



Sygn. akt II CSK 604/09

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa A. K.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 14 maja 2010 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Okręgowego w Ł.
z dnia 19 marca 2009 r., sygn. akt III Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Ł. do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Ł. wyrokiem z dnia 20 listopada 2008 r. zobowiązał pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powódki A. K. prawa odrębnej własności bliżej określonego lokalu. U podłoża tego rozstrzygnięcia legło stanowisko, że powódka w okresie obowiązywania art. 12 ust. 1 i 1¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. Nr 119, poz. 1118) spełniła wszystkie przesłanki wynikające z tych przepisów, w tym także zobowiązanie dotyczące uiszczenia wkładu mieszkaniowego określonego w § 4 umowy zawartej przez strony w dniu 19 lutego 2003 r. o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Wysokość tego wkładu mieszkaniowego ustaliła Rada Nadzorcza w drodze określenia ceny metra kwadratowego.

W wyniku apelacji pozwanej Spółdzielni Sąd Okręgowy w Ł. wyrokiem z dnia 19 marca 2000 r. zmienił powyższy wyrok i powództwo oddalił. Podzielił stanowisko skarżącej, że wkład mieszkaniowy określony w umowie z dnia 19 lutego 2003 r. został wyliczony na zasadach sprzecznych z art. 10 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058), przez co został zaniżony. Sąd uznał, że umowa z dnia 19 lutego 2003 r. w zakresie, w jakim ustala wysokość wkładu mieszkaniowego jako sprzeczna z prawem jest nieważna (art. 58 § 1 i 3 k.c.). Powódka zatem nie wniosła wkładu mieszkaniowego w prawidłowej wysokości, a tym samym nie spełniła jednej z niezbędnych przesłanek do przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w odrębną własność.

Skarga kasacyjna powódki od wyroku Sądu Okręgowego – oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 12 ust. 1 i 1¹ prawa o spółdzielniach mieszkaniowych, a także art. 10 ust. 4 tej ustawy, art. 58 § 1 i 2 k.c., art. 381, 382, 321 k.p.c., i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosownie do nieobowiązującego już, ale mającego zastosowanie w rozpoznawanej sprawie art. 10 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych

innych ustaw (Dz. U. Nr 240, poz. 2058), jeżeli między datą wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego uległa zmianie wartość rynkowa lokalu, nowy członek, będący nabywcą prawa, wnosił wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Przepis ten jest nieprecyzyjny, nie niemniej jednak wynika z niego, że ustalenia wysokości tak zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego dokonuje spółdzielnia, a jego konsekwencją jest obowiązek nowego członka zapłacenia spółdzielni tego wkładu.

W sprawie Spółdzielnia dokonała zwaloryzowania wkładu mieszkaniowego według wartości rynkowej poprzez określenie wartości metra kwadratowego mieszkania, i wartość tego wkładu określiła w zawartej ze skarżącą umowie z dnia 19 lutego 2003 r. o ustanowieniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Niepodobna zatem podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, że skoro czynność zwaloryzowania wkładu, który - jak się okazało - został zaniżony, dokonana została przez Spółdzielnię w oparciu o błędne kryterium, to jako sprzeczna z art. 10 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dotknięta jest nieważnością z przyczyny określonej w art. 58 § 1 k.c. Zbyt daleko idący jest wniosek Sądu Okręgowego, że wystarczającym uzasadnieniem tej nieważności jest zarzut, że w wyniku uchybień Spółdzielni przy ustalaniu wartości zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego została ona zaniżona. Przeciwno temu wnioskowi przemawiają już tylko wymagania bezpieczeństwa obrotu. Stanowisko przyjęte przez Sąd Okręgowy prowadziłoby w istocie do nieograniczonej możliwości dokonywania przez spółdzielnię „weryfikacji” wartości wkładu mieszkaniowego i do tego, że przyjęta wartość mogłaby być w każdym czasie podważana i korygowana przez spółdzielnię. Nie sposób przecież nie zauważyć, że przewidziana w art. 10 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wartość rynkowa, to wartość oparta na hipotezie, a więc niepewna, możliwa do „weryfikacji” w zależności od przyjętych kryteriów. Rację przeto ma skarżąca, że spełniła zobowiązanie uiszczenia wkładu mieszkaniowego przez zapłatę kwoty określonej jako jego wartość w umowie z dnia 19 lutego 2003 r. Skoro Sąd Okręgowy oddalając żądanie pozwu wyszedł z odmiennego założenia, to zaskarżony wyrok nie mógł się ostać.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.