

UCHWAŁA

Dnia 22 kwietnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z wniosku A. G.
przy uczestnictwie K. G.
o podział majątku wspólnego,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 22 kwietnia 2015 r.
zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w B.
postanowieniem z dnia 15 stycznia 2015 r.,

"Czy prawo odrębnej własności lokalu nabyte w czasie trwania małżeńskiej wspólności ustawowej, wskutek przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonanej ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2011 r., Nr 201, poz. 1180) - na zasadzie surogacji wchodzi w skład majątku osobistego tego z małżonków, do którego majątku osobistego wchodziło lokatorskie prawo do lokalu?"

podjął uchwałę:

Prawo odrębnej własności lokalu nabyte na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonaną ustawą z dnia 19 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2011 r., Nr 201, poz.

1180) przez pozostającego w małżeńskiej wspólności ustawowej członka spółdzielni, któremu przysługiwało stanowiące jego majątek osobisty spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, należy do majątku osobistego tego członka (art. 33 pkt 10 k.r.o.).

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w S. postanowieniem wstępnym z dnia 21 sierpnia 2014 r. wydanym w sprawie z wniosku A. G. z udziałem K. G. o podział majątku dorobkowego, ustalił, że w skład tego majątku wchodzi stanowiący odrębną własność lokal mieszkalny nr [...] o powierzchni użytkowej 60,10 m², składający się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i wc wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 5,09 m², położony w budynku przy ul. W. nr [...] w S. wraz z udziałem wynoszącym 6519/1027110 w prawie własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr 234/5 o powierzchni 1,2935 ha i takim udziałem w częściach wspólnych budynków i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, o wartości 100.000 zł. Ze stanu faktycznego przyjętego za podstawę rozstrzygnięcia wynikało, że w dniu 18 stycznia 1990 r. zarząd spółdzielni mieszkaniowej w S. przydzielił K.G., pozostającemu w związku małżeńskim z K. G., na warunkach prawa lokatorskiego lokal mieszkalny opisany w sentencji postanowienia. K. G. zmarła w dniu 25 stycznia 1995 r. Wnioskodawczyni i uczestnik związek małżeński zawarli w dniu 23 listopada 2002 r.; w czasie trwania małżeństwa zamieszkiwali w tym lokalu. Na wniosek uczestnika, w piśmie z dnia 7 stycznia 2010 r. zarząd Spółdzielni wskazał, że warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu jest spłata nominalnej kwoty umorzonego kredytu budowanego w kwocie 1.433,99 zł do dnia 15 stycznia 2010 r. Uczestnik uiścił wskazaną kwotę w dniu 7 stycznia 2010 r., a w dniu 22 stycznia 2010 r. umową zawartą w formie aktu notarialnego Spółdzielnia ustanowiła i przeniósła na rzecz uczestnika odrębną własność opisanego na wstępie lokalu. Umowa została zawarta na podstawie art. 12 ust. 1 i 1² ustawy z dnia 15 stycznia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i na podstawie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Tytułem opłaty sądowej uczestnik uiścił kwotę 260 zł, a tytułem wynagrodzenia notariusza- kwotę 401,38 zł. Wyrokiem z dnia 8 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy w S. ustanowił między małżonkami rozdzielność majątkową, a wyrokiem z dnia 13 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w B. rozwiązał ich małżeństwo przez rozwód.

Dokonując oceny prawnej ustalonych faktów Sąd Rejonowy wskazał, że spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jakkolwiek niedziedziczne, po śmierci współmałżonka, zgodnie z obowiązującymi w dacie śmierci K. G. przepisami prawa spółdzielczego, przypadło drugiemu małżonkowi, zatem stanowiło majątek odrębny (osobisty) uczestnika. Stan taki trwał do chwili przekształcenia tego prawa w prawo własności. W ocenie tego Sądu nie było podstawy do przyjęcia surogacji przewidzianej w art. 33 pkt 10 k.r.o z uwagi na brak przesłanki w postaci związku ekonomicznego prawa nowego z prawem przekształcanym. Nowe prawo powstało w sytuacji gdy żaden z małżonków nie przeznaczył na jego nabycie środków ekwiwalentnych. Prawo własności przedstawia wartość wyższą niż kwota spłaty nominalnej kredytu i wniesiony przez uczestnika wkład mieszkaniowy. Ponadto, celem prawa lokatorskiego było zaspokajanie potrzeb rodziny stąd też i względy społeczne przemawiały za zaliczeniem przyrostu wartości prawa uzyskanego z przekształcenia na dobro rodziny. Za takim zaliczeniem przemawiała też okoliczność, że środki wydatkowane na przekształcenie prawa pochodziły z majątku wspólnego, ich pochodzenie z majątku osobistego uczestnika nie zostało bowiem udowodnione.

Postanowienie Sądu Rejonowego zostało zaskarżone przez uczestnika, który dowodził w apelacji przynależności odrębnej własności lokalu do jego majątku osobistego. Rozpoznając tę apelację, Sąd Okręgowy powziął wątpliwość ujętą w przytoczone na wstępie zagadnienie prawne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm., dalej jako u.s.m.) stanowi, że na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego spłaty należności określonych w pkt 1 i 2 ust. 1 tego artykułu. Konstrukcja prawna, przewidziana w tym przepisie, nie jest jasna. Z przepisu wynika, że dochodzi do zmiany prawa. Ustawa zmiany tej nie nazywa przekształceniem, wskazuje jedynie podmiot uprawniony do nabycia prawa nowego, jest nim członek spółdzielni, któremu przysługuje lokatorskie prawa do lokalu, a więc prawo

niezbywalne, niedziedziczne i niepodlegające egzekucji. Na skutek umowy zawartej ze spółdzielnią, podmiot ten staje się beneficjentem prawa o najszerszym zakresie, prawa własności, przy jednocześnie niezmienionym przedmiocie tego prawa. Konstrukcja ta przypomina przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo, co uprzednio przewidywały przepisy ustawy. Stąd też w uzasadnieniu przedstawionego zagadnienia prawnego Sąd Okręgowy wyjaśniając swoje wątpliwości odwoływał się do orzecznictwa wyrosłego na gruncie tej konstrukcji prawnej. Nie negując konstrukcji przekształcenia zauważyć więc należy, że nowe prawo powstało wyłącznie dzięki prawu już istniejącemu i odnosi się, jak wyżej wskazano, do tego samego przedmiotu. Sytuacja taka nakazuje rozważyć czy nie zachodzi przewidziana w art. 33 pkt 10 k.r.o. surogacja.

Surogacja polega na tym, że ze środków uzyskanych w zamian za przedmioty wchodzące pierwotnie w skład określonego majątku nabywane są inne przedmioty, które wchodzić niejako w ich miejsce. Nowo nabyte przedmioty są surogatami tych pierwszych. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 maja 2000 r., V CKN 50/00 surogacja to zastąpienie jednego składnika majątku osobistego innym składnikiem. Dla przyjęcia, że ma miejsce surogacja konieczne jest spełnienie dwóch przesłanek: po pierwsze, to samo zdarzenie winno powodować z jednej strony wyjście określonego przedmiotu z majątku osobistego i zarazem powodować nabycie innego przedmiotu majątkowego i po drugie, ten nowy przedmiot musi być nabyty w sensie ekonomicznym kosztem majątku osobistego.

W odniesieniu do pierwszej przesłanki przyjmuje się jednak, że nie ma potrzeby, aby określony przedmiot, prawo „wyszło” z majątku małżonka. W okolicznościach sprawy mamy do czynienia ze zmianą charakteru prawa przysługującego do oznaczonego przedmiotu, zatem „wyjścia” z majątku osobistego małżonka prawa poprzedniego nie należy odczytywać dosłownie. Przekształcenie, jeżeli dla dokonanej zmiany objętej stanem faktycznym sprawy przyjmujemy tę właśnie terminologię, spełnia niewątpliwie przesłankę pierwszą surogacji. Na skutek bowiem jednego zdarzenia, jaką jest zawarcia umowy przewidzianej w art. 12 ust. 1 u.s.m., przestało istnieć spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu stanowiące majątek osobisty uczestnika, a powstało prawo nowe, w postaci odrębnej własności lokalu.

Rozważając przesłankę drugą, nie można pominąć, że prawo poprzednie, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, w chwili swego ustania, miało wartość równą wartości rynkowej lokalu. Wniosek taki należy wyprowadzić z uregulowania ujętego w art. 11 ust. 2 i 2¹ u.s.m. Powołane przepisy pozwalają określić wartość spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na datę wygaśnięcia tego prawa i jest to wartość rynkowa lokalu. Nie powinno budzić wątpliwości, że prawo przysługujące dotychczas uczestnikowi przestaje istnieć i jest to sytuacji analogiczna z jego wygaśnięciem. W razie wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, spółdzielnia zobowiązana jest wypłacić osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu. Prawo to zatem, na chwilę ustania, ma wartość odpowiadającą wartości rynkowej lokalu i tę samą wartość nabywa w tej samej chwili, to jest z momentem zawarcia umowy, prawo wykreowane tą umową. We wskazanej więc sytuacji nie ma przyrostu wartości a ekwiwalentność ekonomiczna obu tych praw nie nasuwa wątpliwości. W tych okolicznościach należy przyjąć, że prawo nabyte (odrębna własność lokalu) zostało uzyskane, w sensie ekonomicznym, kosztem majątku osobistego.

W sytuacji gdy przepisy prawa określają wartość prawa wygaszanego na równą wartości prawa powstającego, nie ma nie tylko potrzeby ale i podstaw do odwoływania się do orzecznictwa, które odnosiło się do sytuacji gdy brak ekwiwalentności zaangażowanych środków finansowych w postaci tzw. wkładu i nabywanych za nie praw był tak istotny, że z powodów społecznych uzasadniał wykładnię ograniczającą działanie uregulowanej w k.r.o. zasady surogacji.

Okoliczność, że dokonana zmiana charakteru prawa wymagała wydatków, które, jak ustalono, poniesione zostały z majątku wspólnego małżonków, jest dla oceny przynależności powstałego prawa do majątku osobistego uczestnika, bez znaczenia. Wydatki te podlegają rozliczenia jak nakład z majątku wspólnego na majątek osobisty na podstawie art. 45 k.r.o.

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