

Sygn. akt V ACa 762/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 listopada 2013r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Pidzik
Sędziowie:	SA Zofia Kołaczyk SA Urszula Bożałkińska (spr.)
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2013r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa W. K.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z.

o złożenie oświadczenia woli

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 20 września 2011r., sygn. akt XII C 276/11

oddala apelację i zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego oraz kwotę 7.425 (siedem tysięcy czterysta dwadzieścia pięć) złotych tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

Sygn. akt V ACa 762/13

## UZASADNIENIE

Powód W. K. wniósł o zobowiązanie pozwanej (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Z. do złożenia oświadczenia woli zastępującego oświadczenie woli pozwanej Spółdzielni o ustanowieniu prawa odrębnej własności lokalu położonego w R. przy ulicy (...), składającego się z kuchni, jednego pokoju, łazienki i przedpokoju, o powierzchni użytkowej 49,33 m<sup>2</sup>, z własnością którego związany jest udział w częściach wspólnych budynku położonego w R. przy ulicy (...), które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali wraz z takim samym udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której położony jest w/w budynek i nieodpłatne przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu na rzecz powoda.

Oddalając przedmiotowe powództwo Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia stanu faktycznego:

W dniu 29 stycznia 2010 roku została zawarta między stronami umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, położonego w R. przy ulicy (...), składającego się z kuchni, jednego pokoju, łazienki i przedpokoju, o powierzchni użytkowej 49,33 m<sup>2</sup>. Powód został przyjęty w poczet członków spółdzielni, a wymagany przez pozwaną wkład mieszkaniowy w wysokości 28.350 zł został przez powoda wpłacony przed zawarciem w/w umowy. Kwota ta stanowiła 30% rynkowej wartości mieszkania.

Zgodnie z postanowieniami regulaminu przetargu na lokatorskie prawo do lokalu w pozwanej Spółdzielni, pozwana dokonywała wyboru oferenta w drodze przetargu, a warunkiem zawarcia umowy była wpłata nie tylko wkładu mieszkaniowego, ale też dodatkowej kwoty wylicytowanej w trakcie przetargu z przeznaczeniem na fundusz remontowy. W przypadku powoda była to kwota 17.000 zł. Powód żadaną kwotę uiścił przelewem w dniu 26 grudnia 2009 roku.

Pismem z dnia 8 marca 2010 roku powód zwrócił się do pozwanej o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, położonego w R. przy ulicy (...), w prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, na co otrzymał pisemną odpowiedź dnia 17 marca 2010 roku, w której pozwana zażądała wpłaty sumy 66.150 zł, stanowiącej 70% wartości lokalu.

Powód ponowił swój wniosek w dniu 24 marca 2010 roku, na co pozwana poinformowała go, że z mocy ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, spółdzielnie mają dłuższe terminy realizacji takich wniosków. Mając na uwadze bezczynność pozwanej oraz z uwagi na obawę upływu sześciu miesięcy od chwili pierwotnego złożenia wniosku, powód w dniu 6 października 2010 roku ponownie zwrócił się do pozwanej w sprawie przekształcenia, jednak uzyskał odpowiedź, że warunkiem przekształcenia jest wpłata reszty wkładu mieszkaniowego (70% wartości rynkowej), a nadto zażądała ona wpłaty w wysokości 134,20 zł na poczet wyceny, której miał dokonać biegły rzeczoznawca majątkowy.

W związku z powyższym powód dwukrotnie wezwał pozwaną do ugodowego załatwienia sprawy i dokonanie stosownego przekształcenia. W odpowiedzi uzyskał od pozwanej zapewnienie, że stosowna umowa o ustanowienie odrębnej własności lokalu przy ul. (...) w R., zostanie zawarta niezwłocznie po spełnieniu przez powoda warunków wynikających z § 10 pkt 5 i 6 Regulaminu przetargu na lokatorskie prawo do lokalu w spółdzielni (...).

Zgodnie z § 10 pkt 2, 5 i 6 Regulaminu przetargu na lokatorskie prawo do lokalu w spółdzielni (...): „Dla mieszkań, które były wystawione do przetargu (...) ustala się wpłatę w wysokości 30% wartości rynkowej lokalu oszacowanej przez rzeczoznawcę. Zawiesza się spłatę 70% wartości mieszkania. W przypadku przekształcenia prawa do mieszkania w odrębną własność zawieszona wartość wpłat stają się natychmiast wymagalne. Wkłady oraz wartość zawieszonych wpłat waloryzowane są w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy.”

Mając na uwadze przedmiotowe ustalenia Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę przeniesienia własności lokalu po dokonaniu przez niego:

1) spłaty przypadającej na ten lokal części zobowiązań spółdzielni związanych z budową, o których mowa w art. 10 ust. 1 pkt 1, w tym w szczególności odpowiedniej części zadłużenia kredytowego spółdzielni wraz z odsetkami, a jeżeli spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków - spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez spółdzielnię do budżetu państwa,

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

Spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę, o której mowa w ust. 1, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami lub spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

Powód nie posiadał zobowiązań wobec pozwanej określonych w wyżej przytoczonych pkt 1 i 2 ust. 1 art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W sprawie nie było kwestionowane, że powodowi przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w R. przy ul. (...). Bezsprzeczne było również, że powód złożył wniosek o zawarcie z pozwaną umowy przeniesienia własności lokalu.

Rozbieżne stanowiska stron dotyczyły tego, czy powód chcąc uzyskać przekształcenie lokalu ma obowiązek wykonania warunków przewidzianych w § 10 pkt 2, 5 i 6 Regulaminu przetargu na lokatorskie prawo do lokalu w budynku spółdzielni (...) tj. wpłaty 70% wartości rynkowej lokalu.

Zgodnie z § 10 pkt 2, 5 i 6 Regulaminu przetargu na lokatorskie prawo do lokalu w spółdzielni (...): „Dla mieszkań, które były wystawione do przetargu (...) ustala się wpłatę w wysokości 30% wartości rynkowej lokalu oszacowanej przez rzeczoznawcę. Zawiesza się spłatę 70% wartości mieszkania. W przypadku przekształcenia prawa do mieszkania w odrębną własność zawieszona wartość wpłat stają się natychmiast wymagalne. Wkłady oraz wartość zawieszonych wpłat waloryzowane są w oparciu o operat szacunkowy rzeczoznawcy”.

Jak wynika z zaświadczenia (...) w Z. z dnia 2 czerwca 2011 roku, zawieszoną część wkładu mieszkaniowego – 70% wartości rynkowej lokalu, określono na kwotę 66.150 zł.

Powód domagał się nieodpłatnego przeniesienia prawa własności lokalu. Sąd Okręgowy uznał, iż pomimo, że powód spełnił formalne ustawowe warunki domagania się przeniesienia własności lokalu, to jednak powództwo nie może zostać uwzględnione, a to z uwagi na fakt, iż treścią żądania było nieodpłatne przeniesienie prawa.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd uznał, iż strony ustalając umownie zasady przeniesienia odrębnej własności lokalu zmodyfikowały regulacje ustawową w tej mierze.

Zatem pomimo, iż powód spełnił formalne ustawowe warunki domagania się przeniesienia własności lokalu, to jednak powództwo nie mogło zostać uwzględnione z uwagi na fakt, iż treścią żądania było nieodpłatne przeniesienie prawa.

Mając wszystko powyższe na względzie powództwo zostało oddalone.

Od powyższego wyroku wniosła apelację strona powodowa zarzucając:

1. błąd w ustaleniach stanu faktycznego, polegający na przyjęciu, że na mocy zawartej umowy i przy uwzględnieniu § 10 ust. 5 Regulaminu przetargu na lokatorskie prawo do lokalu w spółdzielni (...) w Z., pozwana ma prawo domagać się od powoda wpłaty dodatkowej kwoty stanowiącej równowartość 70% wartości rynkowej lokalu mieszkalnego przed przekształceniem lokatorskiego prawa do tegoż lokalu w prawo odrębnej własności lokalu, gdy z literalnej treści tego przepisu wynika, że pozwana ma prawo domagać się wpłaty takiej kwoty dopiero po przekształceniu w prawo odrębnej własności lokalu;

2. naruszenie następujących przepisów prawa materialnego, polegające na błędnej ich wykładni, względnie niewłaściwym zastosowaniu:

a) art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – poprzez przyjęcie wykładni, wedle której strony mogą umownie zmienić wymogi ustawowe i treść tego przepisu w zakresie przysługujących im praw i obowiązków, a w szczególności

nałożyć na lokatora, poprzez zapis w umowie odwołujący się do Regulaminu przetargu na lokatorskie prawo do lokalu w spółdzielni (...) w Z., dodatkowy obowiązek zapłaty nie wymieniony w art. 12 usm warunkujący przekształcenie tytułu prawnego (§ 10 ust. 5 tegoż Regulaminu);

b) art. 58 § 1 k.c. poprzez niezastosowanie tego przepisu w związku z regulacją Regulaminu przetargu na lokatorskie prawo do lokalu w spółdzielni (...) w Z. w § 10 ust. 5, który to przepis jest sprzeczny z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, a zatem czynność prawa w zakresie zobowiązującym powoda do wpłaty dodatkowej kwoty, jako warunku przekształcenia tytułu prawnego, dotknięta jest nieważnością;

c) art. 6 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż pozwana wykazała istnienie prawnego wymogu wpłaty dodatkowej kwoty przez lokatora, jako warunku przekształcenia tytułu prawnego.

Wskazując powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o: uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z obowiązkiem orzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego.

W dniu 9 lutego 2012 r. w sprawie V ACa 692/11 Sąd Apelacyjny uwzględniając apelację powoda uwzględnił powództwo w całości, zasądzając na rzecz powoda koszty procesu i obciążając pozwanego kosztami sądowymi, których powód nie miał obowiązku pokryć.

Na skutek skargi kasacyjnej pozwanej Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2013 r. uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Katowicach do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Wskazał też, że przy ponownym rozpoznaniu apelacji powoda Sąd Apelacyjny winien dokonać oceny, czy przeprowadzenie przetargu „na lokatorskie spółdzielcze prawo do lokalu” istotnie doprowadziło do pozyskania przez powoda tego prawa, które jest bowiem prawem niezwykłym, i czy ewentualnie zawarta w wyniku przetargu umowa o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu była ważna w świetle art. 58 k.c. W tym kontekście należało ocenić także bezskuteczność umowy zawartej przez strony w dniu 29 stycznia 2010 r. z punktu widzenia obowiązujących wówczas przepisów o spółdzielniach mieszkaniowych, które w przypadku, gdy doszło do wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu przewidywały wyłącznie możliwość przeniesienia własności lokalu po przeprowadzeniu przetargu. Konieczne było zatem rozważenie, czy przetarg, w którym uczestniczył powód, nie został przeprowadzony sprzecznie z tymi przepisami.

Podkreślenia wymagało równocześnie to, że Sąd Najwyższy dokonał wykładni art. 12 ust. 1 umowy o spółdzielniach mieszkaniowych podając, że nie budzi wątpliwości, iż jego zastosowanie „mogło wchodzić w grę” jedynie w przypadku osoby, której istotnie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Nie można pomijać też faktu, że przepis ten został wyprowadzony z myślą o znacznej liczbie członków spółdzielni mieszkaniowych, którzy pod rządem wcześniej obowiązujących przepisów uzyskali spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i jak zasadnie podkreślono w uzasadnieniu skargi kasacyjnej w różnych okresach pokryli od 50% do 70% kosztów budowy przypadających na ich lokale ze środków wnoszonych na spłatę kredytów udzielonych spółdzielniom.

***Rozpoznając przeto w kierunku wskazanym przez Sąd Apelacyjny apelację powoda Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie, jako że nie miał on przymiotu członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Tylko bowiem taki członek, zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mógł zgłosić do spółdzielni żądanie zawarcia z nim umowy przeniesienia własności lokalu.

Wnika to z następujących zdarzeń natury prawnej:

Zgodnie z art. 1 ust. 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie nieuregulowanym w ustawie do spółdzielni mieszkaniowej stosuje się przepisy ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (j.t. Dz. U. z 2003 r., Nr

188, poz. 1848 ze zm.). Z art. 2 tej ustawy wynikało zaś, że skoro Prawo spółdzielcze nie reguluje stosunków między członkami a spółdzielnią w sposób wyczerpujący, wobec tego w zakresie nie unormowanym w tym prawie lub opartym na nim statucie mają zastosowanie przepisy prawa cywilnego, w tym art. 58 k.c. dotyczący nieważności czynności prawnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 lutego 2001 r., I CKN 705/00, LEX nr 527800).

Na gruncie ustawy Prawo spółdzielcze (art. 218) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, powstałe na skutek przydziału, ukształtowane zostało jako niezbywalne, które nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. W wypadku, gdy prawo innej osoby do tego lokalu wygasło, przydział lokalu mógł otrzymać inny członek, wnosząc wkład mieszkaniowy w kwocie wyłączonej osobie uprawnionej.

Tymczasem na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 9) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkaniowego jest prawem obligacyjnym, niezbywalnym, które nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Może zaś być ustanowione wyłącznie w budynku stanowiącym własność lub współwłasność spółdzielni. Powstaje ono z chwilą zawarcia między członkiem a spółdzielnią umowy o ustanowienie tego prawa zawartej pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

Niezbywalność spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu powoduje, że może ono jedynie wygasnąć, a to z chwilą ustania członkostwa (art. 11 ust. 1) lub gdy spółdzielnia podejmie uchwałę w tym przedmiocie z przyczyn wskazanych w ust. 1<sup>1</sup> pkt 1 i 2 i ust. 1<sup>2</sup> art. 11.

Oznacza to równocześnie, że wygaśnięcie spółdzielczego prawa do lokalu czyni niedopuszczalnym jego „ponowne powstanie” (na rzecz innego członka), gdy taka umowa pozostałaby jako czynność prawna sprzeczna z ustawą, umową nieważną w świetle art. 58 k.c., a przed wygaśnięciem tego prawa z mocy art. 11 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu możliwym jest jedynie pozyskanie przez członka spółdzielni prawa do odrębnej własności lokalu, gdy warunkiem przeniesienia odrębnej własności lokalu przez uprawnionego członka jest wpłata wartości rynkowej lokalu. Stanowi tak ust. 2 art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, określając komu przysługuje prawo pierwszeństwa, w przypadku zgłoszenia się kilku uprawnionych (bezprzetargowo) oraz określając konieczność przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu, gdy nie ma członków, którzy nie korzystają z pierwszeństwa w nabyciu lokalu.

W związku z powyższym po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu powód w drodze umowy (w trybie bezprzetargowym lub nawet przetargowym) nie mógł pozyskać tego prawa, gdyż umowa kreująca takie prawo pozostawałaby w sprzeczności z art. 11 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Gdy zatem nie przysługiwało mu spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie mógł realizować roszczenia z art. 12 ust. 1, a to oznacza, że nie mógł już z przyczyn natury formalnej uzyskać wyroku uwzględniającego powództwo.

Dlatego też wyrok Sądu Okręgowego oddalający to powództwo odpowiadał ostatecznie prawu i skutkować musiał oddaleniem apelacji powoda na podstawie art. 385 k.p.c., gdy o kosztach postępowania kasacyjnego i apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1, 98 i 99 k.p.c.

(...)