

Mieszkanie i Wspólnota

Styczeń
01/2015
Rok XIV (155)

Cena 17,50 zł
(w tym 5% VAT)

ISSN:1643-8426

PORADNIK WŁAŚCICIELI I ZARZĄDCÓW



Po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia musi rozliczyć się z osobą uprawnioną. Jak zrobić to prawidłowo? Celem artykułu jest przybliżenie tematyki związanej z wybranymi zagadnieniami, które mogą rodzić najwięcej wątpliwości w codziennej pracy służb finansowych spółdzielni.

Trybunał Konstytucyjny przyjął do rozpatrzenia skargę konstytucyjną jednej ze spółdzielni, w której wnosi ona o stwierdzenie niezgodności art. 11 ust. 24 u.s.m. i art. 11 ust. 21 u.s.m. z wskazanymi artykułami konstytucji (sprawa o sygnaturze akt SK 34/14). W skardze poruszono m.in. problemy związane z ustaleniem terminu do rozliczenia się z wkładu z osobą uprawnioną do jego otrzymania, zagadnienie stosowania przepisów u.s.m. ze względu na datę opróżnienia lokalu bez związku z datą wygaśnięcia prawa do lokalu.

Rozliczenia w spółdzielni

Zwrot wkładu czy wartości rynkowej mieszkania

Kiedy zwraca się zwaloryzowany wkład, a kiedy wartość rynkową?

Odpowiedź na to pytanie zależy od tego, kiedy wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego: do 23 kwietnia 2001r. (tj. do czasu kiedy obowiązywały przepisy ustawy Prawo spółdzielcze – dalej p.s.), czy od 24 kwietnia 2001r. (data wejście w życie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – dalej u.s.m.).

Według prawa spółdzielczego (obowiązującego wówczas art. 218 § 2) lokatorskie prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa. Wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu stanowiło zdarzenie prawne. Należność powinna stanowić taką samą część wartości lokalu zaktualizowanej w sposób przewidziany w art. 229 § 1, jaką część wartości lokalu stanowił wkład mieszkaniowy w dacie przydziału lokalu, zgodnie z zasadami, o których mowa w § 3 pkt 1 art. 218. Podkreślić trzeba, że (odmiennie niż obecnie obowiązujący

przepis art. 11 ust. 2⁴ u.s.m.) przepisy art. 218 § 4 w związku z art. 229 § 1 p.s. nie uzależniały powstania roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego od wydania lokalu przez wykluczonego członka. Art. 210 § 1 prawa spółdzielczego nakładał jedynie obowiązek opróżnienia mieszkania po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu.

Jeżeli zaś chodzi o rozliczenie wkładu pod rządami u.s.m., to przed zmianą z 31 lipca 2007r. – spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wygasało z chwilą ustania członkostwa, a przepis art. 11 ust. 2 u.s.m. stanowił że „w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia zwraca zgodnie z postanowieniami statutu osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu.”

Natomiast po nowelizacji z 2007r. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych to zagadnienie reguluje art. 11 ust. 2¹. Czytamy w nim: „w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.”

Które przepisy stosować?

W praktyce najwięcej problemów pojawia się przy rozliczaniu wkładu mieszkaniowego w sytuacji, gdy prawo do lokalu wygasło przed 31.07.2007r., a opróżnienie lokalu miało miejsce po tym dniu. Rodzi się wówczas pytanie: które przepisy stosować do rozliczenia wkładu, a więc zwracamy zwaloryzowany wkład mieszkaniowy czy wartość rynkową lokalu?

W tej kwestii wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z 29.06.2010r. (sygn. akt III CSK 295/09). SN rozpatrywał sprawę, w której lokatorskie prawo do lokalu wygasło przed nowelizacją dokonaną ustawą z 14 czerwca 2007r., a lokal został zwrócony spółdzielni po nowelizacji. W uzasadnieniu SN wyjaśnił, że w takiej sytuacji powstaje zagadnienie z zakresu prawa międzyczasowego prywatnego, które sprowadza się do tego, czy w danej sprawie stosuje się przepisy art. 11 u.s.m. w pierwotnym brzmieniu, czy w brzmieniu po nowelizacji dokonanej w 2007 r.

Art. XXVI p.w.k.c. stanowi, że do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie kodeksu cywilnego stosuje się prawo dotychczasowe, chyba że przepisy poniższe stanowią inaczej. Przepis ten wyraża ogólną zasadę stosowania ustawy dawnej do stosunków prawnych, które powstały w okresie jej obowiązywania.

W rozpatrywanej sprawie przedmiotem oceny jest stosunek prawny o charakterze zobowiązaniowym, w którym spółdzielnia jest dłużnikiem, a osoba uprawniona wierzycielem. Świadczenie polega na zapłacie kwoty stanowiącej zwaloryzowany wkład mieszkaniowy (według dawnego przepisu) bądź kwoty stanowiącej wartość rynkową lokalu (według nowego przepisu), a obie kwoty znacznie różnią się między sobą. Zgodnie z art.11 ust.2 u.s.m. w pierwotnym brzmieniu, warunkiem wypłaty wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części było opróżnienie lokalu. Był to warunek prawny zawieszający, którego spełnie-

nie powodowało powstanie roszczenia o wypłatę. Tymczasem spełnienie warunku nastąpiło już po nowelizacji u.s.m. w 2007 r. Przed tą nowelizacją nie doszło zatem do powstania rozważanego stosunku prawnego. Powstał on dopiero później, gdy już obowiązywał art.11 ust.2⁴ u.s.m. W tym znowelizowanym przepisie, warunkiem wypłaty (o której mowa w ust. 2¹) jest również, tak jak poprzednio, opróżnienie lokalu.

W tej sytuacji zastosowanie mają przepisy obowiązujące w chwili zwrotu lokalu spółdzielni. Oznacza to, że zwrócić należy wartość rynkową lokalu.

Kiedy spółdzielnia zwraca wkład

Kwestie związane z ze zwrotem wkładu mieszkaniowego reguluje art.11 ust.2¹ u.s.m. („w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu”) i art. 11 ust. 2⁴ u.s.m. („warunkiem wypłaty, o której mowa w ust. 2¹ tego artykułu – jest opróżnienie lokalu”). Ponadto spółdzielnia zobowiązana jest do ogłoszenia przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu.

W praktyce niejednokrotnie dochodzi do sytuacji, w których pomiędzy dniem opróżnienia lokalu a zbyciem go w drodze przetargu mija znaczny czas. Jest to spowodowane (przykładowo) brakiem chętnych na jego zakup bądź koniecznością przeprowadzenia przez spółdzielnię procedur związanych z porządkowaniem stanu prawnego (art. 41-43 u.s.m.). To w konsekwencji rodzi pytanie: od kiedy roszczenie o zwrot wkładu/wartości rynkowej staje się wymagalne; od daty opróżnienia lokalu czy od daty jego zbycia czyli uzyskania środków z tego tytułu przez spółdzielnię. Jest to o tyle istotne, że w grę wchodzi znaczne kwoty odsetek od nieterminowego spełnienia świadczenia, których mogą domagać się osoby uprawnione od spółdzielni.

Orzecznictwo sądów

W orzecznictwie sądów można się spotkać z stanowiskiem (np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 2 lutego 2011r., sygn. akt VI Ca 830/10), że roszczenie o zwrot wkładów związanych ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu na skutek ustania członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej staje się wymagalne z chwilą opróżnienia lokalu. Przyjęcie tego stanowiska oznacza, że z datą opróżnienia lokalu wymagalne staje się roszczenie o zwrot wkładu związanego ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu na skutek ustania członkostwa spółdzielni mieszkaniowej stosownie do treści art. 455 k.c. W konsekwencji osoba uprawniona może się skutecznie domagać od spółdzielni ustawowych odsetek od przysługującej kwoty za okres od dnia opróżnienia do dnia jej zapłaty przez spółdzielnię, pomimo iż spółdzielnia przez określony czas nie udało się zbyć lokalu i tym samym nie miała środków na rozliczenie się z zwalnającym lokal. Często są to niebagatelne kwoty. Należy również pamiętać, że w przypadku przyjęcia stanowiska zaprezentowanego przez SA w Warszawie spółdzielnia nie może bronić się, iż opóźnienie w zwrocie wkładu nastąpiło nie z jej winy (np. brak chętnych do zakupu lokalu, na co spółdzielnia nie ma wpływu). Zgodnie bowiem z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Przepis jest wyjątkiem od zasady, że dłużnik odpowiada za szkodę wyrządzoną nieterminowym wykonaniem zobowiązania tylko wtedy, gdy popadnie w zwłokę. Przepis ten bowiem każe dłużnikowi płacić odsetki – bez względu na przyczyny uchybienia terminowi płatności sumy głównej. Jedynie sam fakt opóźnienia przesądza o tym, że wierzycielowi należą się odsetki niejako automatycznie. Obowiązek zapłaty odsetek przez dłużnika jest więc niezależny od tego, czy dopuścił się on zwłoki w rozumieniu art. 476 k.c. i niezależny nawet od tego, czy wierzyciel poniósł jakąkolwiek szkodę (por. wyrok Sądu Najwyższego z 22 maja 2003r.; sygn. akt II CKN 134/01).

Mieszkanie i Wspólnota

Termin wymagalności i termin płatności

W tym miejscu należy wskazać, że termin wymagalności należy odróżnić od terminu spełnienia świadczenia (płatności). Wymagalność określa najwcześniejsza chwila, w której wierzyciel jest uprawniony do żądania spełnienia świadczenia, a dłużnik ma obowiązek je spełnić. Termin płatności świadczenia wyznacza końcowy moment, do którego dłużnik nie popada w opóźnienie względnie zwłokę.

W przypadku roszczenia o zwrot wkładu mamy do czynienia z zobowiązaniem terminowym, w którym ustawodawca wyraźnie oddzielił termin wymagalności jako moment opróżnienia lokalu (art. 11 ust. 2⁴ u.s.m.) od terminu spełnienia świadczenia (art. 11 ust. 2¹ u.s.m.).

Ustawodawca nie oznaczył terminów wymagalności i spełnienia świadczenia konkretną datą, lecz określonymi zdarzeniami faktycznymi, tj. opróżnieniem lokalu przez byłego członka spółdzielni, czyli *de facto* przejściem lokalu przez spółdzielnię, a następnie jego zbyciem w drodze przetargu.

Ekspektatywa prawa żądania zapłaty

Jednocześnie ustawodawca nałożył na spółdzielnię określone obowiązki, tj. ogłoszenie przetargu na ustanowienie odrębnej własności tego lokalu nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu i wypłacenie osobie uprawnionej wartości rynkowej tego lokalu, która nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przetargu. Bezpośrednim następstwem nałożenia na spółdzielnię przez ustawodawcę powyższych obowiązków jest to, że do chwili skutecznego przeprowadzenia przetargu i zbycia lokalu nie jest znana wartość świadczenia należnego osobie uprawnionej. Nie można więc mówić o zwłoce, opóźnieniu, a nawet o istnieniu skonkretyzowanej należności spółdzielni na rzecz osoby uprawnionej z tytułu wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Oznacza to, że do daty zbycia takiego lokalu istnieje jedynie uprawnienie do otrzymania kwoty, którą uzyska spółdzielnia w wyniku przetargowego zbycia lokalu (z uwzględnieniem

potrąceń, wynikających z art. 11 ust. 2² u.s.m.). Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z 25 marca 2014r. (sygn. akt I ACa 1212/13) uznał, iż w takiej sytuacji można przyjąć, że jest to jedynie ekspektatywa prawa żądania zapłaty, która co do zasady polega na tym, że do powstania pełnego prawa podmiotowego brakuje spełnienia przesłanki zbycia lokalu przez spółdzielnię w drodze przetargu. Tego rodzaju zbycie zawsze cechuje pewna przypadkowość i nieprzewidywalność, na którą nie ma wpływu żadna ze stron stosunku prawnego, np. brak zainteresowanych nabyciem lokalu i konieczność przeprowadzania kolejnych przetargów. Naturalną konsekwencją takiego stanu rzeczy może być istotna rozbieżność czasowa między opróżnieniem lokalu, a jego sprzedażą.

Bez odsetek przy opóźnieniu

Jeżeli ustawodawca nie dopuścił żadnej alternatywnej formy rozliczenia z wkładu mieszkaniowego po wygaśnięciu lokatorskiego prawa do lokalu i zobligował spółdzielnię do wyliczenia tej należności w oparciu o sumę uzyskaną w wyniku przetargu, to termin spełnienia świadczenia wyznacza moment ziszczenia się warunków przetargu, czyli wpłacenia wylicytowanej należności na rzecz spółdzielni. Dopiero od tej daty może zaistnieć opóźnienie w rozumieniu art. 481 k.c. Przepis art. 11 ust. 2¹ u.s.m. nakazuje wypłatę rynkowej wartości lokalu, którą określa wynik przeprowadzonego przetargu. Tym samym próba dochodzenia odsetek od daty opróżnienia lokalu nie ma żadnego uzasadnienia prawnego.

Podzielając stanowisko SA w Łodzi, należy mieć również na uwadze racjonalność ustawodawcy. Celem przyjętego rozwiązania jest zapewnienie środków finansowych na bieżącą płynność finansową spółdzielni, gdyż ta co do zasady dysponuje jedynie kwotami wnoszonymi przez osoby, o których mowa w art. 4 u.s.m., a które może przeznaczać jedynie na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości. „Odroczenie” terminu rozliczenia się z osobą uprawnioną do zwrotu wkładu do czasu otrzymania środków jest więc uzasadnione. W sytuacji wykonywania obowiązku nałożonego przez przepis art. 11 ust. 2¹ u.s.m., spółdzielnie mieszkaniowe nie dysponują żadną kwotą do dnia wpłacenia na ich rzecz wylicytowanej w przetargu ceny lokalu.

Opodatkowanie zwróconego wkładu mieszkaniowego

Kwota otrzymana tytułem zwrotu wkładu stanowi przychód podatkowy, co wynika z unormowań zawartych w art. 11 ust.1 ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych. Podlega ona zaliczeniu do kategorii przychodów z innych źródeł, o których mowa w art. 20 ustawy o pdof.

Nie oznacza to automatycznie, że każdorazowo zwrócony wkład podlega opodatkowaniu. Ustawa w art.21 ust.1 pkt 50 o pdof wprowadza uregulowanie, na podstawie którego ze zwolnienia od podatku dochodowego korzystają przychody otrzymane m. in. w związku ze zwrotem udziałów lub wkładów w spółdzielni do wysokości wniesionych udziałów lub wkładów. Jeżeli otrzymana kwota zwrotu wkładu mieszkaniowego jest wyższa od uprzednio wniesionego wkładu, kwotą odpowiadającą różnicy tych wkładów należy opodatkować podatkiem dochodowym. Podatku nie trzeba jednak płacić „na bieżąco”. Przychód trzeba wykazać w zeznaniu podatkowym składanym za rok podatkowy, w którym otrzymano tę należność, i opodatkować łącznie z pozostałymi przychodami opodatkowanymi według skali podatkowej. Taki sposób opodatkowania zwrotu wkładu mieszkaniowego znajduje aprobatę organów podatkowych, co potwierdzają wydawane przez nie interpretacje, m.in. dyrektora Izby Skarbowej w Warszawie z 21 marca 2011 r., nr IPPB2/415-132/11-4/AS.

Na zakończenie i dla pełni obrazu sytuacji należy dodać, że Trybunał Konstytucyjny przyjął do rozpatrzenia skargę konstytucyjną jednej ze spółdzielni, w której wnosi ona o stwierdzenie niezgodności art. 11 ust. 2⁴ u.s.m. i art. 11 ust. 2¹ u.s.m. z wskazanymi artykułami konstytucji (sprawa o sygnaturze akt SK 34/14). W skardze poruszono m.in. problemy związane z ustaleniem terminu do rozliczenia się z wkładu z osobą uprawnioną do jego otrzymania, zagadnienie stosowania przepisów u.s.m. ze względu na datę opróżnienia lokalu bez związku z datą wygaśnięcia prawa do lokalu. Pełna treść skargi konstytucyjnej dostępna jest na stronach internetowych TK. Termin rozprawy nie został jeszcze wyznaczony.

Rafał Ostrowski

Mieszkanie i Wspólnota