

Wyrok z dnia 7 września 2000 r., I CKN 754/00

Koszty budowy lokalu mieszkalnego poniesione przez członka spółdzielni mieszkaniowej, będącego najemcą tego lokalu, przed uzyskaniem przydziału na zasadach prawa lokatorskiego, podlegają zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego.

Przewodniczący: Sędzia SN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Sędziowie SN: Gerard Bieniek, Mirosława Wysocka

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu w dniu 7 września 2000 r. na rozprawie sprawy z powództwa Mirosławy S. przeciwko Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego w W. o ustalenie, na skutek kasacji powódki od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 13 stycznia 1998 r.,

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Dnia 3 grudnia 1981 r. powódka została przyjęta w poczet członków pozwanej Spółdzielni, a dnia 1 sierpnia 1984 r. podjęła w niej pracę w charakterze gospodarza domu. W dniu 30 grudnia 1986 r. Spółdzielnia wynajęła jej na okres zatrudnienia lokal nr 22 przy ul. M. 3 jako mieszkanie funkcyjne (od dnia 1 stycznia 1988 r. lokal ten miał status mieszkania zakładowego). Według § 4 umowy najmu, jednym z elementów czynszu była spłata kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę wynajętego powódce mieszkania. Powódka spłacała ten kredyt w ustalonych miesięcznych ratach, zaś w kwietniu 1990 r. dokonała na jego poczet jednorazowej wpłaty w kwocie 1 407 375 zł (przed denominacją) oraz uiściła od niego odsetki w wysokości 318 902 zł (przed denominacją). Ponadto, przy zawarciu umowy najmu powódka zapłaciła Spółdzielni kwotę 45 000 zł (przed denominacją). Zdaniem Spółdzielni, kwota ta stanowiła kaucję zabezpieczającą zużycie urządzeń

techniczno-sanitarnych. Dnia 14 grudnia 1995 r. Spółdzielnia przydzieliła powódce zajmowany przez nią lokal nr 22 przy ul. M. 3 na zasadach prawa lokatorskiego. Wysokość wkładu mieszkaniowego przypadającego na ten lokal Spółdzielnia ustaliła na kwotę 11 890,84 zł (po denominacji). Na poczet tego wkładu zaliczyła kwotę 8064,09 zł (po denominacji), tj. sumę przelaną na konto Spółdzielni ze zlikwidowanej książeczki mieszkaniowej powódki, oraz kwotę 398,38 zł (po denominacji), tj. sumę wynikłą z waloryzacji uiszczonej przez powódkę kwoty 45 000 zł (przed denominacją), nazywanej przez Spółdzielnię "kaucją".

Nawiązując do powyższych faktów, powódka zażądała ustalenia, że na poczet wkładu mieszkaniowego przypadającego na przydzielony jej lokal powinny być zaliczone, po uprzednim zwaloryzowaniu, spłacony przez nią kredyt oraz uiszczone przez nią odsetki od tego kredytu, a także zapłacona przez nią Spółdzielni kwota 45 000 zł (przed denominacją), zwaloryzowana do wyższej sumy niż określona przez Spółdzielnię (w pozwie kwota ta została nazwana "wkładem mieszkaniowym").

Zaskarżonym kasacją wyrokiem Sąd Wojewódzki w Warszawie oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Wołominie z dnia 16 czerwca 1997 r., oddalającego jej powództwo. W ocenie Sądu Wojewódzkiego, Spółdzielnia prawidłowo, tj. zgodnie ze swym statutem i prawem spółdzielczym, obliczyła wysokość wkładu mieszkaniowego przypadającego na lokal powódki. Poza tym, zdaniem Sądu Wojewódzkiego, w sprawie nie zachodzą przesłanki zastosowania art. 189 k.p.c.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła wyrokowi Sądu Wojewódzkiego naruszenie art. 189 k.p.c. (przez uznanie, że przepis ten w odniesieniu do roszczeń powódki nie ma zastosowania), art. 232 k.p.c. (przez niedopuszczenie wnioskowanych przez powódkę dowodów z umowy kredytowej z bankiem o sfinansowanie zadania inwestycyjnego obejmującego budowę bloku przy ul. M. 3 oraz z opinii biegłego w przedmiocie prawidłowości waloryzacji spłaconego przez powódkę kredytu i kwoty zwanej przez Spółdzielnię kaucją) oraz art. 208 § 1 i 4 i art. 218 § 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm. – dalej "Pr.spółdz."). Istotą zarzutów dotyczących art. 208 § 1 i § 4 oraz art. 218 § 3 Pr.spółdz. jest twierdzenie, że w świetle leżącej u podstaw tych przepisów zasady pokrywania przez członków rzeczywistych kosztów związanych z wybudowaniem lokalu, Spółdzielnia nie jest

uprawniona do dwukrotnego pobrania od powódki kwot przeznaczonych na pokrycie kosztów budowy mieszkania – raz w ramach umowy najmu, a drugi raz w ramach wkładu mieszkaniowego, ustalonego przez spółdzielnię po dokonaniu przydziału lokalu powódce.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powódka ma interes prawny w dokonaniu żadanego ustalenia, zmierza ono bowiem do usunięcia obiektywnie uzasadnionego stanu niepewności co do treści łączących ją ze Spółdzielnią stosunków prawnych unormowanych w art. 208 § 1 i art. 218 § 3 Pr.spółdz.

Do dnia 25 września 1994 r., a więc w czasie, kiedy powódka była najemcą lokalu nr 22 przy ul. M., prawo spółdzielcze wykluczało wynajmowanie przez spółdzielnię mieszkaniowe lokali mieszkalnych członkom. Zgodnie z art. 204 § 2 Pr.spółdz. w ówczesnym jego brzmieniu, spółdzielnia mieszkaniowa mogła tylko przydzielać lokale członkom, budować domy jednorodzinne w celu przeniesienia ich własności lub znajdujących się w nich lokali na rzecz członków i udzielać pomocy członkom w budowie przez nich domów mieszkalnych. Pewien wyłom w tej regulacji czyniło jednak Prawo lokalowe z 1974 r., umożliwiając spółdzielniom mieszkaniowym, jako zakładom pracy mającym status jednostek gospodarki społecznej, oddawanie znajdujących się w ich dyspozycji lokali w najem swym pracownikom w charakterze mieszkań funkcyjnych (zob. art. 50 i 51 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe, jedn. tekst: Dz.U. z 1983 r. Nr 11, poz. 55, w wersji obowiązującej do dnia 31 grudnia 1987 r.), a od dnia 1 stycznia 1988 r. – w charakterze mieszkań zakładowych (zob. art. 55-57 w wersji obowiązującej od 1 stycznia 1988 r., jedn. tekst Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165). Najemcą mieszkania funkcyjnego (zakładowego) mógł być bowiem też pracownik spółdzielni mieszkaniowej będący zarazem jej członkiem. W wypadku oddania przez spółdzielnię w najem mieszkania funkcyjnego (zakładowego) w budynku przez siebie wybudowanym, powstawało pytanie, kto i na jakich zasadach powinien pokryć koszt budowy tego lokalu.

Według art. 208 § 1 Pr.spółdz., członkowie spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymania nieruchomości spółdzielczych, działalności społeczno-wychowawczej oraz w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz uiszczanie innych opłat zgodnie z postanowieniami statutu. Dwa

inne przepisy konkretyzują te obowiązki. Art. 218 § 3 Pr.spółdz. czyni to w odniesieniu do członka, któremu przydzielono lokal na zasadach lokatorskiego prawa spółdzielczego, a art. 226 § 1 Pr.spółdz. w odniesieniu do członka, któremu przydzielono lokal na zasadach prawa własnościowego. Pierwszy z wymienionych przepisów, tj. art. 218 § 3 Pr.spółdz., był nowelizowany. W swym pierwotnym brzmieniu stanowił on, że obowiązki przewidziane w art. 208 § 1 Pr.spółdz. członek, któremu przydzielono lokal na zasadach lokatorskiego prawa, wykonuje przez wniesienie wkładu mieszkaniowego w wysokości odpowiadającej części kosztów budowy przypadających na jego lokal oraz przez uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Natomiast po zmianie dokonanej z mocą od dnia 26 września 1994 r. stanowi on, że wykonanie wspomnianych obowiązków przez członka, któremu przydzielono lokal na zasadach prawa lokatorskiego, następuje przez wniesienie wkładu mieszkaniowego według zasad określonych w statucie w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu), oraz przez uiszczanie innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu. Zgodnie zaś z art. 226 § 1 Pr.spółdz., obowiązki przewidziane w art. 208 § 1 Pr.spółdz. członek, któremu przydzielono lokal na zasadach prawa własnościowego, wykonuje przez wniesienie wkładu budowlanego na zasadach określonych w statucie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal, oraz przez uiszczanie opłat związanych z użytkowaniem lokalu.

Przepisy art. 218 § 3 Pr.spółdz. ani art. 226 § 1 Pr.spółdz. nie mogły mieć zatem zastosowania do członka spółdzielni będącego najemcą mieszkania funkcyjnego (zakładowego) i uzasadniać obciążenie go obowiązkiem wniesienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w celu pokrycia kosztów budowy tego mieszkania. Koszt budowy tego mieszkania powinien być zatem rozłożony między wszystkich członków spółdzielni uprawnionych do zajmowania lokali na zasadach lokatorskiego lub własnościowego prawa i pokryty przez nich w ramach przewidzianych w art. 218 § 3 i art. 226 § 1 Pr.spółdz. innych opłat niż składające się na wkład mieszkaniowy lub budowlany. Pozwana spółdzielnia zastosowała jednak inne rozwiązanie. Koszty budowy lokalu wynajętego powódce jako mieszkanie funkcyjne (zakładowe) przerzuciła na nią. Obciążyła ją mianowicie tymi

kosztami na takich zasadach, jakby wspomniane mieszkanie zostało jej przydzielone jako mieszkanie lokatorskie. W świetle dokonanych w sprawie ustaleń nie budzi to w każdym razie wątpliwości, gdy chodzi o spłatę przez powódkę kredytu wykorzystanego przez Spółdzielnię na budowę wynajętego powódce lokalu.

W drodze wyjątku od mającego charakter normy ogólnej art. 19 § 2 Pr.spółdz., przytoczony wyżej przepis art. 208 § 1 Pr.spółdz. i stanowiące jego rozwinięcie przepisy art. 218 § 3 i art. 226 § 1 Pr.spółdz. obciążają członków spółdzielni mieszkaniowych, którym przydzielono mieszkania, pełnymi kosztami działania spółdzielni. Jednocześnie, art. 208 § 4 Pr.spółdz. wyklucza osiągnięcie przez spółdzielnię mieszkaniową zysku, tj. nadwyżki bilansowej w rozumieniu art. 76 Pr.spółdz. Wynika stąd, że członków spółdzielni mieszkaniowych mogą obarczać obowiązki finansowe tylko w granicach kosztów działania spółdzielni, nie mogą natomiast ich obciążać obowiązki finansowe, które prowadziłyby do gromadzenia przez spółdzielnię zasobów finansowych nie uzasadnionych bieżącymi potrzebami spółdzielni (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, OSNCP 1992, nr 5, poz. 65, sprost. OSNCP 1993, nr 7-8, s. 169).

Przepisy art. 208 § 1 i § 4 Pr.spółdz. przemawiają zatem za zaliczeniem poniesionych wcześniej przez powódkę jako najemczynię kosztów budowy przydzielonego jej następnie mieszkania na poczet wkładu mieszkaniowego. Żądanie bowiem od powódki wkładu mieszkaniowego w zakresie, w jakim ona pokryła już, będąc członkiem Spółdzielni, koszty budowy przydzielonego jej lokalu, oznaczałoby obciążenie jej obowiązkami finansowymi nie uzasadnionymi kosztami działania Spółdzielni i prowadzącymi do gromadzenia przez Spółdzielnię niedopuszczalnych zasobów finansowych. Nie podważa tej oceny fakt dokonania przez powódkę wydatków na pokrycie kosztów budowy przydzielonego jej lokalu w ramach odrębnego stosunku prawnego, a mianowicie najmu. Fakt ten bowiem nie zmienia tego, że koszty te zostały już raz przez powódkę pokryte, i to w czasie, kiedy była ona członkiem Spółdzielni.

Jak zaznaczono, w świetle dokonanych w sprawie ustaleń nie budzi wątpliwości, że powódka jako najemczyni spłacała w określonej wysokości kredyt udzielony Spółdzielni na sfinansowanie tej części kosztów budowy lokalu nr 22 przy ul. M. 3, która stanowiła różnicę między tzw. członkowskim kosztem budowy tego

lokalu a jednorazową zaliczką, która powinna być wpłacona na poczet tego kosztu przez członka (zazwyczaj zaliczka ta wynosiła 10% wspomnianego kosztu).

Nie jest natomiast jasne, czy kwota 45 000 zł (przed denominacją) wpłacona przez powódkę przy zawarciu umowy najmu stanowiła równowartość wspomnianej zaliczki i miała takie, jak ona przeznaczenie. Ustalenie, że kwota ta była rzeczywiście kaucją, oznaczałoby odpowiedź negatywną. W takim wypadku kwota ta podlegałaby zaliczeniu na poczet wkładu mieszkaniowego tylko za zgodą obu stron i tylko w zakresie przez nie uzgodnionym. Natomiast ustalenie, że kwota ta stanowiła równowartość wspomnianej zaliczki i miała takie, jak ona przeznaczenie, uzasadniałoby jej zaliczenie na poczet wkładu mieszkaniowego. W tym miejscu należy zaznaczyć, że § 3 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 marca 1975 r. w sprawie pobierania od najemców lokali mieszkalnych kaucji zabezpieczającej utrzymanie lokali w należytych stanie (Dz.U. Nr 8, poz. 43) wykluczał pobieranie kaucji od najemców mieszkań funkcyjnych.

Nie można się zgodzić ze stanowiskiem Spółdzielni, zaaprobowanym przez Sąd Wojewódzki, że wkład mieszkaniowy powódki powinien być ustalony zgodnie z art. 229 § 1 w związku z art. 218 § 4 i § 5 Pr.spółdz. Przyjęte w tych przepisach rozwiązanie zakłada wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu, przysługującego jednemu z członków, i przydzielenie lokalu, do którego prawo wygasło, innemu członkowi. W tej sytuacji wysokość wkładu mieszkaniowego członka, któremu przydzielono lokal, jest determinowana wysokością zwaloryzowanego w sposób określony w art. 229 § 1 Pr.spółdz. wkładu mieszkaniowego wypłaconego po wygaśnięciu prawa do lokalu. Rozwiązanie to zatem chroni, po pierwsze, interesy osoby uprawnionej, której wypłacany jest wkład po wygaśnięciu prawa, przez odpowiednią waloryzację tego wkładu, a po drugie, interesy spółdzielni, przez zapewnienie jej pokrycia sumy wypłaconej w związku z wygaśnięciem prawa. Jeżeli można zaaprobować ustalenie wkładu mieszkaniowego zgodnie z art. 229 § 1 w związku z art. 218 § 4 i § 5 Pr.spółdz. także w takim wypadku przydzielenia lokalu uprzednio wynajmowanego jako mieszkanie funkcyjne, w którym koszty budowy tego lokalu ponieśli pozostali członkowie spółdzielni, to nie sposób tego uczynić w wypadku, gdy wspomniane koszty poniósł sam najemca, na którego rzecz następnie dokonano przydziału. W takiej sytuacji, wskazane wyżej racje, przyświecające rozpatrywanej regulacji, są nieaktualne.

Określając wkład mieszkaniowy powódki, należy mieć na względzie nie art. 229 § 1 w związku z art. 218 § 4 i § 5 Pr.spółdz., lecz art. 218 § 3 Pr.spółdz. W myśl tego przepisu, zarówno w jego obecnym, jak i pierwotnym brzmieniu, o wysokości należnego wkładu mieszkaniowego decyduje treść aktów prawnych przewidujących umorzenie części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu przydzielonego na zasadach lokatorskiego prawa. Obecnie takie akty nie obowiązują. Te jednak, które zostały uprzednio wydane, mają zastosowanie do kredytów zaciągniętych przez spółdzielnie w czasie ich obowiązywania. Zawarte w nich postanowienia rozstrzygały o tym, jaka część kosztów budowy mieszkania lokatorskiego nie podlegała umorzeniu, i tym samym wyznaczała wysokość należnego wkładu mieszkaniowego, a także o zasadach wnoszenia należnego wkładu mieszkaniowego. Określone w tych aktach zasady spłaty kredytu przez spółdzielnie, znajdujące wyraz w zawartych przez nie umowach kredytowych, ulegały "przeniesieniu" na członków. Dlatego prawidłowe ustalenie wysokości należnego wkładu mieszkaniowego wymagało zawsze odwołania się do warunków, na jakich została zawarta umowa kredytowa spółdzielni z bankiem (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 1995 r., III CZP 80/95, OSNC 1995, nr 11, poz. 158, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 1997 r., I CKU 14/97, OSNC 1997, nr 9, poz. 125, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 1997 r., I CKU 69/97, OSNC 1997, nr 11, poz. 176 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 1998 r., III CZP 4/98, OSNC 1998, nr 9, poz. 134).

W świetle powyższych uwag, wysokość wkładu mieszkaniowego należnego od powódki powinna być wyznaczona przy uwzględnieniu warunków umowy kredytowej Spółdzielni z bankiem, zawartej w celu sfinansowania inwestycji obejmującej budynek przy ul. M. 3. Ustawa z dnia 28 grudnia 1989 r. o uporządkowaniu stosunków kredytowych (Dz.U. Nr 74, poz. 440), na którą powołuje się strona pozwana, wprowadziła tylko tę zmianę, że uchyliła z dniem 1 stycznia 1990 r. postanowienia wspomnianej umowy kredytowej, przewidujące oprocentowanie kredytu według stawki stałej i preferencyjnej (art. 1 ust. 1 pkt 2); od tego dnia, jeżeli bank nie uzgodnił ze Spółdzielnią inaczej, miała zastosowanie zmienna stawka oprocentowania (art. 1 ust. 3). Zgodnie z art. 2 powołanej ustawy, należności banku z tytułu zmienionego oprocentowania kredytów za rok 1990 podlegały spłacie w 40% kwoty odsetek, a w pozostałej części były dopisywane do

zadłużenia kredytobiorcy. Kwestia pomocy udzielanej kredytobiorcom na podstawie aktów wykonawczych wydanych na podstawie tej ustawy może być, ze względu na okoliczności sprawy, pominięta.

Ustalenie wkładu mieszkaniowego powódki zgodnie z art. 218 § 3 Pr.spółdz. wyklucza, rzecz jasna, waloryzację dokonanych przez nią wpłat na poczet tego wkładu .

Z przytoczonych powodów na podstawie art. 393¹³ § 1 k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.