



Sygn. akt V CSK 194/13

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 6 marca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)  
SSN Mirosław Bączyk  
SSN Dariusz Dończyk

w sprawie z powództwa W. S.  
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "W." we W.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 6 marca 2014 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 22 listopada 2012 r.

- 1) oddała skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę  
1800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem  
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 listopada 2012 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony pozwanej od wyroku Sądu pierwszej instancji zasądającego od pozwanej na rzecz powoda kwotę 118 043,15 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

Sądy obu instancji ustaliły między innymi, że pozwana Spółdzielnia ogłosiła w maju 2009 r. przetarg ograniczony dla członków Spółdzielni na sprzedaż spółdzielczego lokatorskiego prawa do opisanego w pozwie lokalu mieszkalnego za cenę 154 846,85 zł ustaloną na podstawie § 3 pkt 2a regulaminu przetargu w oparciu o cenę rynkową lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego na 258 300 zł, pomniejszoną o nominalną kwotę umorzenia kredytu i kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na ten lokal.

Budowa przedmiotowego lokalu była finansowana z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, 10% udzielonego kredytu zostało umorzone, a z pozostałych 90% kosztów finansowania budowy 30% uiszczał w formie wkładu członek nabywający lokal, zaś 70% było finansowane z udzielonego kredytu. Wysokość wkładu mieszkaniowego na len lokal została ustalona na kwotę 36 803,70 zł, co stanowi 30% wartości jego kosztów budowy i taką kwotę zaksięgowano w ewidencji funduszy Spółdzielni.

Powód przystąpił do przetargu, choć nie zgadzał się ze sposobem przeniesienia prawa do lokalu na innego członka oraz ustaleniem ceny sprzedaży, o czym zawiadomił Spółdzielnię. Wpłacił wymaganą kwotę 154 846,85 zł i w dniu 1 lipca 2009 r. strony zawarły umowę o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu z wkładem mieszkaniowym w wysokości 154 846,85 zł.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 14 maja 2010 r. w sprawie ... 1165/09 Sąd Okręgowy we W. stwierdził nieważność uchwały Rady Nadzorczej pozwanej Spółdzielni wprowadzającej regulamin przetargów na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, który w § 3 pkt 1 stanowił, że podstawą określenia

wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (zaliczki na wkład mieszkaniowy) jest wartość rynkowa lokalu określona przez rzeczoznawcę majątkowego.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Apelacyjny stwierdził, że ponieważ przedmiotowy lokal mieszkalny zbudowany został ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, zgodnie z art. 12<sup>1</sup> ust. 2 u.s.m. niedopuszczalne było przekształcenie lokatorskiego prawa do tego lokalu w odrębną własność ani w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jak również sprzedaż tych praw, nie było też dopuszczalne zorganizowanie przetargu na sprzedaż spółdzielczego prawa do tego lokalu, do czego zresztą nie doszło, gdyż umowa stron, na podstawie której powód nabył spółdzielcze lokatorskie prawo do tego lokalu, nie była umową sprzedaży.

Rozważając stanowiącą przedmiot sporu kwestię w jaki sposób i w jakiej wysokości powinien być ustalony wkład mieszkaniowy, który powód obowiązany był uiścić za nabyte lokatorskie prawo do lokalu, Sąd Apelacyjny odwołał się do stanowiska Sądu Najwyższego zajętego w uchwale z dnia 17 listopada 2009 r., III CZP 81/09 (OSNC 2010/5/68) dotyczącej ustalania - w sprawie o podział majątku wspólnego - wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i stwierdził, że również w sytuacji do jakiej doszło w rozpoznawanej sprawie, podstawą ustalenia wartości wkładu mieszkaniowego, który obowiązany był uiścić powód powinien być stosowany odpowiednio art. 10 ust. 2 u.s.m., z uwzględnieniem że chodzi o lokal używany, do którego wygasło prawo innego członka.

Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska strony pozwanej, że podstawą ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego powinny być odpowiednie postanowienia statutu pozwanej Spółdzielni, w związku z art. 8 u.s.m. Uznał bowiem, że art. 8 u.s.m. dotyczy jedynie spraw (praw i obowiązków członków spółdzielni) nieuregulowanych w ustawie, a kwestie odnoszące się do wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu zostały uregulowane w rozdz. 2 u.s.m.

W konsekwencji uznał, podobnie jak Sąd pierwszej instancji, że wartość wkładu, do uiszczenia którego obowiązany był powód, należało ustalić nie poprzez odniesienie się do quasi-rynkowej wartości lokalu, jak uczyniła to pozwana, lecz przez odwołanie się do zasad wskazanych w ustawie i statucie pozwanej, zgodnie z którymi ona sama określiła wartość tego prawa na kwotę 36 803,70 zł i w toku procesu nie kwestionowała tej wartości argumentami innymi niż tylko twierdzeniem, że wartość tego wkładu opiewa na kwotę określoną w umowie stron, będącą wynikiem przeprowadzonego przetargu.

Uznając zatem, że powód obowiązany był uiścić tytułem wkładu mieszkaniowego kwotę 36 803,70 zł, Sądy obu instancji stwierdziły, że ponad tę kwotę umowa stron z dnia 1 lipca 2009 r. jest nieważna jako sprzeczna z przepisami ustawy, a świadczenie powyżej tej kwoty jako nienależne podlega zwrotowi na podstawie art. 410 § 2 i art. 411 pkt 1 w zw. z art. 409 k.c.

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie strona pozwana zarzuciła naruszenie art. 10 ust. 2 u.s.m. przez jego zastosowanie, mimo braku podstaw oraz naruszenie art. 8 pkt 3 u.s.m. w zw. z § 86, § 87 i § 92 statutu pozwanej Spółdzielni obowiązującego w dacie zawarcia przez strony umowy, przez niezastosowanie tych przepisów, mimo że obecnie u.s.m. nie reguluje kwestii dotyczących ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego, jaki obowiązany jest wnieść członek uzyskujący spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego budowanego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, do którego wygasło prawo innego członka, wobec czego, zgodnie z art. 8 pkt 3 u.s.m., w kwestii tej mają zastosowanie wskazane przepisy statutu pozwanej Spółdzielni.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie przedmiotem sporu była kwestia, w jaki sposób powinna być określona kwota wkładu mieszkaniowego, którą obowiązany jest uiścić członek spółdzielni nabywający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, do którego wygasło prawo innego członka.

Kwestii tej dotyczyła powołana uchwała z dnia 17 listopada 2009 r., III CZP 81/09, ograniczona wprawdzie tylko do spraw o podział majątku dorobkowego po

ustaniu wspólności ustawowej, w uzasadnieniu której Sąd Najwyższy, dokonał jednak ogólnej analizy obowiązujących w tym przedmiocie przepisów. Wskazał, że po wejściu w życie 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.”), problematyka rozliczeń między spółdzielnią a osobą uprawnioną po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz rozliczeń z kolejnym nabywcą tego prawa została uregulowana w art. 11 ust. 2 i art. 10 ust. 3 tej ustawy, które przewidywały, że spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej zgodnie z postanowieniami statutu wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu, a członek, otrzymujący 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. Sytuacja uległa zmianie po wejściu w życie w dniu 31 lipca 2007 r. nowelizacji u.s.m. dokonanej ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz.U. Nr 125, poz. 873). Obecnie kwestia rozliczeń w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu uregulowana jest w art. 11 ust. 2, ust. 2<sup>1</sup> i ust. 2<sup>2</sup>, które przewidują, 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 zaś wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, która nie może być jednak wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przetargu.

Zasady te jednak odnoszą się tylko do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, które może być przekształcone w odrębną własność i zbyte jako takie prawo. Nie regulują natomiast sytuacji, gdy dochodzi do wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, które zgodnie z art. 12<sup>1</sup> ust. 2 u.s.m. oraz art. 15e ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (jedn. tekst: Dz. U. z 2013 r.,

poz. 255 ze zm.), nie może być przekształcone w prawo własnościowe ani odrębną własność, a zatem nie może być zbyte.

Podkreślić w tym miejscu trzeba, że, wbrew stanowisku skarżącej, choć przepis art. 12<sup>1</sup> ust. 2 u.s.m. został uchylony z dniem 11 października 2011 r. w wyniku wejścia w życie ustawy z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 201, poz. 1180), to wskazany wyżej przepis art. 15e ust. 2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego nie został uchylony ani nie uległ zmianie, a zatem nadal niedopuszczalne jest przekształcenie w prawo własnościowe lub odrębną własność, spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy użyciu środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, a więc nadal prawo to nie może być zbyte w żaden sposób.

Z tych względów, w razie wygaśnięcia prawa do takiego lokalu, 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 w takiej sytuacji zastosowania zasady określone w art. 11 ust. 2, ust. 2<sup>1</sup> i ust. 2<sup>2</sup> u.s.m. i spółdzielnia nie może wypłacić mu wartości rynkowej lokalu, której nie uzyskała, bowiem jako podmiot prowadzący działalność bez osiągania zysku, nie posiada innych 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 u.s.m., nie może być przekształcony ani zbyty w przetargu. Nie ma też przepisów określających jaki wkład mieszkaniowy obowiązany jest w takiej sytuacji uiścić członek nabywający, po ustępującym członku, prawo do takiego lokalu. Jedynie z art. 15 ust. 6 można - *a contrario* - wyprowadzić wniosek, że w obu tych przypadkach, jak wskazano wyżej, spółdzielnia nie wypłaca byłemu członkowi wartości rynkowej lokalu.

Skoro ustawa nie reguluje powyższych rozliczeń, to, jak słusznie stwierdziła skarżąca, zgodnie z art. 8 pkt 3 u.s.m. powinien określać to statut spółdzielni.

Statut zatem powinien wskazywać jaką kwotę wkładu mieszkaniowego obowiązany jest uiścić członek spółdzielni nabywający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy użyciu środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, do którego wygasło prawo innego członka, jak również jaką kwotę z tytułu wkładu mieszkaniowego powinna w takiej sytuacji zwrócić spółdzielnia ustępującemu członkowi.

Strona pozwana twierdzi, że jej statut w wersji uwzględniającej zmiany uchwalone przez Walne Zgromadzenie w dniu 24 czerwca 2006 r., obowiązujący w chwili nabycia przez powoda przedmiotowego prawa do lokalu, przewidywał takie regulacje w § 86, 87 i 92 i to one powinny mieć zastosowanie do ustalenia wysokości wkładu, jaki obowiązany był uiścić powód.

Ze stanowiskiem tym jednak nie można się zgodzić. Przepis § 86, będący odpowiednikiem art. 10 ust. 2 u.s.m. reguluje bowiem tylko kwestie dotyczące wkładu jaki obowiązany jest wnieść członek ubiegający się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a § 87 i 92, odpowiadające treścią regulacji zawartej w uchylonych z dniem 31 lipca 2007 r. przepisach art. 10 ust. 2 i art. 11 ust. 2 u.s.m., stanowią, że w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zwraca byłemu członkowi lub osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy (albo jego wniesioną część) zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość, ustalonej w drodze wyceny lub umowy ze Spółdzielnią, w oparciu o przeciętne ceny rynkowe podobnych lokali (...), a członek uzyskujący prawo do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie (otrzymujący mieszkanie z odzysku), wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie uprawnionej, zgodnie ze statutem. Przepisy § 87 i 92 niewątpliwie nie dotyczą mieszkań wybudowanych z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Nie tylko bowiem w ogóle nie odwołują się do takiej sytuacji, lecz przede wszystkim jako podstawę ustalenia wysokości kwoty zwracanej byłemu członkowi i odpowiadającej jej kwoty wkładu mieszkaniowego, jaki obowiązany jest wnieść nowy członek wskazują wartość rynkową mieszkania, mimo że mieszkanie takie, jako niepodlegające przekształceniu w odrębną własność ani nie podlegające jakimkolwiek obrotowi, także w przyszłości, nie

może mieć zwykłej wartości rynkowej. Z tych względów, jak również wskazano już wyżej, wartość rynkowa nie może być miernikiem ani podstawą ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego jaki obowiązany jest wnieść członek nabywający prawo do takiego lokalu po innym członku ani podstawą ustalenia wysokości kwoty wypłacanej ustępującemu członkowi. Poza wszystkim innym taki sposób ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego prowadziłby do tego, że członek uzyskujący prawo niezbywalne, a więc w oczywisty sposób mające mniejszą wartość niż takie samo prawo zbywalne, obowiązany byłby uiścić cenę jak za prawo zbywalne, co jest niedopuszczalne z punktu widzenia ekwiwalentności świadczeń oraz równości praw członków spółdzielni.

Z tych przyczyn nie można uznać, że statut pozwanej Spółdzielni regulował w chwili nabycia przez powoda przedmiotowego lokalu, zasady rozliczeń z ustępującym i nowym nabywcą lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wybudowanego przy udziale środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i określał wysokość wkładu mieszkaniowego (lub zasady jej ustalania), jaki obowiązany był wnieść nowy nabywca tego prawa.

Wysokość ta nie mogła być również ustalona na podstawie przepisów regulaminu przetargów na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu uchwalonego przez radę nadzorczą pozwanej Spółdzielni, odwołującego się zresztą także do wartości rynkowej lokalu ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego, gdyż prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego we W. z dnia 14 maja 2011 r. w sprawie ... 1165/09 stwierdzona została nieważność tego regulaminu, czym Sądy rozpoznające niniejszą sprawę są związane, zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c.

Skoro zatem pozwana Spółdzielnia nie uregulowała w statucie tej kwestii, jak również nie może mieć zastosowania uchwalony przez nią regulamin, bezzasadny jest kasacyjny zarzut naruszenia art. 8 pkt 3 u.s.m.

Wobec braku regulacji ustawowej i statutowej konieczne jest zastosowanie w drodze analogii przepisu normującego sytuacje najbardziej zbliżone, a taką normą jest - jak słusznie uznał Sąd Apelacyjny - przepis art. 10 ust. 2 u.s.m., regulujący kwestie wkładu mieszkaniowego jaki obowiązany jest uiścić członek



ubiegający się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Jak wskazał również Sąd Najwyższy w powołanej na wstępie uchwale z dnia 17 listopada 2009 r., III CZP 81/09, przepis ten powinien być stosowany odpowiednio, a więc z uwzględnieniem, że chodzi o lokal używany, do którego wygasło prawo innego członka, co sprawia, że wysokość wkładu nie musi być ściśle taka sama, jak w chwili powstania tego prawa i nabycia go przez poprzedniego członka.

Ponieważ jednak, jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny, strona pozwana nie zgłosiła żadnych twierdzeń ani zarzutów podważających wysokość zaksięgowanej w ewidencji funduszków Spółdzielni jako wkład mieszkaniowy tego lokalu kwoty 36 803,70 zł, Sądy nie miały podstaw by czynić samodzielnie ustalenia w tym przedmiocie i mogły przyjąć tę kwotę, jako należny wkład mieszkaniowy, który powód obowiązany był uiścić, zamiast pobranej nienależnie kwoty 154 846,85 zł. Podnoszone w skardze kasacyjnej kwestie dotyczące spadku siły nabywczej pieniądza czy spadku wartości kredytu, mające, zdaniem skarżącej, wpływ na aktualną wysokość wkładu, jako spóźnione i nie objęte odpowiednimi zarzutami naruszenia prawa materialnego i procesowego, muszą pozostać poza oceną Sądu Najwyższego.

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. oddalił skargę kasacyjną i na wniosek zawarty w odpowiedzi na skargę zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda zwrot kosztów postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 § 1, art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.