



Sygn. akt II CSK 162/10

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 września 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa Marty i Zbigniewa W.  
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej im. Bolesława Chrobrego  
o zobowiązanie,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 17 września 2010 r.,  
skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Okręgowego  
z dnia 6 lipca 2009 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Powodowie Marta i Zbigniew W. domagali się zobowiązania pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Bolesława Chrobrego do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 100, położonego, przy ul. L.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 12 marca 2009 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo. W uzasadnieniu wskazał, że w dacie zawarcia umowy o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wysokość wkładu mieszkaniowego została ustalona sprzecznie z prawem. Dlatego uznał, że umowa z 15 stycznia 2003 r. w zakresie ustalającym wysokość wkładu mieszkaniowego na kwotę 21745,09 zł jest nieważna (art. 58 § 1 i 3 k.c.).

Sąd Okręgowy wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację powodów od wyroku Sądu Rejonowego. Sąd Okręgowy wskazał - mając na uwadze datę zawarcia przez strony umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu - że do wyceny wkładu mieszkaniowego, który zobowiązani byli wnieść powodowie, miał zastosowanie 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. Tymczasem wyliczony przez pozwaną wkład mieszkaniowy nie został zwaloryzowany - jak wymagał tego powołany przepis - według wartości rynkowej lokalu, w związku z czym umowa z 15 stycznia 2003 r. w zakresie ustalenia wysokości wkładu mieszkaniowego jest nieważna (art. 58 § 1 i 3 k.c.). Skoro powodowie nie wnieśli wymaganego wkładu mieszkaniowego w kwocie 40.000 zł, lecz wkład w zaniżonej wysokości (21.745,09 zł), bezprzedmiotowym było badanie, czy spełnili przesłanki niezbędne do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność (art. 12 ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r.).

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c., powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia i jego zmianę polegającą na uwzględnieniu powództwa. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucili naruszenie art. 12 ust. 1 i 1<sup>1</sup> i art. 49<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych w związku z art. 64 k.c. i art. 1047 § 1 k.p.c. przez ich niezastosowanie, a także 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 i art. 58 § 1 i 3 k.c. przez ich błędne zastosowanie. Drugą podstawę kasacyjną skarżący wypełnili zarzutami naruszenia art. 382 w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c., art. 207 § 3, art. 386 § 4, art. 321 w zw. z art. 391 k.p.c., art. 98 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Pozwana w odpowiedzi na skargę kasacyjną wniosła o jej oddalenie. W uzasadnieniu podniosła, że 23 czerwca 2009 r. powodowie dokonali wpłaty brakującej części wkładu mieszkaniowego, a w dniu 1 października 2009 r. strony zawarły umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu objętego żądaniem pozwu i przeniesienie jego własności na powodów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy oceniając zasadność roszczenia powodów wyszedł z trafnego założenia, że warunkiem przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lokalu na podstawie art. 12 ust. 1 i 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.; dalej: „u.s.m.”), w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2007, nr 125, poz. 873), jest zawarcie ważnej umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Dla oceny powyższej kwestii miarodajny był stan prawny z daty zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, tj. z dnia 15 stycznia 2003 r. Zgodnie z obowiązującym wówczas art. 10 ust. 4 u.s.m., 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 prawa uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, inny członek, będący nabywcą prawa, wnosił wkład mieszkaniowy zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu. Nie dotyczyło to osób, którym przysługiwało roszczenie przewidziane w art. 15 (małżonek, dzieci, inne osoby bliskie). Przytoczony przepis odnosił się do obowiązku wniesienia zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego przez osobę, na rzecz której ustanawiano lokatorskie prawo do lokalu, do którego wygasło takie prawo przysługujące wcześniej innej osobie.

Sąd Okręgowy uznał, że zawarta przez strony w dniu 15 stycznia 2003 r. umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - w zakresie ustalającym wysokość wnoszonego przez powodów wkładu mieszkaniowego na kwotę 21.745,09 zł - jest nieważna, gdyż wkład ten, wyliczony według wartości rynkowej lokalu, powinien zostać określony na sumę 40.000 zł. Trafnie zarzucili skarżący, że ocena powyższa nie uwzględnia zasadniczej przesłanki zastosowania art. 10 ust. 4 u.s.m. Przewidziany w tym przepisie mechanizm waloryzacji wkładu może wchodzić w rachubę jedynie w przypadku istotnej zmiany wartości rynkowej lokalu, która nastąpiła pomiędzy datą wygaśnięcia dotychczasowego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego a datą ustanowienia w jego miejsce nowego prawa. Stwierdzenie tej okoliczności powinno zatem stanowić punkt wyjścia do oceny konieczności zwaloryzowania wkładu. Kwestia ta nie była jednak przedmiotem rozważań Sądu Okręgowego, który - bazując na operacie rzeczoznawcy majątkowego, przedstawionym przez pozwaną - ograniczył się ustalenia wartości wkładu mieszkaniowego na dzień 15 stycznia 2003 r. i sformułowania wniosku, że powodowie nie wnieśli go w wymaganej wysokości. Przyjęcie takiego zapatrywania i wyprowadzenie z niego wniosku co do nieważności umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawartej przez strony, nie pozwala skutecznie odeprzeć podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Trzeba zauważyć, że zarzutom tym nie można byłoby odmówić słuszności nawet gdyby okazało się, że wymagany wkład mieszkaniowy istotnie został określony przez pozwaną z naruszeniem kryteriów wskazanych w art. 10 ust. 4 u.s.m. W judykaturze wyrażony został pogląd, podzielany przez skład orzekający, że samo zaniżenie wysokości wkładu mieszkaniowego, będące następstwem uchybień spółdzielni przy dokonywaniu jego waloryzacji, nie stanowi wystarczającej podstawy do uznania tej czynności za nieważną z przyczyny określonej w art. 58 § 1 k.c. U podstaw tego zapatrywania legł wzgląd na bezpieczeństwo obrotu, wymagający, aby raz dokonane rozliczenie członka spółdzielni z tytułu wkładu miało charakter definitywny. W przeciwnym bowiem wypadku spółdzielnia miałaby niczym nieskrępowaną możliwość weryfikowania ustalonej wcześniej wartości wkładu mieszkaniowego w każdym czasie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 2010 r., II CSK 604/09, nie publ.). Skoro więc Sąd Okręgowy oddalając powództwo wyszedł z odmiennych założeń, to zaskarżony wyrok nie mógł się ostać. Podniesione w skardze kasacyjnej zarzuty naruszenia przepisów postępowania nie mają dla tej oceny istotnego znaczenia.

Konstatacji tej - wbrew odmiennemu zapatrywaniu pozwanej, wyrażonemu w odpowiedzi na skargę kasacyjną - nie może skutecznie podważyć fakt zawarcia przez strony, po wydaniu wyroku przez Sąd drugiej instancji, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu objętego żądaniem pozwu oraz umowy o przeniesienie prawa własności tego lokalu. Zgodnie bowiem z art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c., w postępowaniu kasacyjnym nie jest dopuszczalne powoływanie nowych faktów i dowodów, a Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.