

## UCHWAŁA

Dnia 5 października 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa M.R.  
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "K." w [...] o zapłatę,  
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 5 października 2016 r.  
zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w [...] postanowieniem z dnia 27 maja 2016 r., sygn. akt II Ca .../15,

"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?"

podjął uchwałę:

**W razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej, co do którego niedopuszczalne jest ustanowienie odrębnej własności lokalu, rozliczenie byłego członka spółdzielni ze spółdzielnią mieszkaniową następuje na podstawie zastosowanych w drodze**

**analogii art. 11 ust. 2 - art. 11 ust. 2<sup>2</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz.U. z 2013 r., poz. 1222 ze zm.).**

## UZASADNIENIE

Przedstawione zagadnienie prawne powstało na tle sporu o zobowiązanie pozwanej spółdzielni mieszkaniowej do zapłaty na rzecz byłego członka tej spółdzielni, mającego lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, kwoty wniesionego wkładu mieszkaniowego w wysokości odpowiadającej aktualnej rynkowej wartości lokalu.

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w [...] oddalił powództwo M.R. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej „K.” w [...] o zapłatę kwoty 35 000 złotych, jako dopłaty do wartości odpowiadającej rynkowej aktualnej wartości lokalu mieszkalnego, położonego w [...], do którego powód miał lokatorskie prawo do lokalu. Jego członkostwo w pozwanej Spółdzielni ustało w 2011 r., a Spółdzielnia w wyniku przetargu publicznego zbyła prawo do lokalu, przekazując powodowi kwotę 44 321,04 złotych, to znaczy kwotę równą wysokości wkładu mieszkaniowego wniesionego przez powoda do Spółdzielni w chwili ustanawiania na jego rzecz lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

W sprawie ustalono, że dnia 30 listopada 2000 roku pozwana Spółdzielnia zawarła z powodem porozumienie o przydziale mieszkania o pow. 48,3 m<sup>2</sup> na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, po wybudowaniu budynku, z zastosowaniem wskazanych w porozumieniu przepisów i z wykorzystaniem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Powód zobowiązał się do wpłacenia na konto Spółdzielni wkładu mieszkaniowego w wysokości 42 746 złotych. Poza tym powód zobowiązał się partycypować w kosztach budowy przez odpowiednią spłatę kredytu uzyskanego przez Spółdzielnię we wspomnianym Funduszu, co miało miejsce w kwocie kilku tysięcy złotych, uwzględnioną w późniejszym rozliczeniu. Dnia 21 sierpnia 2003 r. między stronami została zawarta umowa ustanowienia wymienionego prawa do lokalu na warunkach określonych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie spółdzielni. Według postanowień tego statutu, w razie ustania członkostwa w Spółdzielni wygasał tytuł prawny do lokalu mieszkalnego i tak się stało również w tym przypadku. Przetarg na uzyskanie lokatorskiego prawa,

ogłoszony przez Spółdzielnię wygrała jedna z dwóch osób, które się zgłosiły, przy czym tylko jedna przystąpiła do przetargu i go wygrała za kwotę 45 000 złotych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Spółdzielnia jest osobą prawną typu korporacyjnego, zatem jej substratem są członkowie spółdzielni i majątek załączkowy przez nich wniesiony w postaci wkładów. Majątek ten poszerza się w trakcie funkcjonowania spółdzielni, przy czym dla spółdzielni mieszkaniowych jest charakterystyczne, że poza wkładami członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach budowy mieszkań. Jeżeli mieszkania mają stanowić odrębne nieruchomości lokalowe, to uiszczany jest wkład budowlany odpowiadający w chwili oddawania mieszkań do użytku kosztom ich budowy. Jeżeli mieszkania mają pozostać własnością spółdzielni, ustanawiane jest spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i spółdzielca partycypuje tylko częściowo w kosztach budowy, podstawą jego świadczenia na rzecz spółdzielni pozostaje wniesiony wkład. W sprawie będącej kanwą przedstawionego zagadnienia prawnego chodzi o lokatorskie prawo do lokalu i rozliczenie jego wartości ze spółdzielnią z chwilą wygaśnięcia tego prawa, będącego następstwem ustania członkostwa w spółdzielni.

Początkowo w przepisach prawa spółdzielczego (ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach, Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.), rozliczenie z byłym członkiem spółdzielni następowało przez zwrócenie mu wkładu, które mogło uwzględniać na podstawie statutu spółdzielni mieszkaniowej wzrost lub obniżkę rzeczywistych kosztów budowy. Podobnie to rozstrzygała w pierwotnym brzmieniu przepisów ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 310), a po jej zmianach ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 90, poz. 419 ze zm.), aktualizację wartości wkładu wprowadzono do przepisów samej ustawy. W zastępującej te przepisy ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (dalej u.s.m.) przewidziana została waloryzacja wniesionego wkładu mieszkaniowego według „wartości rynkowej lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość”. W ustawie z dnia 19 grudnia 2002 r. nowelizującej tamtą ustawę (Dz.U. Nr 240, poz. 2058 ze zm.) odpowiedni przepis

został sformułowany przez ograniczenie do słów „wartości rynkowej lokalu” oraz dodana została reguła, że przysługujący wkład mieszkaniowy nie może być wyższy od kwoty, jaką spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię.

Istotna zmiana przepisów nastąpiła ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. nowelizującą ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 125, poz. 873 ze zm.), stanowiąc w art. 11 ust. 2 zdanie pierwsze, że „w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia, z zastrzeżeniem art. 15, ogłasza nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu, zgodnie z postanowieniami statutu, przetarg na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu, zawiadamiając o przetargu w sposób określony w statucie oraz przez publikację ogłoszenia w prasie lokalnej. Pierwszeństwo nabycia mają członkowie, którzy nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i zgłoszą gotowość zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności tego lokalu. W przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych, pierwszeństwo ma najdłużej oczekujący. Warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu na takiego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu.” Odnośnie do rozliczeń z osobą uprawnioną, w art. 11 ust. 2<sup>1</sup> u.s.m. przewidziano wypłacenie jej wartości rynkowej tego lokalu, z utrzymaniem reguły, że wartość ta nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu. Z kolei, w art. 11 ust. 2<sup>2</sup> u.s.m. uregulowane zostało zagadnienie potrąceń z należności uprawnionego, zwłaszcza wtedy, gdy spółdzielnia na pokrycie kosztów budowy korzystała ze środków publicznych lub z innych środków.

Z ustaleń w sprawie, leżącej u podstaw przedstawionego zagadnienia prawnego wynika, że pozwana spółdzielnia realizując inwestycję budowy mieszkań korzystała ze środków ówczesnego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, mającego podstawę w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst pierwotny Dz.U. Nr 133, poz. 654, jedn. tekst Dz.U. z 2015 r. poz. 2071). Skorzystanie z tych środków przez spółdzielnię spowodowało zastosowanie wprowadzonego do powołanej ustawy z 1995 r. - ustawą z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy o poręczeniach

i gwarancjach udzielanych przez Skarb Państwa oraz niektóre osoby prawne, ustawy o Banku Gospodarstwa Krajowego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 65, poz. 545 ze zm.) - art. 15e ust. 2, który wyłączył wyodrębnienie takich lokali mieszkalnych na własność. Podobne wyłączenie przewidywała ta ustawa od początku, w pierwotnym art. 20; jej zmiany ustawą z dnia 12 czerwca 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1169) oraz ustawą z dnia 10 września 2015 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1582) pozostawiły to wyłączenie. Z kolei, przepisy intertemporalne powołanych nowelizacji nakazały stosować przepisy dotychczasowe do kredytów udzielanych na podstawie już złożonych wniosków.

Przepisy ustaw, o których mowa objęły (w pierwotnym lub późniejszym brzmieniu, ale zachowując tożsamą treść) także okres od 15 maja 2009 r. do 11 października 2011 r., czyli czas, gdy powód w sprawie, której dotyczy rozpatrywane zagadnienie zrzekł się spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz pozwana spółdzielnia ustanowiła to prawo na rzecz kolejnej osoby. Dla uprawnień powoda nie mają znaczenia postanowienia zawartej przez niego w 2000 r. umowy ze spółdzielnią.

Z przedstawionych przepisów wynika, że ustawowo uregulowana została kwestia wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i wskazane uprawnienia byłego członka spółdzielni do wypłaty wkładu według wartości odrębnego lokalu mieszkalnego wtedy, gdy takie wyodrębnienie może nastąpić, zgodnie z założeniem, że członek spółdzielni ma prawo skorzystać z części jej majątku wynikającego ze zwiększenia się jego wartości, dzięki jego uczestnictwu w spółdzielni. Nie ma jednak takiej możliwości wtedy, gdy wyodrębnienie lokalu nie jest możliwe ze względu na wyłączenie ustawowe, wynikające ze skorzystania przy budowie mieszkań z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego. Ustalenie tej okoliczności w przedłożonej sprawie legło u podstaw odmówienia przez pozwaną spółdzielnię wypłaty powodowi zwaloryzowanego wkładu.

Sięgając do dotychczasowego orzecznictwa, zajmującego się rozważanym problemem odwołać się najpierw należy do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2009 r., III CZP 81/09 (OSNC 2010, nr 5, poz. 68), w której uznane zostało, że ponieważ spółdzielnia nie może zbyć w drodze przetargu lokalu

wybudowanego z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego, na którym ustanowiono lokatorskie prawo do lokalu, to nie może uzyskać za nie kwoty odpowiadającej wartości rynkowej tego lokalu; nie można stosować w drodze analogii reguł dotyczących ustalania wartości prawa najmu lokalu mieszkalnego, a także stosować zasad określonych w art. 11 ust. 2, 2<sup>1</sup> i 2<sup>2</sup> u.s.m., gdyż nie może wypłacić wartości rynkowej lokalu, której spółdzielnia nie uzyskała, a nie ma źródeł z których takiej wypłaty mogłaby dokonać. Według Sądu Najwyższego pozostaje tylko zastosować przepisy u.s.m. dotyczące wkładu, jaki winien wpłacić według ogólnych zasad następcy, na rzecz którego ustanowiono lokatorskie prawo do lokalu. Tyle też może uzyskać poprzednik z uwzględnieniem szczególnych okoliczności, które mogą wpłynąć na podwyższenie tej kwoty lub jej obniżenie, np. związane ze zużyciem lokalu (podobnie Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 stycznia 2012 r., IV CSK 197/11, nie publ.; zob. też uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2015 r., III CZP 13/15, OSNC 2016 r., nr 5, poz. 54).

Częściowym odwołaniem się do argumentacji zawartej we wskazanej uchwale Sądu Najwyższego z 2009 r. są motywy wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2014 r., V CSK 194/13 (nie publ.) odnośnie do braku środków spółdzielni, aby wypłacić wartość rynkową lokalu, skoro następca takiej kwoty spółdzielni nie wpłacił, lecz ustaloną kwotę niższą. Sąd Najwyższy podkreślił, że lokatorskie prawo jako niezbywalne ma oczywiście mniejszą wartość niż prawo zbywalne, ale odwołał się do wartości pierwotnej wkładu mieszkaniowego bez dokonania jego waloryzacji.

Trybunał Konstytucyjny zauważył analizowany problem w wyroku z dnia 27 czerwca 2013 r., K 36/12 (OTK-A z 2013 r., nr 5, poz. 64), uznając za niezgodne z art. 2 w związku z art. 64 ust. 1 Konstytucji RP upoważnienie spółdzielni do tego, aby w statucie określała zasady rozliczania z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, będącego ekwiwalentem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w sytuacjach, gdy sam lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu. Trybunał Konstytucyjny stwierdził w uzasadnieniu tego wyroku, że problematyka rozliczeń dotyczących wkładu mieszkaniowego w powyższych wypadkach pozostała poza regulacją ustawową, określając to mianem „pominięcia ustawodawczego”. Pominięcie to wynikać ma z tego, że prawo do wkładu mieszkaniowego, jest według Trybunału innym prawem majątkowym w rozumieniu

art. 64 ust. 1 Konstytucji. Zostało ono przyznane drogą ustawową, w ustawie więc ukształtowano jego istotę i również w ustawie powinno się ukształtować mechanizmy gwarantujące jego ochronę. Z tych względów Trybunał wezwał ustawodawcę do uregulowania w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zasad rozliczania z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, w sytuacjach niezbywalności prawa do lokalu mieszkalnego. Niestety, ustawodawca nie zastosował się do dzisiaj do tego wezwania.

Pozostaje więc rozpatrzyć problem na podstawie istniejącego stanu prawnego, z wykorzystaniem argumentów zawartych w przywołanym orzecznictwie i mając na względzie poglądy doktryny. Wstępna analiza przedłożonego zagadnienia prawnego wskazuje, że w dwóch artykułach u.s.m. można doszukiwać się rozwiązań, nadających się do zastosowania w ramach stanu faktycznego sprawy, leżącej u podstaw tego zagadnienia. Pierwszym jest art. 10 u.s.m., w którym została uregulowana kwestia rozliczeń finansowych między spółdzielnią a osobą ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w związku z zawarciem umowy o budowę lokalu oraz umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Drugim - jest art. 11 u.s.m., w którym uregulowano procedurę rozliczenia osoby uprawnionej i spółdzielni w związku z wygaśnięciem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Oznacza to, że jest możliwe wypełnienie tzw. luki konstrukcyjnej, zwanej też luką tetyczną w sytuacji, gdy ustalony stan faktyczny nie może znaleźć rozwiązania prawnego przez brak regulacji, mającej bezpośrednio zastosowanie do niego. Mając to na względzie stwierdzić należy, że z dwóch powołanych artykułów u.s.m. na szczególną uwagę zasługuje art. 11 tej ustawy. Nie są przekonujące te głosy, według których niemożliwe jest zastosowanie tego przepisu *per analogiam* i z określonymi modyfikacjami do sytuacji rozliczenia byłego członka ze spółdzielnią, w wypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Korzystając z dorobku teorii prawa można i należy posłużyć się analogią ustawową (*analogia legis*) przez zapożyczenie podstawy normatywnej rozstrzygnięcia problemu na zasadzie wnioskowania z podobieństwa do innego rozwiązania prawnego. Jest to oparte na analizie badanych stanów faktycznych, czyli tego, który ma uregulowanie prawne i tego, któremu regulacji brakuje i dokonuje się oceny stopnia podobieństwa. Daje to możliwość przekonstruowania normy



zawartej w przepisie zapożyczanym, jeśli aksjologicznie stopień podobieństwa do tego upoważnia, a konsekwencje prowadzą do rozstrzygnięcia rozsądnego i sprawiedliwego.

Powinno się uznać, że taka sytuacja występuje w przedłożonym Sądowi Najwyższemu zagadnieniu prawnym. Przemawia za tym najpierw ten sam przedmiot stanów faktycznych, którym jest rozliczenie z tytułu wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Ponadto występują te same podmioty, gdyby chodziło o ustanowienie nowego lokatorskiego prawa na rzecz następcy, bez zakazu wyodrębnienia własności lokalu, to znaczy: uprawniony do zwrotu wkładu, jego następca i spółdzielnia. Podobny jest także schemat rozliczeń, wymagający określenia wartości rynkowej prawa i dokonania od niej odpowiednich odliczeń, o których mowa w art. 11 ust. 2<sup>2</sup> u.s.m. Odliczeniu powinny podlegać wszelkie należności nieuiszczone przez uprawnionego, które winno się ustalić w toku rozpoznawania jego roszczeń. Wartość rynkowa musi też uwzględnić granicę wynikającą z kwoty, jaką może uzyskać spółdzielnia od osoby obejmującej lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (art. 11 ust. 2<sup>1</sup> zdanie drugie u.s.m.).

Wskazane przepisy stosowane *per analogiam* w warunkach rozpoznawanego w sprawie, leżącej u podstaw zagadnienia prawnego stanu faktycznego, winny być roztrząsane z uwzględnieniem, że chodzi o pozostawienie własności lokalu mieszkalnego przy spółdzielni i rozliczanie lokatorskiego prawa do lokalu według wkładu otrzymanego od członka spółdzielni, którego prawo wygasło, wraz z kwotą jego udziału w spłacie kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię i należnego od następcy w zakresie takiego samego prawa po zwaloryzowaniu jego wartości. Nie będzie to wartość własności odrębnego lokalu mieszkalnego, tylko wartość spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu, którą należy ustalić, czyniąc ją podstawą do określenia ceny wywoławczej w przetargu. Mając na uwadze zastosowanie art. 11 ust. 2 zdanie pierwsze u.s.m. *per analogiam* winno się także zaakceptować przetarg jako obowiązkowy dla spółdzielni do ustanowienia prawa lokatorskiego, tak jak to zdecydowała w sprawie uczynić spółdzielnia. Wymaga zaznaczenia, że przepisy u.s.m. w omawianym zakresie mają charakter *iuris cogentis*, więc postanowienia statutu spółdzielni lub umowy zainteresowanych,

tj. spółdzielni ze swoim członkiem mogą je uzupełniać, ale nie mogą zmieniać ich co do istoty.

Formułując treść uchwały, odpowiadającej na przedłożone zagadnienie prawne należy podnieść, że nie ingeruje ona w istotę i treść przywołanej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2009 r. w sprawie III CZP 81/09, gdyż dotyczy innego zagadnienia i pomocne okazały się tylko użyte tam argumenty, zbieżne z tymi, które posłużyły do zajęcia obecnego stanowiska. W uchwale III CZP 81/09 chodziło o kryterium rozliczenia małżonków w ramach postępowania o podział majątku wspólnego. Inny więc był jego przedmiot (rozliczenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w postępowaniu działowym) i podmioty (byli małżonkowie). Nie ma do tamtej sprawy zastosowania art. 11 u.s.m., więc Sąd Najwyższy słusznie tego odmówił. Podobnie należy się odnieść do przywołanego wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2014 r., V CSK 194/13, którego istotą było rozliczenie między nabywcą spółdzielczego lokatorskiego prawa i spółdzielnią, a nie wypłata zwaloryzowanego wkładu zbywcy.

Na koniec należy wskazać na argumenty słusznościowe. Jeżeli stanowią one tylko uzupełnienie podstawowego wywodu prawnego, decydującej o zaprezentowanym poglądzie i dokonanej wykładni przepisów, których zastosowanie lub niezastosowanie konstruuje zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości w rozumieniu art. 390 § 1 k.p.c., to zasługują na podniesienie. Chodzi bowiem o to, że brak potrzebnych regulacji ustawowych, wynikający wyraźnie z praktyki orzeczniczej i głosów doktryny, wzmocniony jednoznacznym pod tym względem stanowiskiem i wezwaniem wyrażonym w wyroku Trybunału Konstytucyjnego, a mimo to nie spotykający się od kilku już lat z odpowiedzią ustawodawcy, nie może prowadzić do oczywistego pokrzywdzenia osób uprawnionych, godzi to bowiem w elementarne poczucie sprawiedliwości.

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

jw

kc