

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o zapłatę na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 16 kwietnia 2015 roku.

W jaki sposób spółdzielnia mieszkaniowa winna dokonać rozliczenia ze swoim byłym członkiem w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, wybudowanego z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego (obecnie Banku Gospodarstwa Krajowego), w szczególności, czy i kiedy spółdzielnia może zorganizować przetarg na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, jak powinna być w takim przypadku wyznaczona cena wywołania i czy roszczenie byłego członka spółdzielni z tytułu wniesionego wkładu mieszkaniowego ogranicza się do kwoty uzyskanej przez spółdzielnię w drodze takiego przetargu, ewentualnie, o jakie potrącenia kwota ta może być pomniejszona?

UZASADNIENIE

Powód M. R. wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” w S. kwoty 35.000 zł., wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 października 2011 roku oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazał, że zawarł z pozwaną umowę o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, położonego w S. przy ul. [...] i był z tego tytułu zobowiązany do wniesienia wkładu mieszkaniowego w wysokości 44.321,04 zł. We wrześniu 2011 roku członkostwo powoda ustało. Pozwana przeprowadziła przetarg publiczny z ceną wywoławczą równą wartości wniesionego wkładu i przekazała powodowi kwotę 44.321,04 zł. W ocenie powoda, spółdzielnia mieszkaniowa nie wywiązała się z umowy, zgodnie z którą zobowiązana była do zwrotu wniesionego poprzez powoda wkładu mieszkaniowego, w wysokości odpowiadającej rynkowej aktualnej wartości lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwana zakwestionowała dochodzone roszczenie tak co do zasady, jak i wysokości i zaprzeczyła, jakoby działała na szkodę powoda podczas ustanowienia lokatorskiego prawa do znajdujących się w jej zasobach lokalu położonego przy ul. [...].

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy w S., sygn. akt: [...]:

- I. oddalił powództwo;
- II. zasądził od powoda M. R. na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” w S. kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
- III. nakazał pobrać od powoda M. R. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w S. kwotę 452,18 zł tytułem zwrotu części nieuiszczonych kosztów sądowych,
- IV. orzekł, że nieuiszczone koszty sądowe w pozostałej części ponosi Skarb Państwa.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcia na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

Dnia 30 listopada 2000 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „K.” z siedzibą w S. oraz powód M. R. zawarli porozumienie, którego przedmiotem był przydział mieszkania o pow. 48,30 m² na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zlokalizowanego w budynku przy ul. [...] w S. Powód zobowiązał się do wpłacenia na konto Spółdzielni wkładu mieszkaniowego w kwocie 42.746 zł. (§ 2). Natomiast Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązała się do wydania lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem porozumienia po wpłaceniu przez powoda wkładu mieszkaniowego oraz spełnieniu warunków określonych w art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1995 roku, Nr 133, poz. 654 oraz Dz. U. z 1997 roku, nr 103, poz. 651), oraz § 17 pkt 1 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 4 lipca 2000 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, oraz

niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. nr 62 z 2000 roku, poz. 719) (§ 2). Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązała się do wybudowania mieszkania zgodnie z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 4 lipca 2000 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. nr 62 z 2000 roku, poz. 719).

Spółdzielnia Mieszkaniowa „K.” wybudowała lokal mieszkalny nr 7 w budynku przy ul. [...] w S. przy wykorzystaniu środków finansowych pochodzących z kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Dnia 21 sierpnia 2003 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa K. z siedzibą w S. i M. R. zawarli umowę ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na warunkach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie spółdzielni. Na podstawie tej umowy powód uzyskał spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr [...] w budynku przy ul. [...] o powierzchni 48,30 m², składającego się z 2 pokoi, kuchni, łazienki z WC, przedpokoju, balkonu. W § 2 pkt 2 umowy pozwana potwierdziła, że powód do chwili zawarcia umowy uiścił kwotę 42.746 zł na poczet wymaganego wkładu mieszkaniowego. Wkład mieszkaniowy związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu został ustalony w wysokości 45.840,10 zł.

Zgodnie z § 14 w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do realizacji roszczeń, o których mowa w § 13 (o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego) Spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami statutu uprawnionej osobie wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość (ust. 2 § 14). Spółdzielnia potrąca z wkładu mieszkaniowego należnego osobie uprawnionej roszczenia wzajemne wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni, a w szczególności amortyzacji urządzeń i koszty odnowienia lokalu (ust. 4 § 14).

Powód uczestniczył w spłacie kredytu zaciągniętego na wybudowanie przedmiotowego lokalu przez Spółdzielnię Mieszkaniową z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.

Powód zrzekł się członkostwa w Spółdzielni, a co za tym idzie wygasło przysługujące mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przy ul. [...] w S.

Następnie Spółdzielnia Mieszkaniowa „K.” w S. w dniu 18 lutego 2011 roku zorganizowała przetarg ustny nieograniczony na uzyskanie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. [...]. Przetarg poprzedzony był umieszczeniem ogłoszenia w „Kurierze S.”. Do przetargu dopuszczono dwóch oferentów D. K. i M. K.. M. K. nie stawił się. Cena wywoławcza przedmiotu przetargu wynosiła 44.000 zł. D. K. zaoferował kwotę 45.000 zł i wygrał przetarg.

Dnia 8 marca 2011 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „K.” w S. i D. K. zawarli umowę ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło ww. prawo przysługujące innej osobie. Na mocy umowy D. K. uzyskał spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego nr [...] w budynku przy ul. [...]. W § 1 ust. 4 i 5 umowy D. K. oświadczył, iż został poinformowany, że przedmiotowy lokal mieszkalny został wybudowany przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i nie może być wyodrębniony na własność; ponadto oświadczył, że w związku z powyższym nie będzie wnioskował do Spółdzielni o wyodrębnienie na własność lokalu mieszkalnego. Wkład mieszkaniowy związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego został ustalony w wysokości 45.000 zł.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „K.” w S. zwróciła powodowi kwotę 44.321,04 zł. tytułem wkładu mieszkaniowego.

Pismem z dnia 24 października 2011 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 35.000 zł. w terminie 7 dni, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Pismem z dnia 9 listopada 2011 roku pozwana poinformowała powoda, że nie może zrealizować wezwania do zapłaty kwoty 35.000 zł, gdyż kwota ta jest nienależna.

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. [...] wynosi 226.400 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wskazał, iż podstawę prawną tak sformułowanego roszczenia stanowi przepis art. 471 k.c.

Sąd uznał nadto, iż drugą alternatywną podstawą roszczenia są przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 j.t.).

Wskazano, iż z § 14 umowy z dnia 21 sierpnia 2003 roku o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wynika, że Spółdzielnia Mieszkaniowa była zobowiązana wypłacić pozwanemu w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego wkład mieszkaniowy, albo jego część zwaloryzowaną według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość.

Natomiast z ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych wynika, że w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, po dokonaniu potrąceń.

Wartość rynkowa oraz wkład mieszkaniowy to dwie różne kategorie, niemniej Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie pozwana nie była zobowiązana, ani na podstawie umowy z dnia 21 sierpnia 2003 roku, ani na podstawie ustawy do dopłaty jakiegokolwiek kwoty do tej, którą już uiściła na rzecz powoda.

W tym względzie wskazano, iż 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 roku nowelizacji dokonanej przez 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. W ocenie Sądu 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.

Dalej podniesiono, iż sytuacja uległa istotnej zmianie po wejściu w życie wskazanej 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 (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2009 r., III CZP 81/09).

Podkreślono, że zasady te odnoszą się tylko i wyłącznie do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, które może być przekształcone w odrębną własność i zbyte jako prawo. Wskazano, iż w rozpoznawanej sprawie przedmiotem sporu jest lokal mieszkalny wybudowany ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i jako taki lokal ten nie mógł stanowić przedmiotu odrębnej własności lub spółdzielczego właściwego prawa do lokalu mieszkalnego. Od 15 stycznia 2003 roku obowiązywał przepis art. 12¹ u.s.m. Zgodnie z ust. 2 ww. przepisu niedopuszczalne było przeniesienie przez spółdzielnię mieszkaniową na inną osobę własności lokalu mieszkalnego w budynku wybudowanym z udziałem środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Od 15 maja 2009 roku do 11 października 2011 roku, a więc w czasie gdy powód zrzekł się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz pozwana ustanowiła to prawo na rzecz kolejnej osoby, przepis ten brzmiał: niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie spółdzielczego właściwego prawa do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego.

Dnia 15 maja 2009 roku dodano również do ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2013 r., poz. 255) przepis art. 15 e, zgodnie z którym jeżeli kredyt, o którym mowa w art. 15 a (czyli kredyt udzielony z Banku Gospodarstwa Krajowego w ramach realizacji programów rządowych popierania budownictwa mieszkaniowego), został udzielony spółdzielni mieszkaniowej, lokale mieszkalne w budynku wzniesionym przy jego wykorzystaniu mogą być wynajęte lub może być do nich ustanowione spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wyłącznie na rzecz osób, o których mowa w art. 30 i art. 30 a. Zgodnie z art. 15 e ust. 2 lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu kredytu, o którym mowa w art. 15a ust. 1, nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność, a także nie może być do nich ustanowione spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Przepisy te nadal obowiązują.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 17 listopada 2009 roku (III CZP 81/09) w związku z tym, że lokal mieszkalny wybudowany z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, nie może być przekształcony w prawo własnościowe ani w odrębną własność, w razie wygaśnięcia takiego prawa, spółdzielnia nie może zbyć go w trybie przetargu, a tym samym uzyskać za niego kwoty odpowiadającej wartości rynkowej. Sąd Najwyższy wskazał wprost, że „do rozliczeń z byłym członkiem nie mogą mieć zastosowania zasady określony 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”.

Sąd podniósł, iż w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych brak jest przepisów określających zasady rozliczeń z członkiem, którego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (zbudowanego ze środków z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego) wygasło. Problem ten był przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. We wskazanej wyżej uchwale Sąd Najwyższy wskazał: „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”.

Sąd wskazał, iż tak też uczyniła pozwana w niniejszej sprawie. Nie przekształciła spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo. Lokal ten nie stał się również przedmiotem odrębnej własności. Dnia 8 marca 2011 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa „K.” zawarła z pozwanym D. K. umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. W umowie zaznaczono nawet, że lokal ten został wybudowany przy wykorzystaniu kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i nie może zostać wyodrębniony na własność.

Pozostała kwestia rozliczeń D. K. ze Spółdzielnią oraz Spółdzielni z powodem. Jeżeli chodzi o wysokość wkładu, jaką był zobowiązany wnieść D. K., to w pierwszej kolejności wskazano, że nie ma przepisów określających, jaki wkład mieszkaniowy obowiązany jest wnieść w takiej sytuacji członek nabywający, po ustępującym członku, prawo do lokalu. Zatem, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia 17 listopada 2009 roku nowy członek powinien wpłacić wkład mieszkaniowy określony w art. 10 ust. 2, przy uwzględnieniu, że chodzi o lokal używany.

Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach niniejszej sprawy w ocenie Sądu nie da się ustalić, ile powinien wynieść wkład mieszkaniowy D. K., wyliczony zgodnie z ww. przepisem. Zdaniem Sądu z pewnością dla ustalenia tego wkładu zbędna była opinia biegłego rzeczoznawcy Krzysztofa Babskiego. Biegły mógł wycenić wyłącznie wartość rynkową przedmiotowego lokalu jako nieruchomości, a wartość ta nie jest podstawą określenia wartości wkładu mieszkaniowego D. K. Wysokość tego wkładu uzależniona jest od kosztów budowy oraz wysokości uzyskanej przez Spółdzielnię pomocy ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Ponadto zasady określania wysokości wkładu mieszkaniowego powinny być uregulowane w statucie Spółdzielni, którego żadna ze stron nie przedłożyła. Sąd nie miał jednak podstaw, aby przyjąć, że Spółdzielnia wyliczyła wkład mieszkaniowy pobrany od Dariusza Klepczyńskiego w sposób niepoprawny. W ocenie Sądu bowiem powód powyższego nie wykazał. Sąd uznał za bezzasadny zarzut, że spółdzielnia mieszkaniowa winna zadbać, aby wartość wywoławcza wkładu własnego, jaki powinien być uiścić obejmujący lokal, odpowiadała wartości rynkowej lokalu.

Wskazano, iż po pierwsze do wartości rynkowej nie odwołuje się art. 10 ust. 2 ww. ustawy.

Po drugie, odwołanie się, np. w statucie Spółdzielni, do wartości rynkowej lokalu (dla ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego nabywcy prawa) byłoby pozbawione racjonalnych podstaw. Mieszkanie położone w S., przy ul. [...] nie podlega przekształceniu w odrębną odrębną własność, ani nie podlega jakimkolwiek obrotowi, także w przyszłości, a więc nie może mieć zwykłej wartości rynkowej. W ocenie sadu zatem Spółdzielnia Mieszkaniowa nie miała prawa żądać od nabywcy prawa wkładu mieszkaniowego ustalonego w oparciu o wartość rynkową lokalu, a jedynie wkładu ustalonego zgodnie z zasadami pokreślonymi w art. 10 ust 2 u.s.m.

W dalszej kolejności wskazano, że to kwota wkładu mieszkaniowego jaką zobowiązany jest wnieść nowy członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest odpowiednim miernikiem do ustalenia wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd uznał zatem, iż na podstawie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2009 roku III CZP 81/09, jednoznacznie można wskazać, że wartość prawa, jakiego pozwany zrzekł się (spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego) odpowiada wartości wkładu, jaki obowiązany był wnieść D. K.

Stąd nie było tak, że Spółdzielnia Mieszkaniowa miała obowiązek „sprzedać” spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego za jak najwyższą kwotę i przekazać ją powodowi. Miała obowiązek i prawo żądać od D. K. wkładu mieszkaniowego wyliczonego zgodnie z przepisami i statutem. Następnie winna, co też uczyniła, kwotę uzyskaną z wkładu mieszkaniowego D. K. przekazać powodowi. W ocenie Sądu brak jest jakichkolwiek podstaw prawnych, aby zobowiązywać Spółdzielnię Mieszkaniową do dopłacenia powodowi do zwróconego mu wkładu ze środków własnych.

Z uwagi na powyższe wskazano, że Spółdzielnia Mieszkaniowa „K.” postąpiła zgodnie z przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Sąd stwierdził przy tym, iż racje natomiast ma powód, że nie wywiązała się z umowy zawartej dnia 21 sierpnia 2003 roku o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, a dokładnie z § 14 ust. 2 tej umowy, który zobowiązywał pozwaną do zwrotu powodowi wkładu mieszkaniowego albo jego

części, zwaloryzowanej według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. W ocenie Sądu Spółdzielnia Mieszkaniowa nie ponosi jednak odpowiedzialności za szkodę z tytułu niewykonania umowy w powyższym zakresie z powodu tego, że nie ponosi winy w niewykonaniu umowy. Nie można zdaniem Sądu, zarzucić pozwanej bezprawności działania, gdyż postępowała zgodnie z przepisami prawa, a niezgodnie postanowieniami umowy. W tym miejscu

zauważono, że § 14 ust. 2 umowy, nie jest sprzeczny z żadnym z konkretnych przepisów prawa, ale jest sprzeczny z przyjętym i ugruntowanym orzecnictwem określającym sposób wyliczenia wkładu budowlanego zwracanego osobie, której spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego wygasła. Zdaniem Sądu, w postępowaniu Spółdzielni mieszkaniowej nie sposób dopatrzeć się, ani bezprawności działania, ani zawinonego niewykonania umowy z dnia 21 sierpnia 2003 r.

Sąd uznał, iż powodowi nie należy się również naprawienie szkody na podstawie art. 471 k.c., ponieważ nie poniósł żadnej szkody. Powód zrzekł się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w S. przy ul. [...]. Było to prawo, którego nie można przekształcić w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Nie można również wyodrębnić prawa własności tego lokalu. Wartość więc prawa, którego zrzekł się powód nie jest porównywalna z wartością rynkową tego lokalu i nie może się do niego odnosić. Miarą wartości tego prawa jest bowiem kwota wkładu mieszkaniowego następnej osoby, która stała się uprawniona z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do ww. lokalu. Kwotę tę pozwana pobrała od D. K. i przekazała powodowi.

Z uwagi na wszystko powyższe, Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód i zaskarżając wyrok w całości, wniósł o jego zmianę i orzeczenie odmiennie, co do istoty sprawy, poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 35.000 zł, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 24 października 2011 roku oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Skarżący zarzucił Sądowi pierwszej instancji:

- naruszenie art. 471 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie skutkujące

przyjęciem, iż pozwana nie wykonała własnego zobowiązania wynikającego z umowy z powodem w zakresie obowiązku wypłaty zwaloryzowanego wkładu spółdzielczego, wskazując, że nie ponosi ona winy za powyższy stan, zaś w świetle art. 12¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia nie mogła sprzedać na wolnym rynku spółdzielczego lokatorskiego lokalu mieszkalnego, a tym samym zrealizować obowiązku umownego, podczas gdy normatywne ograniczenia w zbywaniu lokalu pozostają bez znaczenia dla realizacji umowy, albowiem strony tego rodzaju warunku nie zawarły w umowie, nadto sama prawna możliwość zbywania, czy niezbywania lokalu wybudowanego ze środków pochodzących z kredytu jest indyferentna dla realizacji zobowiązania dłużnika, gdyż żaden przepis nie stanowi o nieważności tego rodzaju postanowienia, zaś zakres ustawowego ograniczenia zbywania lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nie dotyczy umownego rozliczenia między stronami

- naruszenie art. 353¹ k.c. poprzez jego niezastosowanie skutkujące przyjęciem finalnie, że strony nie mogły poddać stosunku zobowiązaniowego własnemu uznaniu z uwagi na ograniczenia ustawowe, podczas gdy owe ograniczenia ustawowe dotyczą realizacji obowiązków ustawowych wskazanych w art. 11 ust. 2¹ i art. 11 ust. 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie zaś umowy cywilnoprawnej, nadto stosunek ten w przedmiotowym zakresie nie jest nieważny.

W uzasadnieniu wskazano, iż przyjęta przez Sąd argumentacja prawna w ocenie strony powodowej nie znajduje zastosowania w sprawie. Wszelkie uwagi i rozważania przyjęte przez Sąd, w tym także dotyczące prawnej możliwości zbycia prawa i uzyskania kwoty rynkowej, a w konsekwencji wypłaty stosownej wartości na rzecz członka spółdzielni, w ocenie strony apelującej zachowują swoją aktualność, ale w przypadku, gdy członek ten realizuje swoje uprawnienia w świetle art. 11 ust. 2¹ i art. 11 ust. 2² ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wskazano przy tym, iż także przywołane orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2009 r. w sprawie III CZP 81/09 dotyczy kwestii rozliczeń między małżonkami. Żadne z powyższych nie dotyczy realizacji uprawnień wynikających z umowy. Zarówno regulacja ustawowa i jej wyłączenie zawarte w art. 12¹ ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jak i orzeczenie Sądu Najwyższego nie odnoszą się do stanu faktycznego, gdzie wzajemne uprawnienia i obowiązki stron wynikają z umowy, nie zaś z ustawy.

Dalej wywodzono, iż obowiązująca przy zawieraniu umów o ustanowienie

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego zasada swobody umów doznaje tylko tych ograniczeń, które zawarte są w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w sposób wyraźnie tam przewidziany.

Podkreślono, iż żaden z przepisów ustawy nie zawiera zakazu realizacji uprawnień i obowiązków związanych z wygaśnięciem prawa do lokalu na podstawie umowy.

W ocenie apelującego skoro strony zawarły stosowną regulację umowną, która nie jest nieważna w świetle ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to wszelka regulacja ustawowa, obejmująca prawa i sposób realizacji uprawnień związanych z wygaśnięciem członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej i zasady wypłaty wkładu mieszkaniowego, nie obowiązuje strony. Bez znaczenia tym samym dla realizacji umowy pozostaje prawna i dopuszczalna możliwość zbycia takiego wkładu, czy tym bardziej możliwość uzyskania wartości rynkowej.

W ocenie apelującego sytuacja prawna, na którą powołuje się Sąd miałaby znaczenie, gdyby strony tego rodzaju zastrzeżenie w umowie zawarły lub też, gdyby w umowie zasad rozliczenia wkładu nie zapisały. Skoro jednak § 14 ust. 2 umowy przyznaje prawo żądania wkładu i obowiązek jego wypłaty podług wartości rynkowej, to bezspornie obowiązek ten zdaniem skarżącego, w świetle przywołanej powyżej argumentacji jest dopuszczalny, a po stronie dłużnika - Spółdzielni, rodzi odpowiedzialność z art. 471 k.c.

W jego ocenie nie sposób przyjąć, aby zapis umowy - zobowiązanie tam zawarte, podlegało ekskulpacji, gdy stosowne postanowienia umowy nie są nieważne, a wyraźnie zawarte.

Wskazano przy tym raz jeszcze, iż przywołane orzecznictwo i objęty nimi stan faktyczny dotyczy wyłącznie zasad wypełnienia norm z art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem uprawnień przewidzianych ustawą, nie zaś umową.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie jako oczywiście bezzasadnej oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Pozwana wniosła nadto o przeprowadzenie dowodu z dokumentów wskazanych w uzasadnieniu odpowiedzi na apelację. Jednocześnie wskazała, że ich powołanie przed Sądem pierwszej instancji nie było możliwe, bowiem dotyczą one okresu po wydaniu wyroku przez ten Sąd.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie powód domagał się zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kwoty 35.000 zł, tytułem rozliczenia wkładu mieszkaniowego w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, położonego w S., przy ul. [...].

Bezspornym pomiędzy stronami jest, że lokal ten został wybudowany z udziałem środków z kredytu uzyskanego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, wkład mieszkaniowy wynosił 133.661,72 zł i odpowiadał pełnym kosztom budowy lokalu, z czego powód uiścił kwotę 45.840,10 zł, a pozostała część wkładu została pokryta z ww. kredytu, który był spłacany przez powoda i tytułem jego kapitału zapłacił on łącznie kwotę 4878 zł.

W tym miejscu Sąd Okręgowy wskazuje, że określenie w umowie z dnia 21 sierpnia 2003 roku wkładu mieszkaniowego związanego z przedmiotowym spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu w wysokości 45.840,10 zł interpretować należy, jako ustalenie kwoty, jaka powód miał uiścić tytułem części wkładu mieszkaniowego, co też powód w istocie uczynił i nie może być to utożsamiane z całością wkładu mieszkaniowego. Przypomnienia tu wymaga, że stosownie do art. 10 ust. 2 w obowiązującym wówczas brzmieniu członek, o którym mowa w ust. 1, wnosił wkład mieszkaniowy według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Jeżeli, więc spółdzielnia nie uzyskała bezzwrotnej pomocy ze środków publicznych lub środków na sfinansowanie kosztów budowy lokalu, jak to miało miejsce w rozpoznawanej sprawie, wysokość wkładu mieszkaniowego odpowiadała kosztom budowy lokalu. Skoro te bezspornie wynosiły kwotę 133.661,72 zł, to powód wpłacając 45.840,10 zł nie uiścił całości wkładu mieszkaniowego, lecz jego część. W

pozostalej części wkład mieszkaniowy został pokryty ze środków uzyskanych przez Spółdzielnię w drodze zaciągnięcia kredytu bankowego, którego spłatą obciążony był powód, w części, w jakiej kredyt ten dotyczył zajmowanego przez niego lokalu.

W ocenie Sądu Okręgowego należy przyjąć w okolicznościach sprawy, że powód tytułem wkładu mieszkaniowego uiszczył łącznie kwotę 50.718,10 zł, stanowiąca sumę części wkładu mieszkaniowego zapłaconego w okresie do dnia 30 września 2004 roku w wykonaniu ww. umowy - 45.840,10 zł oraz spłaconego kapitału kredytu - 4878 zł. W zakresie tego kapitału powód uiszczył bowiem część związanego z jego spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu wkładu mieszkaniowego. Brak jest natomiast podstaw do uwzględniania tu zapłaconych przez powoda odsetek od przedmiotowego kredytu, które były kosztem uzyskania sfinansowania wkładu mieszkaniowego i nie miały żadnego wpływu na jego wartość.

Podobnie bezsporną w sprawie jest okoliczność wygaśnięcia przysługującego powodowi spółdzielczego lokatorskiego prawa do ww. lokalu, w wyniku rezygnacji powoda z członkostwa w spółdzielni oraz z rezygnacji z tego prawa do lokalu, zawartych w jego piśmie z dnia 29 listopada 2010 roku. Zgodnie z art. 11 ust. 1 u.s.m. spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych wypadkach określonych w niniejszym rozdziale. Art. 22 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze głosi natomiast, że członek spółdzielni może wystąpić z niej za wypowiedzeniem. Wypowiedzenie powinno być dokonane pod nieważnością w formie pisemnej. Termin i okres wypowiedzenia określa statut. Za datę wystąpienia uważa się następnego dzień po upływie okresu wypowiedzenia.

W takiej sytuacji pozwana winna była zwrócić powodowi wkład mieszkaniowy, czego co do zasady nie kwestionowała. Obecnie obowiązujące przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wprost nie formułują obowiązku zwrotu przez spółdzielnię mieszkaniową osobie uprawnionej wniesionego wkładu mieszkaniowego, jednak taki obowiązek wynika zarówno z istoty tej instytucji, jak i przepisów dotyczących wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, w szczególności zaś z [art. 11 ust. 2¹](#) u.s.m.

Zagadnie prawne budzące poważne wątpliwości, jakie wystąpiło w rozpoznawanej sprawie dotyczy określenia sposobu realizacji tego zobowiązania spółdzielni w sytuacji, gdy lokal został wybudowany z udziałem środków z kredytu uzyskanego z

Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i stąd nie może być przez spółdzielnię – konkretnie jego odrębna własność, zbyty w drodze przetargu.

Powód uznaje, że miarodajnymi w tym zakresie winny być postanowienia umowy stron o ustanowienie przedmiotowego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z dnia 21 sierpnia 2003 roku, przewidujące w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i braku osób uprawnionych do realizacji roszczeń, o których mowa w § 13 (o przyjęcie do Spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego) zwrot przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami statutu uprawnionej osobie wniesionego wkładu mieszkaniowego albo jego części, zwaloryzowanego według wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość. Dodatkowo umowa przewidywała potrącenie z tego wkładu mieszkaniowego roszczeń wzajemnych spółdzielni wobec członka, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących spółdzielni, a w szczególności amortyzacji urządzeń i kosztów odnowienia lokalu.

Postanowienia te, w zakresie sposobu obliczania wkładu mieszkaniowego podlegającego zwrotowi na rzecz byłego członka spółdzielni wprost odwoływały się do 11 u.s.m., w brzmieniu obowiązującym w chwili zawarcia umowy i do dnia 30 lipca 2007 roku, który w ust. 2 głosił, że w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami, o którym mowa w art. 10 ust. 3. Warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1. Wedle natomiast jest ust. 2¹ przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy, ustalony w sposób przewidziany w ust. 2, nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

Ustawa w tym brzmieniu stanowiła w art. 10 ust. 2 stanowiła nadto, że członek, o którym mowa w ust. 1, wnosi wkład mieszkaniowy według zasad określonych w

statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Wedle ust. 3 przepis ust. 2 stosuje się odpowiednio do członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Taki członek wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie, o której mowa w art. 11 ust. 2 i 2¹, oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.

Ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw znowelizowano art. 11 ust. 2 i 2¹ oraz uchylono art. 10 ust. 3 u.s.m.. Ustawa zmieniająca nie zawiera przy tym jakichkolwiek przepisów przejściowych.

Obecne uregulowania, co zostanie szerzej omówione w dalszej części rozważań, co do zasady przewidują w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jego zbycie w drodze przetargu, a następnie rozliczenie z byłym członkiem spółdzielni poprzez wypłatę na jego rzecz wartości rynkowej tego lokalu, z odpowiednimi potrąceniami.

Jednocześnie ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera żadnych regulacji w zakresie rozliczenia z byłym członkiem spółdzielni w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wybudowanego z udziałem środków z kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, który nie może być przez spółdzielnię zbyty w drodze przetargu.

Zakaz ten w okresie do dnia 10 października 2011 roku unormowany był w art. 12¹ ust. 2. u.s.m., który głosił, że niedopuszczalne jest przeniesienie przez spółdzielnię na inną osobę własności lokalu mieszkalnego oraz ustanowienie własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu w budynku wybudowanym z udziałem środków pochodzących z kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub w ramach realizacji rządowych programów popierania budownictwa mieszkaniowego i mimo jego uchylecia

obowiązuje do chwili obecnej i przewiduje go norma prawna zawarta w art. 15e. ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r.

o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, który stanowi, że lokale mieszkalne wybudowane przy wykorzystaniu finansowania zwrotnego nie mogą być, pod rygorem nieważności, wyodrębnione na własność (por: Ewa Bończak – Kucharczyk, Komentarz do art.12(1) ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Lex el., stan prawny 2012.09.30).

Postanowienia umowy stron, w sytuacji, kiedy doszło do fundamentalnej zmiany zasad rozliczania wkładu mieszkaniowego w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, nie mogą być przeto podstawą rozliczeń stron i rozstrzygnięcia w rozpoznawanej sprawie.

W wyroku z dnia z dnia 2 sierpnia 2013 roku, I ACa 250/13, Sąd Apelacyjny w S. słusznie wywiódł, że nie ma jurydycznego uzasadnienia, aby nowych zasad nie stosować do rozliczeń z tymi byłymi członkami, których prawo do lokalu wygasło, a rozliczenie z tytułu zwrotu wkładu nie nastąpiło do czasu nowelizacji u.s.m. z 2007 roku. Jako, że fakt prawotwórczy, skutkujący postawieniem roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego w stan wymagalności, nastąpił w czasie obowiązywania nowych przepisów - to zasady obliczania wkładu mieszkaniowego wynikające z nowej ustawy należy stosować do rozliczeń z byłymi członkami, wobec braku przepisów szczególnych, które mogłyby inaczej regulować powyższe kwestie.

Należy także pamiętać, że zgodnie z art. 56 k.c. czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współzycia społecznego i z ustalonych zwyczajów.

Trzeba mieć przy tym na uwadze, że przy przyjęciu, że pozwana winna rozliczyć się z powodem wedle zasad przewidzianych umową stron, to jest dokonać waloryzacji wpłaconego przez powoda wkładu mieszkaniowego wedle aktualnej wartości rynkowej lokalu, doszłoby do sytuacji, w której pozwana musiałaby zapłacić powodowi kwotę w granicach 86.000 zł, obliczoną w przybliżeniu przy przyjęciu, że powód wniósł dotychczas około 38 % wkładu mieszkaniowego, odpowiadającego pełnym kosztom budowy lokalu ($50.718,10 \text{ zł} : 133.661,72 \text{ zł} = 0,379$), a obecna wartość rynkowa lokalu wynosi 226.400 zł ($226.400 \text{ zł} \times 38 \% = 86.032 \text{ zł}$).

Tymczasem brak byłoby podstaw do domagania się przez spółdzielnię uiszczenia takiej kwoty przez osobę trzecią, na rzecz której doszłoby do ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Byłoby to, bowiem sprzeczne z

zasadami jego wyliczenia unormowanymi w art. 10 ust. 2 u.s.m., określającego zasady obliczania wkładu mieszkaniowego. Pamiętać trzeba o uchyleniu art. 10 ust. 3 tej ustawy, co skutkuje brakiem możliwości uznania, że nowy członek spółdzielni wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego innej osobie.

Co więcej z istoty funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowej wynika, że ta nie może osiągać zysków z tytułu zasadniczej sfery swej działalności, jaką jest budowa i przydzielanie praw do lokali – w stosunku do swych członków, a z drugiej strony ci ostatni nie mogą czerpać zysków ze swego stosunku członkostwa, kosztem majątku spółdzielni.

W rozpoznawanej sprawie bezspornym jest wreszcie, że statut spółdzielni, w okresie lat 2010 – 2011, kiedy doszło do wygaśnięcia przedmiotowego spółdzielczego prawa powoda do lokalu i jego ustanowienia na rzecz osoby trzeciej, nie zawierał żadnych regulacji w zakresie rozliczenia z byłym członkiem spółdzielni w przypadku, gdy własność lokalu nie mogła zostać zbyta w drodze przetargu. Zresztą statut spółdzielni, jako czynność prawna, nie mógłby tu zawierać postanowień sprzecznych z ustawą (art. 58 § 1 k.c.).

Podsumowując w okolicznościach sprawy Sąd Okręgowy przyjął, że umowa stron z dnia 21 sierpnia 2003 roku nie mogła w sposób ważny i skuteczny uregulować zasad rozliczenia pomiędzy stronami zwrotu wkładu mieszkaniowego na rzecz powoda, w sytuacji wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu po dniu 30 lipca 2007 roku, a tym samym stanowić podstawy rozstrzygnięcia.

W takiej sytuacji regulacji owych zasad rozliczenia należy poszukiwać w normach prawnych bezwzględnie obowiązujących, w szczególności zawartych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych

Nie sposób uznać tej kwestii za niebudzącą wątpliwości, jak też rozstrzygniętą już w orzecznictwie.

Wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji przeciwnego wniosku nie można wysnuć na podstawie analizy powołanej przezeń uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2009 roku, III CZP 81/09, w której orzeczono, że 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.

W uzasadnieniu Sąd Najwyższy przekonywająco wywiódł, że 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](#) u.s.m., który przewidywał do chwili wejścia w życie w dniu 31 lipca 2007 r. nowelizacji ustawy, 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.

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. Zasady te odnoszą się one tylko do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, które może być przekształcone w odrębną własność i zbyte jako takie prawo.

W przypadku natomiast, gdy 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, 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.

Podkreślono, że 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.

Rozważając, co dzieje się z lokalem zbudowanym ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w razie wygaśnięcia prawa członka do tego lokalu Sąd Najwyższy wskazał, że 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. Podsumowując Sąd Najwyższy uznał, że koniecznym jest w sprawie o podział majątku wspólnego ustalenie, 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.

Jakkolwiek uchwała ta zapadła na kanwie częściowo podobnego stanu faktycznego, do występującego w rozpoznawanej sprawie, to jednak nie doszło tam do wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i przydzielenia takiego prawa na rzecz kolejnej osoby, a przedmiotem rozważań i rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego była wyłącznie kwestia ustalenia wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na potrzeby podziału majątku wspólnego byłych małżonków. Ustalenie takiej wartości nie musiało być, w przeciwieństwie do procesowego roszczenia dochodzonego przez powoda w rozpoznawanej sprawie, precyzyjnie ustalone, na co wprost wskazuje końcowy fragment uchwały.

Sąd Najwyższy przyjmując możliwość przydzielenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu innemu członkowi w wyniku zawarcia umowy o ustanowieniu lokatorskiego tego prawa, przy odpowiednim zastosowaniu zasad określonych w [art. 9](#) i [10](#) u.s.m. i dodając, że 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, nie wyjaśnił, jak na ustalenie wysokości należnego od nowego członka spółdzielni wkładu wpływają okoliczności, że lokal jest używany oraz, że wygasło do niego prawo innego członka.

Odnotowania wymaga, że wydaje się, iż kwestie te co do zasady nie mogą być skutecznie uregulowane w statucie spółdzielni.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2013 roku, K 36/12, Trybunał Konstytucyjny, uznał art. 8 pkt 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180, z 2007 r. Nr 125, poz. 873, z 2008 r. Nr 235, poz. 1617, z 2009 r. Nr 65, poz. 545, Nr 117, poz. 988, Nr 202, poz. 1550 i Nr 223, poz. 1779, z 2010 r. Nr 207, poz. 1373, z 2011 r. Nr 201, poz. 1180 oraz z 2012 r. poz. 201, 888 i 989) w zakresie, w jakim upoważnia spółdzielnię mieszkaniową do uregulowania w statucie zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal

mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu, za niezgodny z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

W uzasadnieniu tego wyroku zrekapitulowano, że problematyka zwrotu należności z tytułu wkładu mieszkaniowego do 30 lipca 2007 r. uregulowana była w [art. 11 ust. 2](#) u.s.m. Przepis ten w brzmieniu wówczas obowiązującym stanowił, że w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględniało się długu obciążającego członka z tytułu przypadającej na niego części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Roszczenie o wypłatę wkładu albo jego części stawało się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu. Z kolei [art. 10 ust. 3](#) u.s.m. w brzmieniu obowiązującym do 30 lipca 2007 r. określał zasady ustalania wysokości wkładu mieszkaniowego wnoszonego przez członka zawierającego umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Zgodnie z tym przepisem taki członek wносił wkład mieszkaniowy w wysokości wkładu wypłaconego osobie, o której mowa w [art. 11 ust. 2](#) u.s.m. oraz zobowiązywał się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami. Tym samym ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w sposób kompleksowy określała zasady rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego, tj. zarówno zasady rozliczeń zwrotu wkładu mieszkaniowego z osobą, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło, jak i zasady rozliczeń z tytułu wniesienia wkładu mieszkaniowego przez osobę, która nabyła spółdzielcze lokatorskie prawo do tego samego lokalu mieszkalnego po osobie, której prawo wygasło. Powyższa regulacja ustawowa dotycząca zasad rozliczeń z tytułu wkładu mieszkaniowego była uszczegółowiana przez spółdzielnie mieszkaniowe na podstawie upoważnienia zawartego w [art. 8 pkt 3](#) u.s.m., umożliwiającego uregulowanie w statucie problematyki wnoszenia, ustalania i waloryzacji wkładu mieszkaniowego.

[Art. 10 ust. 3](#) oraz [art. 11 ust. 2](#) u.s.m. zostały znowelizowane przez [ustawę](#) z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 125, poz. 873, ze zm.; dalej: ustawa zmieniająca

z 2007 r.), która weszła w życie 31 lipca 2007 r.

W obecnym stanie prawnym pojęcie "wkładu mieszkaniowego" odnosi się jedynie do kwoty, którą członek spółdzielni mieszkaniowej ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest obowiązany wnieść do spółdzielni. W sytuacji odwrotnej, gdy pojawia się konieczność rozliczenia z tytułu wniesionego uprzednio wkładu mieszkaniowego z uwagi na wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ustawodawca nie posługuje się już pojęciem "wkładu mieszkaniowego", lecz pojęciem "wartości rynkowej lokalu".

Zgodnie z [art. 11 ust. 2](#) u.s.m. (w obecnie obowiązującym brzmieniu) w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem [art. 15](#) u.s.m., ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu. Pierwszeństwo w nabyciu lokalu mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych, w wypadku zaś zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący.

Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata przez niego wartości rynkowej tego lokalu. Kolejne ustępy [art. 11](#) u.s.m. regulują kwestię rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu wkładu mieszkaniowego. Zgodnie z [art. 11 ust. 2¹⁻²](#) u.s.m. w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, przy czym warunkiem wypłaty jest opróżnienie lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań spółdzielni związanych z jego budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

Wyjątkiem od zasady zbywania w drodze przetargu lokalu mieszkalnego, do którego spółdzielcze lokatorskie prawo wygasło, jest wystąpienie sytuacji, o której mowa w [art. 15 ust. 1 i 2](#) u.s.m., tj. zgłoszenie przez małżonka, dzieci lub innych bliskich osoby, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło,

roszczeń o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie tego prawa. Zadośćuczynienie tym roszczeniom wyłącza możliwość zbycia lokalu w drodze przetargu, a tym samym możliwość uzyskania kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu, którą spółdzielnia mogłaby przekazać osobie uprawnionej. Roszczenia, o których mowa w [art. 15 ust. 1](#) i [2](#) u.s.m. mogą zostać zgłoszone w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie niedokonania czynności, o których mowa w [art. 13](#) i [art. 14](#) u.s.m.

Trybunał uznał, że doszło w takiej sytuacji do pominięcia ustawodawczego, gdyż zasady rozliczeń z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego do 30 lipca 2007 r. były w sposób kompleksowy regulowane w ustawie, po tej zaś dacie regulacja ustawowa uzyskała fragmentaryczny charakter, uwzględniając w [art. 11](#) u.s.m. jedynie sytuację, gdy lokal mieszkalny podlega zbyciu w trybie przetargu. Problematyka rozliczeń z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego w wypadkach, gdy lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w trybie przetargu, pozostała poza regulacją ustawową.

Wskazano, że prawo do wkładu mieszkaniowego jest innym prawem majątkowym w rozumieniu [art. 64 ust. 1](#) Konstytucji, które - zgodnie z [art. 31 ust. 3](#) Konstytucji - może być ograniczane jedynie w drodze ustawy. Prawo to zostało przyznane i co do istoty ukształtowane w ustawie, stąd też w ustawie należy ukształtować mechanizmy gwarantujące jego ochronę. Odesłanie do uregulowania w statucie spółdzielni mieszkaniowej zasad rozliczeń z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu, tego rodzaju ochrony nie gwarantuje.

Trybunał uznał, że brak ustawowej regulacji zasad rozliczania wkładu mieszkaniowego w sytuacji, gdy lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu, oznacza przyzwolenie ze strony ustawodawcy na faktyczne ustalenie treści prawa do wkładu mieszkaniowego i sposobu jego realizacji przez spółdzielnię mieszkaniową. Tymczasem skoro prawo do wkładu mieszkaniowego jest prawem majątkowym, to uregulowanie jego zakresu podmiotowego i przedmiotowego, w tym zasad zwrotu wniesionego wkładu mieszkaniowego, powinno nastąpić w ustawie. Niedopuszczalne jest regulowanie tej materii co do istoty w statucie spółdzielni mieszkaniowej, który nie ma charakteru aktu prawa powszechnie obowiązującego, a co więcej nawet/nie jest aktem normatywnym. Wybrana przez ustawodawcę technika legislacyjna okazała się zatem nieprawidłowa.

Na koniec Trybunał wskazał, że wyrok o niekonstytucyjności pominięcia ustawowego nie zmienia istniejącego stanu prawnego, lecz do dokonania takiej zmiany zobowiązuje ustawodawcę i w następstwie niniejszego wyroku zachodzi konieczność uregulowania w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zasad rozliczenia z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego w sytuacjach, gdy sam lokal mieszkalny nie podlega zbyciu w drodze przetargu.

Jakkolwiek Trybunał wskazał, że istotą problemu konstytucyjnego było, że ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych w żaden sposób nie określa zasad rozliczeń z osobą uprawnioną z tytułu wkładu mieszkaniowego w sytuacji, gdy lokal mieszkalny nie został zbyty w drodze przetargu, lecz został przyznany osobom wskazanym w [art. 15 ust. 1 i 2](#) u.s.m., w wyniku skutecznie zrealizowanych przez te osoby roszczeń o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jak też nie określa zasad ustalania wysokości świadczenia pieniężnego wnoszonego przez te ostatnie osoby do spółdzielni mieszkaniowej tytułem wkładu mieszkaniowego lub wartości rynkowej lokalu, to jednak wskazana w wyroku problematyka, jak też sama jego sentencja, odnosi się również do sytuacji gdy, jak to miało miejsce w rozpoznawanej sprawie, lokal mieszkalny – jego odrębna własność, nie mogły zostać zbyte w drodze przetargu, ze względu na unormowanie poprzednio art. 12¹ ust. 2. u.s.m., a obecnie art. 15e. ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

W okolicznościach sprawy pozwana, mając świadomość, że nie było możliwym zbycie przez nią własności przedmiotowego lokalu ogłosiła przetarg na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Spółdzielnia w postanowieniu swego zarządu z dnia 14 lutego 2011 roku, o rozpisaniu przetargu na zbycie przedmiotowego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, odwoływała się do wydanego przez siebie regulaminu trybu przetargu. Dokumentu takiego jednakże nie przedłożyła. Co więcej umocowania do jego wydania nie zawierała tak ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, jak też jej statut.

Niezależnie od tego kwestia możliwości ogłoszenia przetargu w okolicznościach występujących w sprawie budzi istotne wątpliwości natury jurystycznej.

Po pierwsze aktualnie obowiązujący art. 11 ust. 2¹ u.s.m., w przeciwieństwie do stanu prawnego obowiązującego do dnia 30 lipca 2007 roku, nie przewiduje

możliwości zorganizowania przetargu na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Nawet gdyby uznać taki przetarg za dopuszczalny pozostaje kwestia określenia w nim ceny wywołania, którą pozwana w rozpoznawanej sprawie określiła praktycznie dowolnie – na kwotę 44.000 zł, która nie odpowiadała tak kwocie wniesionego przez powoda wkładu mieszkaniowego, w kwocie przewidzianej umową stron - 45.840,10 zł, i to także po odjęciu od niej określonej przez pozwaną wartości amortyzacji – zużycia wyposażenia lokalu – 2963,24 zł (powstałaby wówczas kwota 42.876,86 zł), jak też nie uwzględnia pokrytej w okresie późniejszym przez powoda części wkładu mieszkaniowego, w drodze spłat kapitału kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę lokalu – 4878 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego ta ostatnia kwota także winna być uwzględniana w cenie wywołania – powiększać ją.

W taki sposób w razie uiszczenia przez zwycięzcę przetargu tak określonej „ceny nabycia” spółdzielnia powinna w umowie o ustanowienie na jego rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu określić w takiej samej kwocie wysokość pokrytego przez nowego członka spółdzielni wkładu mieszkaniowego. Wydaje się bowiem, że skoro wkład mieszkaniowy w realiach rozpoznawanej sprawy odpowiadał kosztom budowy lokalu, co jest typową sytuacją dla ustanawiania spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu po roku 2000, obowiązkiem kolejnego uprawnionego z tytułu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu może być wyłącznie pokrycie takiego wkładu mieszkaniowego, co nastąpi poprzez wpłatę dotychczas uiszczonego przez poprzedniego członka wkładu, w tym w zakresie kapitału kredytu oraz dalsze spłacanie tego kredytu. Ponownie podkreślenia tu wymaga, że w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych swoich członków spółdzielnia mieszkaniowa nie prowadzi działalności gospodarczej.

W przypadku przetargu, który co do zasady przewiduje możliwość dokonywania postępień i w ten sposób zwiększenia „ceny nabycia” może powstać dodatkowy problem. Mianowicie w razie dokonania owych postępień i wylicytowania wyższej kwoty od tak określonego wniesionego przez poprzednika wkładu mieszkaniowego, którego reguły obliczania w sposób ścisły przewiduje art. 10 ust. 2 u.s.m., nie byłoby możliwości uznania, że nabywca pokrył ów wkład w wyższej, wylicytowanej kwocie. Jedynym możliwym w takim wypadku byłoby uznanie, że taka „nadwyżka” przypadnie byłemu członkowi spółdzielni. Nabywcy winni być o takiej okoliczności uprzedzeni.

Kolejną kwestią nieuregulowaną przez ustawodawcę w obecnym stanie prawnym i budzącą wątpliwości jest możliwość potrącenia z kwoty wypłacanej na rzecz byłego członka spółdzielni kwoty odpowiadającej amortyzacji – zużyciu lokalu.

Jest oczywiste, że okoliczność ta nie ma wpływu sposób obliczania wkładu mieszkaniowego, który jest uzależniony od kosztów budowy lokalu i pozostaje w czasie eksploatacji lokalu niezmienny.

Jak już wskazano Sąd Najwyższy w przywołanej powyżej uchwale nie rozwinął w żaden sposób myśli, iż w razie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wkład mieszkaniowy należny od kolejnego członka spółdzielni powinien uwzględniać okoliczność, że lokal był używany przez innego członka spółdzielni.

Co więcej skoro ustawodawca nie przewidział tu jakiegokolwiek automatycznego potrącenia oraz wkład mieszkaniowy nie jest zależny od obecnej wartości rynkowej lokalu, a tym samym jego stanu technicznego, to przy rozliczeniu wkładu z byłym członkiem brak byłoby podstaw do obniżania należnej mu kwoty o takie zużycie, a tym bardziej odejmowania tej kwoty przy ustaleniu ceny wywołania. Gdyby jednak nastąpiło takie potrącenie, a w przetargu nie doszło do wylicytowania kwoty wyższej niż „cena” wywołania spółdzielni w umowie z nowym członkiem spółdzielni i tak musiałaby oznaczyć kwotę wniesionego wkładu mieszkaniowego na poziomie takim, jakiego dokonał poprzedni uprawniony do lokalu, mimo, że nabywca zapłacił kwotę niższą, która byłaby jednocześnie wielkością rozliczenia wkładu mieszkaniowego należnego jego poprzednikowi.

W przypadku dopuszczenia się czynu niedozwolonego przez byłego członka spółdzielni, w postaci ponadnaturalnego zużycia lokalu, mogłoby natomiast dojść do potrącenia przez spółdzielnię na zasadach ogólnych, w trybie art. 498 i dalszych k.c., jej roszczenia z tytułu odszkodowania, na podstawie art. 415 k.c., z roszczeniem byłego członka spółdzielni z tytułu wkładu mieszkaniowego, co pozostawałoby jednak poza istotą samego rozliczenia wkładu mieszkaniowego oraz określenia wkładu mieszkaniowego dla nowego członka spółdzielni.

Ustawodawca nie unormował także w przedmiotowym przypadku kosztów takiego przetargu i możliwości ich potrącenia w ramach rozliczenia wkładu mieszkaniowego.

Tymczasem w okolicznościach sprawy pozwana oszacowała te koszty, na poziomie 678,96 zł, wskazując, że kwota ta odpowiada kosztom ogłoszenia prasowego, a następnie odjęła tą kwotę od kwoty wylicytowanej przez osobę, z którą zawarła

umowę spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu – 45.000 zł, w efekcie wypłacając powodowi kwotę 44.321,04 zł.

Choć kwota taka także nie ma wpływu na wysokość wkładu mieszkaniowego, to uwzględniając okoliczność, że przetarg odbywa się wskutek rezygnacji z członkostwa w spółdzielni i dalej wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, a co więcej de facto w interesie byłego członka spółdzielni, możliwym wydaje się przyjęcie, że dopuszczalne będzie obniżenie kwoty wypłacanej byłemu członkowi o owe koszty przetargu.

Na koniec Sąd Okręgowy wskazuje, że nie umknęło jego uwadze, że pozwana ogłosiła przetarg na ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do przedmiotowego lokalu bez oczekiwania na upływ terminu na zgłoszenie przez małżonkę powoda i jego dzieci roszczeń przewidzianych w art. 15 ust. 2 i 4 u.s.m. Nie ma to jednak wpływu na istotę występującego w sprawie zagadnienia prawnego, a oznaczałoby co najwyżej konieczność uznania przedwczesności przetargu, nie ma jednak znaczenia z punktu widzenia poziomu wniesionego przez powoda wkładu mieszkaniowego i zasad jego rozliczenia.

Mając na uwadze wszystko powyższe, na podstawie art. 390 § 1 k.p.c., orzeczono jak w sentencji postanowienia.

Rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia prawnego będzie miało znaczenie nie tylko dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, ale także mocą autorytetu Sądu Najwyższego ukształtuje prawidłową praktykę orzeczniczą w innych podobnych sprawach, które bez wątplenia są rozstrzygane w sądach powszechnych.