zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika spłatę w wysokości 124 234,79 zł.

Przy rozpoznawaniu apelacji wnioskodawczyni, kwestionującej ustalenie wartości prawa do lokalu odpowiadającej jego wartości rynkowej, mimo niedopuszczalności przekształcenia i zbycia tego prawa, Sąd Okręgowy powziął poważną wątpliwość, wyrażoną w przedstawionym zagadnieniu prawnym, sprowadzającą się do kwestionowania zasadności stosowania art. 11 ust. 2¹ u.s.m. przy ustalaniu wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, które w świetle art. 12¹ ust. 2 u.s.m. nie może być przekształcone ani przeniesione na inną osobę, a zatem nie ma realnej wartości rynkowej. Stwierdził, że przyjęcie wartości rynkowej takiego lokalu w sprawie o podział majątku wspólnego może być krzywdzące dla małżonka, który otrzymał prawo do lokalu w wyniku podziału, ponieważ ani on, ani spółdzielnia nie mogą lokalu zbyć, a art. 5 k.c. nie może stanowić podstawy obniżenia spłaty lub dopłaty należnej od małżonka, któremu lokal przyznano. Wskazał, że w takiej sytuacji stosowniejsze jest ustalenie wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu według dotychczasowych zasad, tj. jako wartości zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego lub według kryteriów przyjmowanych przy ustalaniu wartości prawa najmu lokalu, przy czym – w ocenie Sądu Okręgowego – w stanie faktycznym sprawy to kryterium jest najbardziej odpowiednie ze względu na niezbywalność prawa, co sprawia, że jego charakter staje się zbliżony do umowy najmu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Żaden przepis prawa nie wskazywał ani nie wskazuje wprost, w jaki sposób należy ustalić wartość spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w sprawie o podział majątku wspólnego; kryteria wyceny musi określić sąd orzekający. Orzecznictwo Sądu Najwyższego, poczynając od uchwały pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 20 listopada 1974 r., III CZP 1/74 (OSNCP 1975, nr 3, poz. 37), zawierającej wytyczne wymiaru sprawiedliwości i praktyki sądowej w zakresie stosowania przepisów o podziale majątku wspólnego małżonków w wypadku, gdy w skład tego majątku wchodzi spółdzielcze prawo do lokalu, zawsze

odwoływało się do zasad przyjętych w kolejnych ustawach regulujących spółdzielcze prawa do lokalu jako przewidujących najbardziej adekwatne kryteria rozliczeń dla tego rodzaju prawa. Wraz ze zmianą tych przepisów zmieniały się także, przyjmowane w orzecznictwie, zasady ustalania wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na potrzeby sprawy o podział majątku wspólnego. Zawsze były to zasady wynikające z Prawa spółdzielczego, a ściślej z określonych w tym Prawie zasad rozliczeń między spółdzielnią a byłym członkiem, w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Z tego względu nie jest przekonująca koncepcja Sądu Okręgowego, aby obecnie, po kolejnej zmianie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, do wyceny lokatorskiego prawa do lokalu niepodlegającego przekształceniu, stosować w drodze analogii reguły dotyczące ustalania wartości prawa najmu lokalu mieszkalnego. Kryteriów ustalania tej wartości należy nadal poszukiwać w ustawie, która reguluje to prawo.

Także pod rządami ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.) Sąd Najwyższy stwierdził, że ponieważ lokatorskie prawo do lokalu jest niezbywalne, nie wchodzi w grę, jako jego równowartość, wartość rynkowa, a zatem w sprawie o podział majątku wspólnego wartość tego prawa powinna stanowić sumę wkładu mieszkaniowego, w wypadku bowiem wygaśnięcia prawa taką kwotę uprawniony otrzymywał od spółdzielni jako równowartość lokatorskiego prawa do lokalu. Jednocześnie Sąd Najwyższy dopuścił możliwość odpowiedniego podwyższenia tej wartości ze względu na szczególne okoliczności dotyczące konkretnego lokalu, jego wielkości, stanu lub standardu oraz prawdopodobieństwa przekształcenia tego prawa w prawo własnościowe.

Po wejściu w życie ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210 ze zm., jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm. – dalej: "Pr.spółdz.") Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 25 października 1983 r., III CZP 50/83 (OSNCP 1984, nr 5, poz. 72) oraz w postanowieniu z dnia 26 kwietnia 1985 r., I CZ 42/85 (OSNCP 1986, nr 3, poz. 28) przyjął, że w sprawie o podział majątku wspólnego równowartość spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stanowi sumę odpowiadającą wkładowi mieszkaniowemu, jaki w chwili podziału obowiązany byłby wnieść członek spółdzielni ubiegający się o przydział nowobudowanego lokalu mieszkalnego tej samej wielkości i o zbliżonym

standardzie. Odwołał się przy tym do stanowiska zajętego uprzednio w wytycznych oraz do nowej regulacji dotyczącej rozliczeń między członkiem a spółdzielnią po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu, zawartej w art. 218 § 4 Pr.spółdz., z której wynikało, że członek powinien otrzymać wkład mieszkaniowy, a należność z tego tytułu powinna odpowiadać wkładowi mieszkaniowemu, który obowiązany jest wnieść członek ubiegający się o przydział nowo wybudowanego lokalu tej samej wielkości i o zbliżonym wyposażeniu. Kryteria ustalenia wartości lokatorskiego prawa do lokalu w sprawie o podział majątku wspólnego były zatem takie same jak poprzednio. Przyjęto także możliwość podwyższenia tej wartości wskazując przykładowo okoliczności, w których może to nastąpić. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 11 lipca 1983 r., III CZP 28/83 (OSNCP 1984, nr 2-3, poz. 25).

Później, gdy spółdzielnie mieszkaniowe przestały przydzielać mieszkania lokatorskie, Sąd Najwyższy uznał, że przy ustalaniu wartości lokatorskiego prawa do lokalu w sprawie o podział majątku wspólnego należy stosować kryteria zawarte w art. 219 w związku z art. 218 § 4 Pr.spółdz., a więc przyjąć, że wartość tego lokalu odpowiada kwocie wkładu mieszkaniowego, jaka w chwili podziału podlegałaby zaliczeniu na poczet wkładu budowlanego przy przekształceniu prawa do tego lokalu w prawo własnościowe (m.in. uchwała z dnia 26 marca 1993 r., III CZP 154/92, OSNCP 1993, nr 7-8, poz.137 oraz z dnia 9 lipca 1993 r., III CZP 93/93, OSNC 1994, nr 1, poz. 18). W istocie było to to samo kryterium, zaliczeniu bowiem podlegała kwota, jaką spółdzielnia powinna wypłacić członkowi w razie wygaśnięcia jego prawa do lokalu. We wszystkich tych orzeczeniach przyjęto możliwość nie tylko podwyższenia, ale też obniżenia tej wartości ze względu na szczególne okoliczności dotyczące nie tylko lokalu, lecz również sytuacji materialnej i życiowej byłych małżonków.

Po nowelizacji Prawa spółdzielczego na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 90, poz. 419), gdy art. 218 § 4 otrzymał nowe brzmienie i przewidywał waloryzację wkładu mieszkaniowego zwracanego osobie uprawnionej po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu, Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 października 1997 r., III CKU 47/97 (OSNC 1998, nr 3, poz. 48) stwierdził, że ponownie stało się możliwe, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, stosowanie przy określaniu wartości lokatorskiego prawa do lokalu w sprawie o podział majątku

wspólnego wskazówek zawartych w tym przepisie. W rezultacie przyjęto, że wartość tego prawa powinna stanowić kwota obliczona w sposób przewidziany w art. 218 § 4 Pr.spółdz. W postanowieniu z dnia 29 listopada 2001 r., V CKN 482/00 (nie publ.) Sąd Najwyższy podkreślił, że wartość lokatorskiego prawa do lokalu ustalana na potrzeby podziału majątku wspólnego nie musi ściśle odpowiadać zasadom obliczania równowartości zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego określonym w art. 218 § 4, który stanowi tylko pewną podstawę określenia zasad jej wyliczenia. Jednocześnie Sąd Najwyższy nadal dopuszczał możliwość podwyższenia lub obniżenia tak ustalonej wartości tego prawa, stosownie do szczególnych okoliczności, z tym że w postanowieniu z dnia 9 września 1997 r., I CKN 141/97 (OSNC 1998, nr 2, poz. 28) uznał, iż mogą o tym decydować tylko szczególne okoliczności wpływające na rzeczywistą wartość lokatorskiego prawa do lokalu. Na wartość tę nie mają wpływu okoliczności związane z sytuacją życiową lub materialną byłych małżonków, nie ma podstaw do ich uwzględniania jako okoliczności mogących powodować podwyższenie lub obniżenie wartości lokatorskiego prawa do lokalu podlegającego podziałowi.

Po wejściu w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych problematyka rozliczenia z osobą uprawnioną po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu została uregulowana w art. 11 ust. 2, który przewidywał do chwili wejścia w życie w dniu 31 lipca 2007 r. nowelizacji dokonanej przez wskazaną wyżej ustawę z dnia 14 czerwca 2007 r., że w takiej sytuacji spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej – zgodnie z postanowieniami statutu – wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. Tej regulacji odpowiadał art. 10 ust. 3, przewidujący, że członek, który otrzymuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło prawo innego członka, wnosi wkład mieszkaniowy odpowiadający wysokości wkładu wypłaconego członkowi, którego prawo wygasło oraz zobowiązuje się spłacić kredyt obciążający lokal. Chociaż na gruncie tych przepisów brak wypowiedzi Sądu Najwyższego dotyczących określania wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w sprawie o podział majątku wspólnego, to niewątpliwie art. 11 ust. 2 u.s.m. stanowił podstawę do określenia tej wartości, przyjęte bowiem w nim zasady nie odbiegały od dotychczasowych i mogły stanowić odpowiednie kryterium.

Sytuacja uległa istotnej zmianie po wejściu w życie wskazanej wyżej nowelizacji. Obecnie kwestia rozliczeń w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do

lokalu uregulowana jest w art. 11 ust. 2, 2¹ i 2² u.s.m. Przewidują one, że w takiej sytuacji spółdzielnia obowiązana jest, z zastrzeżeniem art. 15, ogłosić przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, w którym pierwszeństwo nabycia mają członkowie spółdzielni, a warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu jest wpłata przez nabywcę wartości rynkowej lokalu. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przetargu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na ten lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji.

Nie przesądzając, czy zasady te mogą stanowić podstawę ustalenia wartości lokatorskiego prawa do lokalu w sprawie o podział majątku wspólnego, nie jest to bowiem przedmiotem przedstawionego zagadnienia prawnego, trzeba stwierdzić, że odnoszą się one tylko do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, które może być przekształcone w odrębną własność i zbyte jako takie prawo. W rozpoznawanej sprawie oraz w zagadnieniu prawnym chodzi o lokatorskie prawo do lokalu wybudowanego z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, które zgodnie z art. 12¹ ust. 2 u.s.m. oraz art. 15e ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1070 ze zm.), nie może być przekształcone w prawo własnościowe ani w odrębną własność, a zatem nie może także być przedmiotem przetargu. Z tych względów, w razie wygaśnięcia takiego prawa, spółdzielnia nie może zbyć go w trybie przetargu, a tym samym uzyskać za nie kwoty odpowiadającej wartości rynkowej. Do rozliczeń z byłym członkiem nie mogą więc mieć zastosowania zasady określone w art. 11 ust. 2, 2¹ i 2² u.s.m. i spółdzielnia nie może wypłacić mu wartości rynkowej lokalu, której nie uzyskała, gdyż nie ma źródeł, z których wypłaty takiej mogłaby dokonać.

W ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych brak przepisów określających zasady rozliczeń z członkiem, którego lokatorskie prawo do lokalu wygasło, a lokal, jako zbudowany ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub objęty regulacją art. 15, nie może być zbyty w przetargu. Jedynie z art. 15 ust. 6 u.s.m. wynika *a contrario*, że gdy są osoby bliskie, którym przysługuje roszczenie

przewidziane w tym przepisie, spółdzielnia nie wypłaca byłemu członkowi wartości rynkowej lokalu. Należy to odnieść także do sytuacji określonej w art. 12¹ ust. 2 u.s.m., brak jednak przepisu wskazującego, jak spółdzielnia rozlicza się wówczas z byłym członkiem i jakie kwoty wypłaca mu z tytułu utraty lokatorskiego prawa do lokalu. (...)

Należy rozważyć, co dzieje się z lokalem zbudowanym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w razie wygaśnięcia prawa członka do tego lokalu. Zgodnie z art. 12¹ ust. 2 u.s.m., spółdzielnia nie może przekształcić tego prawa ani zbyć lokalu, pozostaje zatem jedynie możliwość przyznania go innemu członkowi w wyniku zawarcia umowy o ustanowieniu lokatorskiego prawa do tego lokalu, przy odpowiednim zastosowaniu zasad określonych w art. 9 i 10 u.s.m. W szczególności odpowiednie stosowanie tych zasad oznacza, że nowy członek powinien wpłacić wkład mieszkaniowy określony w art. 10 ust. 2, przy uwzględnieniu, że chodzi o lokal używany, do którego wygasło prawo innego członka. Kwota wkładu mieszkaniowego, jaką zobowiązany byłby wnieść członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest odpowiednim miernikiem ustalenia wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w sprawie o podział majątku wspólnego, gdy prawo to, w świetle z art. 12¹ ust. 2 u.s.m., nie podlega przekształceniu ani zbyciu. Kwotą taką musiałby za nie zapłacić nabywca ubiegający się to prawo, w tym także każdy z byłych małżonków, a więc może być ona uznana za wartość tego prawa. Wartość tę należy ustalić w chwili podziału majątku wspólnego, zgodnie z art. 684 w związku z art. 567 § 3 k.p.c. oraz stanowiskiem Sądu Najwyższego zajęтым w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69 (OSNCP 1970, nr 3, poz. 39), uchwale z dnia 27 września 1974 r., III CZP 58/74 (OSNCP 1975, nr 6, poz. 90) oraz w postanowieniu z dnia 26 września 2007 r., IV CSK 139/07 (nie publ.). Oznacza to konieczność ustalenia, na podstawie informacji spółdzielni mieszkaniowej wydanej przy odpowiednim zastosowaniu zasad określonych w art. 10 ust. 2 u.s.m., jaką kwotę wkładu mieszkaniowego zobowiązany byłby wnieść członek spółdzielni zawierający w chwili podziału majątku wspólnego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wchodzącego w skład majątku podlegającego podziałowi.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, tak ustalona wartość może być podwyższona lub obniżona stosownie do szczególnych okoliczności, wskazanych przykładowo w przytoczonych orzeczeniach.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.