



Sygn. akt V CSK 466/11

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący,
sprawozdawca)
SSN Marian Kocon
SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa G. Ł. i S. Ł.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "G."
o zobowiązanie,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 8 listopada 2012 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 16 czerwca 2011 r.,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej na rzecz
powodów kwotę 3600 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powodowie S. i G. Ł. wytoczyli przeciwko pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej „G.” powództwo o zobowiązanie jej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na powodów, do ich majątku wspólnego własności lokalu mieszkalnego, do którego przysługuje im spółdzielcze prawo własnościowe, wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanej tym budynkiem.

Powodowie w 1984 r. uzyskali spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego w T. przy ul. S . 22a/5. Na podstawie umowy z dnia 27 października 2004 r. ich prawo przekształcone zostało w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W umowie wysokość pozostałego wkładu budowlanego, który powodowie winni uzupełnić ustalono na 17 503,20 zł płatne w ratach. Ratalna spłata trwała jednak tylko do lipca 2007 r. i w tym czasie powodowie spłacili pozwanej 9 335,04 zł. Po wejściu w życie ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 125, poz. 873, dalej oznaczanej jako ustawa nowelizująca z 2007 r.) powodowie zaprzestali wpłat, z uwagi na treść art. 6 ust. 1 tej ustawy, który przewidywał umorzenie dalszych należnych spółdzielni mieszkaniowej z tego tytułu kwot, jeżeli dokonana spłata pokrywała całkowite koszty budowy lokalu.

W dniu 30 kwietnia 2010 r. powodowie wystąpili do pozwanej z wnioskiem o przeniesienie na ich rzecz prawa odrębnej własności zajmowanego lokalu. Pozwana uzależniła przeniesienie od zapłaty kwoty 8 168,16 zł, pozostałej do uiszczenia na podstawie umowy z 2004 r. tytułem niewniesionej części wkładu budowlanego, powołując się na wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. (K 64/07, OTK-A 2009/7/110) stwierdzający niekonstytucyjność art. 6 ust. 1 ustawy nowelizującej z 2007 r. Powodowie odmówili wpłaty uznając skutki ustawowego umorzenia ich długu z tytułu wkładu budowlanego za nieodwracalne.

Sąd Okręgowy w G. oddalił powództwo przyjmując, że powodowie nie spełnili wymagań przewidzianych w art. 17¹⁴ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r.

o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm., dalej powoływanej jako „u.s.m.”), ponieważ nie spłacili przypadających na ich lokal zobowiązań spółdzielni związanych z budową lokalu w kwocie 8 168,16 zł. Sąd Okręgowy wyłożył zakres obowiązków wynikających z art. 17¹⁴ u.s.m. w powiązaniu z postanowieniami art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m. i stwierdził, że obowiązkiem powodów jest wniesienie wkładu mieszkaniowego określonego w umowie o budowę lokalu, spłacenie kosztów zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami (jeśli spółdzielnia korzystała z kredytu budując ten lokal), ewentualnie także nominalnej kwoty umorzenia kredytu lub dotacji odprowadzanych do budżetu państwa. Ocenę czy powodowie spełnili obowiązki przewidziane w art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. Sąd przeprowadził według stanu prawnego obowiązującego w chwili złożenia wniosku o ustanowienie odrębnej własności lokalu i w chwili orzekania, wykluczając możliwość zastosowania nieobowiązującego już w tym czasie art. 6 ust. 1 ustawy nowelizującej z 2007 r. Sąd Okręgowy wskazał również na postanowienia art. 4 i 5 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. nr 233, poz. 1779, dalej powoływanej jako ustawa nowelizująca z 2009 r.), upatrując w nich wsparcia poglądu o konieczności stosowania przepisów ustawy nowelizującej z 2007 r. z pominięciem jej art. 6 ust. 1.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyli apelacją powodowie.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów pozwanej o istnieniu podstaw do odrzucenia tej apelacji. Odwołując się do argumentacji zawartej w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r. (III CZP 65/05, OSNC 2006/3/50) wskazał, że niedoręczenie pozwanej przez powodów odpisu wniosku o sporządzenie uzasadnienia wyroku nie stanowiło uchybienia, a w rezultacie nie wpływało na bieg terminu do wniesienia przez nich apelacji.

Po rozpoznaniu sprawy Sąd odwoławczy zmienił zaskarżony wyrok i zobowiązał pozwaną Spółdzielnię do złożenia żądanego przez powodów oświadczenia woli zaznaczając, że wyrok zastępuje umowę.

Sąd Apelacyjny wskazał, że spór dotyczy tego, czy powodowie spłacili przypadającą na ich lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową

i ogniskował się na kwestii czy obowiązek ten obejmuje jedynie odpowiednią część zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, czy też – jak uważa pozwana - mieści się w nim powinność uzupełnienia wkładu budowlanego ustalonego według wartości rynkowej lokalu. Sąd Apelacyjny zinterpretował art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z 2009 r. odmiennie niż Sąd pierwszej instancji - jako przepis uzależniający roszczenie o przeniesienie własności lokalu od dokonania spłaty odpowiedniej części zadłużenia spółdzielni związanego z budową, a nie od zapłaty rynkowej wartości tego lokalu. Sąd ustalił, że z budową lokalu powodów nie jest związane żadne zadłużenie, a powodowie pokryli całość kosztów jego budowy, o czym świadczy zachowanie pozwanej po wejściu w życie art. 6 ust. 1 ustawy nowelizującej z 2007 r. - pozwana nie żądała od powodów spłaty reszty świadczenia wynikającego z umowy w 2004 r. W konsekwencji Sąd odwoławczy uznał, że skoro wszystkie zobowiązania, z których pokryciem art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. wiąże powstanie roszczenia o nabycie prawa własności nieruchomości lokalowej i praw związanych, zostały przez powodów uiszczone – żądanie zgłoszone w pozwie należało uwzględnić. Sąd stwierdził, że w sprawie nie występuje problem stosowania niekonstytucyjnego art. 6 ust. 1 ustawy nowelizującej z 2007 r., ponieważ kwestia czy nastąpiło skuteczne umorzenie długu w części przekraczającej koszty budowy nie ma znaczenia przy ocenie zasadności żądania powodów, skoro art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. wymaga tylko pokrycia kosztów budowy lokalu. Sąd Apelacyjny dostrzegł, że art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. także został uznany za niekonstytucyjny wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. (P 16/08, OTK-A 2008/10/181), jednak ocenił, że przepis ten „w wyniku interwencji ustawodawcy” obowiązuje w brzmieniu przyjętym za podstawę rozważań.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwana oparła na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. Zarzuciła błędną wykładnię art. 132 § 1 i § 1¹ k.p.c. w zw. z art. 370 i art. 373 k.p.c.; naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz niewłaściwe zastosowanie art. 231 k.p.c., wskazując, że uchybienia te miały istotny wpływ na wynik sprawy. Ponadto podniosła, że Sąd Apelacyjny dokonał błędnej wykładni, względnie niewłaściwego zastosowania art. 2, art. 21 i art. 64 Konstytucji RP pomijając je przy wykładni art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m.

w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z 2009 r., a także nieuwzględniając art. 11¹ ust. 2 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym w czasie zawierania przez strony umowy z 2004 r. Wskazała także na błędną wykładnię, względnie niewłaściwe zastosowania art. 17¹⁴ u.s.m. w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z 2009 r., polegające na wadliwym przyjęciu, że przepis ten w § 1 pkt 1 nie nawiązuje do obowiązku wniesienia wkładu określonego w art. 10 ust. 1 pkt 1 u.s.m. Skarżąca zarzuciła dalej błędną wykładnię, względnie niewłaściwe zastosowanie art. 11¹ ust. 2 u.s.m. w brzmieniu obowiązującym w czasie zawierania przez strony umowy z 2004 r. oraz art. 6 ust. 1 ustawy nowelizującej z 2007 r. Zakwestionowała również wykładnię i zastosowanie art. 5 ust. 1 i 4 ustawy nowelizującej z 2009 r.

We wnioskach pozwana domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości oraz zasądzenia na jej rzecz od powodów kosztów postępowania ewentualnie uchylenia tego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach postępowania. Wniosła także o skierowanie do Trybunału Konstytucyjnego pytania prawnego o zgodność z art. 2, art. 21 i art. 64 Konstytucji RP art. 4, 5 oraz art. 1 pkt 3 ustawy nowelizującej z 2009 r. w zakresie zmiany brzmienia art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. i art. 6 ust. 1 ustawy nowelizującej z 2007 r. w celu wyjaśnienia czy w zakresie stwierdzenia „całkowite koszty budowy lokalu” mieści się pojęcie „całkowity wkład budowlany”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty odnoszące się do naruszenia przez Sąd Apelacyjny prawa procesowego nie mogą zostać uwzględnione.

Stawiając zarzut naruszenia art. 132 § 1 i § 1¹ k.p.c. w zw. z art. 370 i art. 373 k.p.c. skarżąca wróciła do zgłoszonych przed Sądem Apelacyjnym argumentów mających wykazać, że niedoręczenie jej przez powodów odpisu skierowanego do Sądu pierwszej instancji wniosku o sporządzenie uzasadnienia wyroku tego Sądu stanowiło uchybienie obowiązkom z art. 132 § 1 k.p.c., powinno prowadzić do zwrotu tego wniosku i uzasadniało liczenie terminu do wniesienia apelacji tak, jak gdyby wniosek nie został złożony. Pozwana wskazywała, że wniosek o sporządzenie uzasadnienia nie należy do pism wymienionych w art.

132 § 1¹ k.p.c., wprowadzonym do kodeksu już po podjęciu przez Sąd Najwyższy uchwały III CZP 65/05, na którą powołał się Sąd Apelacyjny, co odczytać należy – jej zdaniem - jako poddanie wniosku przewidzianemu w art. 132 § 1 k.p.c. obowiązku doręczeń dokonywanych bezpośrednio przez profesjonalnych pełnomocników. Przytoczone rozumowanie nie jest trafne. Nowelizacja art. 132 k.p.c. stanowiła przeniesienie do postępowania zwykłego obligatoryjnej formy doręczeń pism między adwokatami i radcami, stosowanej poprzednio, w szerszej formie, w nieistniejącym już obecnie postępowaniu odrębnym w sprawach gospodarczych (por. obowiązujący do 2 maja 2012 r. art. 479⁹ k.p.c.). Różnica pomiędzy art. 479⁹ k.p.c. a art. 132 § 1 i 1¹ k.p.c. polega jedynie na wprowadzeniu w art. 132 § 1 k.p.c. obowiązku dokonywania bezpośrednich doręczeń pism procesowych „nawzajem” przez adwokata, radcę prawnego, rzecznika patentowego oraz radcę Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, a więc obowiązku ograniczonego do doręczeń pomiędzy profesjonalnymi pełnomocnikami stron, podczas gdy art. 479⁹ § 1 k.p.c. powinność bezpośredniego doręczania pism nakładał na profesjonalnych pełnomocników niezależnie od tego, czy strona przeciwna korzystała z fachowej reprezentacji czy też nie. Wprowadzona zmiana ma charakter podmiotowy i nie uprawnia do odmiennych wniosków co do przedmiotowego zakresu bezpośrednich doręczeń, niż przedstawione w powołanej przez Sąd Apelacyjny uchwale III CZP 65/05. Wnioski te Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela. Artykuł 132 § 1 k.p.c. dotyczy pism, które wymagają doręczenia przeciwnikowi, gdyż niosą w sobie informacje istotne dla niego w prowadzonym postępowaniu, rzutuące na potrzebę i kierunek podejmowanych czynności procesowych. Pisma zawierające oświadczenia czy wnioski dla drugiej strony obojętne nie podlegają regułom art. 132 § 1 k.p.c. Wyłączenia przewidziane w art. 132 § 1¹ k.p.c. dotyczą tylko pism objętych zakresem § 1, nie dają natomiast podstawy do budowania dychotomicznego podziału na niepodlegające bezpośredniemu doręczeniu pisma wymienione w art. 132 § 1¹ k.p.c. i wszystkie inne, których doręczenie między profesjonalnymi pełnomocnikami jest obowiązkowe. Wniosek o sporządzenie uzasadnienia informuje jedynie, że strona chce uzyskać na piśmie motywy rozstrzygnięcia. Jego znaczenie procesowe dla strony przeciwnej ogranicza się do przesunięcia w czasie daty ewentualnego

uprawomocnienia się orzeczenia, nie jest to jednak skutek, któremu strona ta swoim działaniem mogłaby zapobiec. Samo złożenie wniosku nie dotyczy przeciwnika, nie pozwala mu przygotować się do obrony, ponieważ na tym etapie nie wiadomo, czy strona składająca wniosek w ogóle zaskarży orzeczenie. Sąd Apelacyjny słusznie przyjął więc, że powodowie (ich pełnomocnik) nie mieli obowiązku doręczyć pozwanej odpisu tego wniosku, a zatem wniosek o sporządzenie uzasadnienia nie podlegał zwrotowi na podstawie art. 132 § 1 zd. ostatnie k.p.c. i stanowił prawidłowo podjętą czynność procesową.

Skarżąca nie ma też racji twierdząc, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku uchybia wymaganiom art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. ponieważ nie zawiera podstawy faktycznej ani prawnej rozstrzygnięcia, ograniczając się do powołania art. 17¹⁴ u.s.m. bez wyjaśnienia, którą wersję tego przepisu Sąd Apelacyjny wyłożył i zastosował.

Z uzasadnienia wynika jednoznacznie, że Sąd odwoławczy podstawą faktyczną rozstrzygnięcia uczynił ustalenia Sądu pierwszej instancji uzupełnione własnym ustaleniem co do uiszczenia przez powodów kosztów budowy lokalu i niezalegania przez nich z zapłatą przypadających na ich lokal części kredytu. Wywód prawny nie pozostawia też wątpliwości, że rozstrzygnięcie jest wynikiem zastosowania art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. w brzmieniu nadanym ustawą nowelizującą z 2009 r., co Sąd ujął w lapidarnym stwierdzeniu, że „wskutek interwencji ustawodawcy (...) przepis ten obowiązuje we wskazanym już brzmieniu”, pomimo uznania za niekonstytucyjny tożsamego art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. wprowadzonego w wyniku nowelizacji z 2007 r. Natomiast twierdzenie, że w uzasadnieniu nienależycie umotywowane zostało zastosowanie domniemania z art. 231 k.p.c. co do spłacenia przez powodów kosztów budowy ich lokalu nie odnosi się do formalnej prawidłowości uzasadnienia lecz do merytorycznej oceny dowodów, skarżąca kwestionuje bowiem prawidłowość wniosków wywiedzionych przez Sąd Apelacyjny z treści pisma pozwanej z dnia 17 maja 2010 r., a nie pominięcie w uzasadnieniu przesłanek wnioskowania. Tego rodzaju zarzut wykracza poza zakres art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Skarżąca atakuje prawidłowość ustalenia przez Sąd Apelacyjny, że powodowi spłacili koszty budowy lokalu również zarzutem naruszenia art. 231 k.p.c. Zarzut ten nie może jednak być skutecznie podniesiony, ponieważ jest objęty zakazem przewidzianym w art. 398³ § 3 k.p.c. W pojęciu zarzutów dotyczących ustalenia faktów lub oceny dowodów mieszczą się zarzuty godzące w prawidłowość wnioskowania z udowodnionych faktów o innych faktach, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Domniemanie faktyczne jest jedną z przewidzianych prawem dróg odtwarzania okoliczności faktycznych, opierającą się na zasadach określonych w art. 233 § 1 k.p.c. Ubocznie tylko stwierdzić należy, że w uzasadnieniu skargi kasacyjnej, na str. 17 skarżąca potwierdza trafność wnioskowania Sądu Apelacyjnego pisząc, że w związku z wejściem w życie art. 6 ust. 1 ustawy nowelizującej z 2007 r. „została zobowiązana ustawowo do zaprzestania naliczania rat wkładu budowlanego”, co odpowiada wskazanej przez Sąd podstawie domniemania.

Zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego zmierzają do podważenia przeprowadzonej przez Sąd Apelacyjny wykładni art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. i zastąpienia jej interpretacją proponowaną przez pozwaną. Alternatywnie pozwana zarzuciła niekonstytucyjność art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. w interpretacji Sądu Apelacyjnego i wniosła o wystąpienie przez Sąd Najwyższy do Trybunału Konstytucyjnego o zbadanie zgodności z wzorcami art. 2, art. 21 i art. 64 Konstytucji tego przepisu oraz art. 4 i 5 ustawy nowelizującej z 2009 r. a także art. 6 ust. 1 ustawy nowelizującej z 2007 r.

W rozpatrywanej sprawie rozróżnić należy dwie różne czynności prawne, niezależne od siebie i podjęte w różnym czasie, pod rządami różnych wersji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które pozwana stara się połączyć w całość. Pierwszą z nich było zawarcie przez strony w 2004 r. umowy przekształcającej spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (przysługujące powodom od 1984 r.) w spółdzielcze prawo własnościowe. Do umowy tej doszło po wprowadzeniu do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - w wyniku nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058) - możliwości ustanawiania nowych spółdzielczych własnościowych praw do lokali

i przekształcania w takie prawa dotychczasowych praw lokatorskich. Artykuł 11¹ ust. 2 u.s.m. uzależniał wówczas przekształcenie od wpłaty wkładu budowlanego w wysokości rynkowej wartości lokalu z zaliczeniem na poczet tego wkładu zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego. Strony do umowy wprowadziły postanowienia uwzględniające regulacje statutowe (stad zawieszenie płatności połowy sumy pozostałej do spłaty i ratałna spłata drugiej połowy tej sumy już po przekształceniu prawa). Przewidziały też obowiązki dotyczące płatności wkładu w razie przeniesienia na powodów odrębnej własności zajmowanego przez nich lokalu (§ 3 ust. 2). Realizacja obowiązków umownych ciążyących na powodach uległa zmianie z uwagi na ingerencję ustawodawcy dokonaną w art. 6 ust. 1 ustawy nowelizującej z 2007 r. Problem, czy w wyniku uznania art. 6 ust. 1 ustawy nowelizującej z 2007 r. za niezgodny z art. 2 Konstytucji wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 15 lipca 2009 r. (K 64/07, OTK-A 2009/7/110) cofnięty został ustawowy skutek w postaci umorzenia długu powodów z tytułu niespłaconej jeszcze części wkładu budowlanego określonego w umowie z 2004 r., która przekraczała koszty budowy związane z ich lokalem jest – jak słusznie ocenił Sąd Apelacyjny – zagadnieniem dotyczącym obowiązków wynikających z wcześniej zawartej umowy. Nie budzi natomiast wątpliwości, że zasadniczy cel tej umowy, polegający na uzyskaniu przez powodów na jej podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu został osiągnięty. Kwestia należytego bądź nienależytego wykonania przez powodów umowy z 2004 r. pozostaje zasadniczo poza zakresem rozpoznania w niniejszej sprawie, przedmiotem której jest to, czy powodom przysługuje skuteczne względem pozwanej roszczenie o zobowiązanie jej do zawarcia umowy o przeniesieniu na powodów własności lokalu wraz z prawami związanymi. Tym samym zarzuty skarżącej dotyczące błędnej wykładni i niewłaściwego zastosowania art. 11¹ ust. 2 u.s.m. obowiązującego w okresie od 15 stycznia 2003 r. do 27 kwietnia 2007 r., art. 6 ust. 1 ustawy nowelizującej z 2007 r. oraz art. 5 ust. 1 i 4 ustawy nowelizującej z 2009 r. uznać należy za bezprzedmiotowe, ponieważ odnoszą się one do zakresu obowiązków powodów wynikających z umowy zawartej w 2004 r., a nie do przesłanek odnoszących się do roszczenia o zawarcie umowy o przeniesienie własności lokalu, która ma samodzielny charakter.

Z wnioskiem o przeniesienie własności lokalu powodowie zwrócili się do pozwanej 30 kwietnia 2010 r. W tym czasie, po zmianach dokonanych ustawą nowelizującą z 2009 r., spółdzielnia zobowiązana była na pisemne żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez tę osobę:

1) spłaty przypadających na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami oraz

2) spłaty zadłużenia z tytułu opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1.

Jak słusznie wskazuje Sąd Apelacyjny spór dotyczył jedynie zakresu obowiązków powodów ujętych w punkcie 1, a konkretnie zakresu pojęcia przypadającej na ich lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową. W piśmiennictwie wyjaśniono, że obowiązek ten rozumieć należy jako obowiązek uzupełnienia wkładu budowlanego do poziomu pokrywającego wszystkie koszty związane z realizacją inwestycji, w skład której wchodził lokal, w tym wyraźnie wskazane, dla uniknięcia wątpliwości, koszty wynikające z zaciągniętych przez spółdzielnię kredytów na budowę, tak też odczytuje obowiązki wynikające z omawianych przepisów Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r. (P 16/08, OTK-A 2008/10/181). Przedstawiona interpretacja omawianego obowiązku nawiązuje do zasad ustalania wkładu budowlanego w umowie o budowę lokalu w celu ustanowienie jego odrębnej własności (art. 18 u.s.m.) którego wysokość odpowiadać ma całości kosztów budowy przypadających na ten lokal, a w wypadku kiedy część kosztów budowy została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu – obejmuje także obowiązek spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na lokal. Podobne zasady przyjmuje art. 12 ust. 1 u.s.m., w którym nawiązanie do postanowień art. 10 ust. 1 u.s.m. stanowi konieczność z uwagi na potrzebę uwzględnienia szczególnego rodzaju źródła finansowania budowy mieszkań, do których ustanawiane są spółdzielcze prawa lokatorskie, jakim jest pomoc ze środków publicznych lub innych.

Skarżąca jednak inaczej rozumie zakres obowiązku uzupełnienia wkładu budowlanego. Z przyjętej w powołanych przepisach zasady umownego ustalenia obowiązków związanych z wniesieniem wkładu wywodzi, że umową określającą te obowiązki dla powodów była umowa stron z 2004 r. W związku z tym za realizację obowiązku z art. 17¹⁴ ust. 1 pkt 1 u.s.m. uznaje uzupełnienie wkładu do poziomu wskazanego w tej umowie. Jest to jednak stanowisko wadliwe, nie uwzględniające faktu, że umowa o przekształcenie prawa lokatorskiego we własnościowe prawo do lokalu nie jest odpowiednikiem umowy o wybudowanie lokalu. Ponadto umowa z 2004 r. została zawarta w czasie, kiedy wkład budowlany, jaki należało uzupełnić, żeby uzyskać roszczenie o przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z lokatorskiego na własnościowe określany był nie według kosztów sfinansowania inwestycji, lecz według wartości rynkowej lokalu. Według ustaleń Sądu Apelacyjnego tak określony wkład budowlany znacznie przekraczał koszty budowy. Kryterium wartości rynkowej lokalu nie może być przeniesione do odmiennie ukształtowanych wymagań przewidzianych w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu, które ani w czasie, kiedy kwestie te normował art. 39 u.s.m., ani później, w stanie prawnym obowiązującym w momencie, kiedy strony zawierały umowę o przekształcenie prawa lokatorskiego na własnościowe, ani też po nowelizacji z 2007 r. nie uzależniały prawa do żądania ustanowienia odrębnej własności od dopłaty wkładu budowlanego odpowiadającego rynkowej wartości lokalu. Świadczenia określone w umowie z 2004 r. mają swoją podstawę w tejże umowie, co także przemawia przeciwko koncepcji, że powinny być traktowane jako konieczny element innej umowy, której niekwestionowanym założeniem wstępnym jest ważność umowy z 2004 r. będącej źródłem nabycia przez powodów spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Pozwana zarzuca niekonstytucyjność rozwiązania przyjętego przez Sąd Apelacyjny, wskazując na nieekwiwalentność uzyskania przez powodów odrębnej własności lokalu i podnosi potrzebę zastosowania przy wykładni art. 17¹⁴ ust.1 pkt 1 u.s.m. wzorców konstytucyjnych zawartych w art. 2, art. 21 i art. 64 Konstytucji RP. Takie stanowisko skarżąca popiera argumentacją zaczerpniętą z uzasadnienia wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 grudnia 2008 r. (P 16/08, OTK-A 2008/10/181). W orzeczeniu tym Trybunał Konstytucyjny poddał ocenie m. in. art.

12 ust. 1 i art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. w brzmieniu wprowadzonym ustawą nowelizującą z 2007 r. i stwierdził niezgodność obydwu przepisów z art. 64 ust. 2 i 3 w zw. z art. 21 ust. 2 Konstytucji w zakresie, w jakim zobowiązywały spółdzielnię do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu po dokonaniu wyłącznie spłat w tych przepisach wskazanych. W uzasadnieniu Trybunał stwierdził, że obydwa przepisy mają charakter uwłaszczeniowy, nakładają na spółdzielnię mieszkaniową obowiązek wyzbycia się własności, co - jakkolwiek nie znajduje uzasadnienia w art. 75 Konstytucji RP - nie jest konstytucyjnie wykluczonym rozwiązaniem ustawodawczym, jednakże musi uwzględniać spełnienie odpowiedniego świadczenia wzajemnego ze strony osoby uzyskującej własność. Zastrzeżenia Trybunału wzbudziło nieuwzględnienie w obydwu zakwestionowanych przepisach różnic w zakresie obciążeń finansowych osób, które prawa do lokali spółdzielczych uzyskały w różnym czasie. Taki stan rzeczy Trybunał uznał za uprzywilejowującą beneficjentów prawa własnościowego konsekwencję założenia, iż korzystający ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu sam ponosił w całości koszt budowy mieszkania, co w wielu wypadkach nie odpowiada rzeczywistości z uwagi na pomoc uzyskiwaną przez spółdzielnię ze środków publicznych, obniżającą ostatecznie koszty ponoszone przez nabywcę tego prawa. W odniesieniu do dawno ustanowionych praw do lokali spółdzielczych rozwiązanie takie, w ocenie Trybunału, powoduje, że wszelkie korzyści płynące ze znacznego wzrostu wartości mieszkań, wskutek upływu czasu oraz radykalnych przemian społeczno-gospodarczych przypadają wyłącznie beneficjentom praw spółdzielczych, decydujących się na uwłaszczenie, kosztem prawa własności spółdzielni.

Przyjmując argumentację Trybunału za punkt wyjścia oceny aktualnie obowiązującego art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. stwierdzić należy, że jego treść, wprowadzona w wyniku nowelizacji z 2009 r. nie odbiega od wcześniejszej, uznanej przez Trybunał Konstytucyjny za niezgodną z wzorcami art. 64 ust. 2 i 3 w zw. z art. 21 ust. 2 Konstytucji. Jednak niekonstytucyjność omawianego przepisu wywiedziona została przede wszystkim z nieodróżnicowania rozmiaru wzajemnego świadczenia beneficjenta w zależności od poziomu, w jakim pokrył on koszty budowy lokalu, którego własność miał nabyć i przyjęciu wadliwego założenia, że zarówno osoby, które uzyskały własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu

„dawno”, w okresie, kiedy spółdzielnie mieszkaniowe korzystały z bezzwrotnej pomocy państwa, pokrywając z niej część kosztów budowy, jak i osoby, które same musiały ponieść całość tych kosztów powinny uzyskać roszczenie o przeniesienie na nie odrębnej własności lokalu na identycznych zasadach finansowych. Taka przyczyna stwierdzenia niekonstytucyjności art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. w poprzednim (praktycznie identycznym z aktualnym) brzmieniu powoduje, że w rozstrzyganej aktualnie sprawie nie zachodzą wątpliwości co do zgodności wyniku przyjętej przez Sąd Apelacyjny wykładni tego przepisu ze wskazanymi przez skarżącą wzorcami konstytucyjnymi. Powodowie nabyli własnościowe prawo do lokalu w 2004 r., w okresie, kiedy świadczenie wzajemne na rzecz spółdzielni określane było według reguł rynkowych i takie też zasady przyjęto przy szacowaniu prawa ustanawianego na rzecz powodów. Strony zastosowały postanowienia statutowe przy określaniu wielkości i sposobu uregulowania świadczenia przez powodów, a postanowienia tej umowy określiły nawet wpływ jaki na rozmiar świadczenia wywrze ewentualne przyszłe uzyskanie przez powodów odrębnej własności lokalu. Nabycie przez powodów własnościowego prawa do lokalu nastąpiło więc według reguł wskazywanych przez Trybunał Konstytucyjny jako właściwe nie tylko w wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r. (P 16/08), ale także w wyroku z dnia 20 kwietnia 2005 r. (K 42/02, OTK-A 2005/4/38), w którym poddano kontroli m. In. art. 12 u.s.m. w brzmieniu, obowiązującym w momencie zawierania przez strony umowy z 2004 r. Wykładnia omawianego przepisu dokonana przez Sąd Apelacyjny jest zbieżna z rozumieniem jego bliźniaczego poprzednika przedstawionym w omawianym wyroku Trybunału Konstytucyjnego i wynika z językowej interpretacji jego treści. Jej zastosowanie w odniesieniu do roszczenia powodów nie nasuwa wątpliwości związanych z naruszeniem jej konstytucyjnie chronionego prawa własności (art. 21 i art. 64 Konstytucji), skoro uwłaszczenie powodów następuje na zasadach uregulowanych ustawowo i ocenionych jako dopuszczalne przez Trybunał Konstytucyjny. Nie został także naruszony art. 2 Konstytucji. Wprowadzone rozwiązanie jest dostatecznie jednoznaczne i skonkretyzowane; w rozpatrywanej sprawie nie prowadzi też do wyników, które uznać można za sprzeczne z zasadami sprawiedliwości społecznej. Tym samym nie zachodzą przesłanki do występowania do Trybunału Konstytucyjnego z pytaniem sugerowanym przez pozwaną.

Wprawdzie niesporne jest, że powodowie wpłacili tylko część sumy oznaczonej w umowie z 2004 r., jednak po pierwsze pozwana nie jest pozbawiona możliwości domagania się od nich wykonania powyższej umowy, a po drugie w toku postępowania nie zostało wykazane, że spłata kosztów budowy przez powodów nastąpiła na podstawie rozliczenia uprzywilejowującego powodów w stosunku do innych osób nabywających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Reasumując stwierdzić należy, że wobec ustalenia przez Sąd Apelacyjny, iż powodowie spełnili przesłanki wymagane przez art. 17¹⁴ ust. 1 u.s.m. w aktualnym brzmieniu uwzględnienie ich powództwa było uzasadnione.

Skarga kasacyjna pozwanej podlegała więc oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego uzasadnia art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 k.p.c. i § 2 ust. 1 i 2, § 6 ust. 1 pkt 7 i § 12 ust. 4 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).