

Elżbieta Koszel

Priorytet ochrony osób bliskich wspólnie zamieszkałych z byłym członkiem przed uprawnieniami spadkobiercy roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego (cz. II)

III. Pierwszeństwo ochrony interesów osób bliskich przed uprawnieniami spadkobiercy roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego

1. Rys historyczny

Ustawa z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 12, poz. 61 ze zm.) nie zawierała regulacji prawnej w zakresie przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe. Jednakże na podstawie zasady statutowej, sformułowanej w załączniku do uchwały nr 6 Rady Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego z dnia 10 kwietnia 1972 r., członek spółdzielni mógł żądać zmiany przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego w takie prawo typu własnościowego²⁵. Wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe lokatorsko-własnościowe były obowiązane wprowadzić taką regulację w swoich statutach (art. 3 § 3 ustawy o spółdzielniach i ich związkach). Nie było to wówczas przekształcenie prawa w ścisłym znaczeniu, ponieważ spół-

²⁵ Informacje i Komunikaty CZSBM 1972, nr 7-8, poz. 24.

dzielnia, realizując stosowny wniosek zgłoszony przez członka, dokonywała na jego rzecz nowego przydziału tego samego lokalu na zasadach prawa typu własnościowego, a spółdzielcze prawo do lokalu typu lokatorskiego wygasło. Instytucja przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe została wyraźnie uregulowana w przepisach ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 1 stycznia 1983 r. Zgodnie z art. 219 § 1 pr. spółdz., na pisemne żądanie członka i po wniesieniu przez niego wkładu budowlanego na zasadach określonych w art. 226, spółdzielnia obowiązana była w terminie określonym w statucie dokonać przekształcenia przysługującego mu prawa na własnościowe prawo do lokalu. Oświadczenie spółdzielni powinno być pod rygorem nieważności złożone w formie pisemnej. Przepis art. 219 pr. spółdz. został zmieniony przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw²⁶.

Artykuł 219 § 1 pr. spółdz. otrzymał wówczas następujące brzmienie: „Na pisemne żądanie członka spółdzielnia obowiązana jest, w terminie określonym w statucie, dokonać przekształcenia przysługującego członkowi prawa na własnościowe prawo do lokalu. Oświadczenie spółdzielni winno być pod rygorem nieważności złożone w formie pisemnej”. Zgodnie z dodanym przez wymienioną ustawę art. 219 § 1a pr. spółdz., wraz z przekształceniem uprawnień, o których mowa w § 1, członek był obowiązany w terminie określonym przez spółdzielnię wnieść wkład budowlany w wysokości odpowiadającej równowartości lokalu ustalonej w sposób przewidziany w art. 229 § 1. Na poczet wymaganego wkładu budowlanego zaliczało się wkład mieszkaniowy członka przeliczony w sposób przewidziany w art. 218 § 4. Szczegółowe zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia uprawnień lokatorskich na własnościowe określały statuty spółdzielni. Zmiana przepisu art. 219 § 1 pr. spółdz. polegała na tym, że po jego nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. wniesienie przez członka spółdzielni wkładu budowlanego nie było już przesłanką przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe, ale przekształcenie następowało w terminie określonym w statucie. Istot-

²⁶ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 90, poz. 419), która weszła w życie z dniem 26 września 1994 r.

ne jest określenie chwili, w której powstawało roszczenie o przekształcenie prawa.

Artykuł 219 pr. spółdz. został uchylony przez art. 29 pkt 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.), która weszła w życie z dniem 24 kwietnia 2001 r. Od tego dnia nie było w obowiązującym prawie regulacji dotyczącej przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe, zgodnie natomiast z art. 12 u.s.m. spółdzielnia mieszkaniowa została zobowiązana do zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Warunków finansowych zawarcia takiej umowy dotyczył ponadto art. 46 ust. 1 u.s.m. zamieszczony wśród przepisów przejściowych i końcowych ustawy, który jednak wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2001 r., został uznany za niezgodny z art. 64 w zw. z art. 21 Konstytucji²⁷.

Instytucja przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe została ponownie wprowadzona w art. 11¹ u.s.m., dodanym przez ustawę z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058 ze zm.), która weszła w życie z dniem 15 stycznia 2003 r. Na mocy tej samej ustawy został dodany art. 48¹ ust. 1 u.s.m. w brzmieniu: „Po śmierci członka spółdzielni, który wystąpił z żądaniem przeniesienia własności lokalu określonym w art. 12, jeżeli brak jest osób uprawnionych, o których mowa w art. 15 ust. 2, jego spadkobiercy mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu, nawet jeżeli żaden z nich nie jest członkiem spółdzielni. W tym przypadku nie stosuje się art. 11 ust. 2 oraz uznaje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni”. Przepis ten przewidywał warunkowe dziedziczenie ekspektatywy odrębnej własności lokalu przysługującej członkowi będącemu podmiotem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Nie było jednak w ustawie analogicznego przepisu,

²⁷ Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2001 r., K. 5/01 (OTK-A, Zb.Urz. 2001, nr 4, poz. 87).

który dotyczyłby dziedziczenia roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe.

Istotne zmiany w kwestii możliwości przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wprowadziła ustawa nowelizująca z dnia 14 czerwca 2007 r. Intencją ustawodawcy jest stopniowa eliminacja spółdzielczych własnościowych praw do lokali, a przepisy ustawy dotyczące kwestii finansowych zachęcają osoby, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa, do przekształcania ich w odrębną własność lokalu. Spółdzielnia mieszkaniowa od 31 lipca 2007 r. nie może budować i nabywać budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych własnościowych praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych (przepis art. 1 ust. 2 pkt 1¹ u.s.m. został uchylony przez art. 1 pkt 1 noweli czerwcowej II).

Od dnia wejścia w życie nowelizacji czerwcowej II zasadą jest przekształcanie spółdzielczych praw do lokali w odrębną własność lokalu (art. 12 ust. 1 u.s.m.). Przepis art. 11¹ ust. 1 u.s.m. mówiący o zobowiązaniu spółdzielni do zawarcia z członkiem, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, na jego pisemne żądanie, umowy o przekształcenie tego prawa na spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu, został uchylony (art. 1 pkt 12 noweli czerwcowej II).

Możliwe są jednak sytuacje, gdy wniosek o przekształcenie został złożony przed dniem 31 lipca 2007 r., a nie doszło przed tym dniem do zawarcia umowy o przeniesienie własności lokalu. Zgodnie z zasadą, w myśl której po wejściu w życie ustawy nowelizującej spółdzielnia mieszkaniowa nie może ustanawiać spółdzielczych własnościowych praw do lokali z osobą uprawnioną, która przed dniem 31 lipca 2007 r. złożyła wniosek o przekształcenie na podstawie art. 11¹ u.s.m. (podobnie na mocy art. 12, 17¹⁴, 17¹⁵, 39 i 48 u.s.m.) w brzmieniu dotychczasowym, spółdzielnia mieszkaniowa zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia wejścia w życie noweli czerwcowej II. Jednak zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu będzie możliwe tylko wówczas, gdy nieruchomość posiada uregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a spółdzielnia przysługuje prawo własności lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym wybudowała budynek lub

wybudowali go jej poprzednicy prawni (art. 8 ust. 1 noweli czerwcowej II).

Co do zasady ekspektatywa spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu z dniem 31 lipca 2007 r. staje się ekspektatywą odrębnej własności lokalu (art. 7 ust. 4 noweli czerwcowej II). Od tej zasady jest jednak istotny dla bytu własnościowych praw do lokali wyjątek.

Ustanowienie odrębnej własności lokalu zarówno w wyniku realizacji uprzednio zawartej umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na mocy uprzednio obowiązującego art. 17¹ ust. 1 u.s.m., jak też wobec złożenia przed dniem 31 lipca 2007 r. wniosku o przekształcenie prawa lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu nie będzie możliwe, jeżeli spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu. Na pisemne żądanie członka spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w budynku wybudowanym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego mu prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego spłaty zobowiązań szczegółowo określonych w art. 7 ust. 2 ustawy nowelizującej. Takie umowy mogą być zawierane do dnia 31 grudnia 2010 r. Przy określeniu tej daty ustawodawca niewątpliwie zakłada, że władze spółdzielni mieszkaniowych podejmą skuteczne działania w kierunku uregulowania na swoją rzecz tytułów własności do nieruchomości, na których budynki wybudowały one bądź ich poprzednicy prawni. Służą temu przepisy art. 35 ust. 1 – ust. 4² u.s.m.

Trzeba mieć na uwadze, że w okresie regulowania stanu prawnego nieruchomości, na których są budynki mieszkalne stanowiące własność spółdzielni mieszkaniowych, będzie możliwe przekształcanie spółdzielczych lokatorskich praw do lokali mieszkalnych na własnościowe prawa do lokali. W tym kontekście należy rozważyć aktualną sytuację prawną roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własnościowe (jak wskazano, roszczenie takie będzie przysługiwało w przypadku, gdy spółdzielnia nie ma uregulowanego tytułu własności do gruntu, na którym jest usytuowany budynek mieszkalny).

2. Orzecznictwo Sądu Najwyższego w kwestii dziedziczości roszczenia o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe

W wyroku z dnia 27 kwietnia 1983 r., Sąd Najwyższy stwierdził, że w razie śmierci członka spółdzielni mieszkaniowej lokatorsko-własnościowej, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu typu lokatorskiego, wygasa nie tylko członkostwo i prawo do lokalu, ale także uprawnienie do żądania przekształcenia tego prawa na prawo typu własnościowego, natomiast podlega dziedziczeniu już powstałe roszczenie członka o przydział jego lokalu na warunkach prawa własnościowego²⁸. Wyrok ten odnosi się do stanu prawnego w okresie obowiązywania ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach. Sąd Najwyższy podkreślił, że w świetle art. 147 § 1 oraz art. 148 § 2 wymienionej ustawy podlegają dziedziczeniu wszelkie prawa majątkowe członka spółdzielni budowlano-mieszkaniowej, w tym roszczenia członka o przydział lokalu na warunkach własnościowego prawa do tego lokalu. Zdaniem Sądu Najwyższego w ten sam sposób należy traktować już powstałe roszczenie o przydział lokalu na zasadach prawa własnościowego, przysługujące członkowi, który ma uprawnienie do lokalu typu lokatorskiego i wniósł wkład budowlany, są to bowiem roszczenia takie same, a jedynie powstałe w odmiennych sytuacjach prawnych, przy czym odmiennosc ta nie uzasadnia różnej oceny ich dziedziczności. Sąd Najwyższy wskazał ponadto, że sama niezbywalność tego roszczenia nie oznacza jego niedziedziczności, nie ustosunkował się natomiast do problemu ewentualnej kolizji między uprawnieniami spadkobierców oraz uprawnieniami osób bliskich zmarłego, wynikającymi z art. 145, który był odpowiednikiem później obowiązującego art. 221 pr. spółdz.

Pogląd, że roszczenie o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe do lokalu, powstałe po złożeniu przez członka spółdzielni pisemnego wniosku o przekształcenie i wniesieniu przez niego wkładu budowlanego na zasadach określonych w art. 226 pr. spółdz. podlega dziedziczeniu, został uznany – jednakże bez szerszej

²⁸ Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1983 r., I CR 432/82 (OSP i KA 1984, nr 12, poz. 249).

analizy – za podstawę rozważań przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 maja 1998 r.²⁹

Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 26 czerwca 1997 r., w którym stwierdził, że roszczenie członka spółdzielni określone w art. 219 § 1 pr. spółdz. jest prawem majątkowym, a jako takie podlega dziedziczeniu na zasadach ogólnych³⁰. Fakt, że roszczenie to jest niezbywalne, nie może przemawiać przeciwko jego dziedziczeniu, gdyż tzw. ekspektatywa własnościowego prawa do lokalu również jest niezbywalna, a mimo to dziedziczna. Nie ma żadnego powodu, zdaniem Sądu Apelacyjnego, aby roszczenie członka, któremu już przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu i który złożył wniosek o przekształcenie tego prawa na własnościowe oraz uścił w tym celu wkład budowlany, było mniej chronione, a tym samym, aby było „gorsze” od roszczenia członka nieposiadającego jeszcze spółdzielczego prawa do lokalu, lecz posiadającego jedynie ekspektatywę własnościowego prawa do lokalu. Sąd Apelacyjny zauważył również, że w przypadku zbiegu roszczeń przewidzianych w art. 219 § 1 pr. spółdz. z roszczeniem osoby bliskiej uregulowanym w art. 221 § 1 pr. spółdz. względy społeczne przemawiają za uprzywilejowaniem tej osoby, która już zamieszkuje w mieszkaniu pozostawionym przez członka.

Odmienne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 grudnia 2004 r.³¹ Zgodnie z tezą tego wyroku roszczenie o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu (art. 219 pr. spółdz.) nie podlega dziedziczeniu.

Rozbieżnym stanowiskom zajmowanym przez Sąd Najwyższy i Sąd Apelacyjny w Warszawie odpowiadały zróżnicowane poglądy wypowiedziane w piśmiennictwie. Część doktryny opowiedziała się – tak jak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 grudnia 2004 r., I CK 343/04 – przeciwko tezie o dziedziczności roszczenia z art. 219 § 1 pr. spółdz., inna część zajęła natomiast stanowisko, że rozważane roszczenie podlega dziedzicze-

²⁹ Wyrok SN z dnia 25 maja 1998 r., I CKU 38/98 (OSNC 1998, nr 11, poz. 195).

³⁰ Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 czerwca 1997 r., I A Ca 375/07 (Wokanda 1998, nr 5, s. 37).

³¹ Wyrok SN z dnia 21 grudnia 2004 r., I CK 343/04 (Monitor Prawniczy 2005, nr 2, s. 66).

niu³². Autorzy reprezentujący to drugie stanowisko różnią się natomiast w kwestii sposobu rozstrzygnięcia kolizji między uprawnieniami spadkobierców zmarłego członka spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i który wystąpił z pisemnym żądaniem przekształcenia tego prawa w prawo własnościowe, oraz roszczeniami małżonka, dzieci i innych osób bliskich, które zamieszkiwały razem z byłym członkiem (art. 221 § 1 pr. spółdz., obecnie art. 15 ust. 2 u.s.m.).

3. Dziedziczność roszczenia o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe w świetle uchwały 7 sędziów SN z dnia 13 lipca 2006 r.

W kwestii dziedziczności roszczenia przewidzianego w art. 219 § 1 pr. spółdz. wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z dnia 13 lipca 2006 r.³³ Sąd Najwyższy podniósł, że uprawnienie do żądania przekształcenia prawa miało charakter abstrakcyjny (potencjalny) i było jednym z uprawnień wchodzących w skład treści stosunku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Uprawnienie to w pierwszym okresie obowiązywania art. 219 pr. spółdz. konkretyzowało się z chwilą wniesienia wkładu budowlanego przez członka, który uprzednio zgłosił pisemne żądanie przekształcenia prawa. W drugim okresie obowiązywania art. 219 pr. spółdz., tj. od dnia 7 lipca 1994 r. do dnia uchylecia tego przepisu przez ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych, konkretyzowało się ono z chwilą, gdy pisemne oświadczenie woli członka, zawierające żądanie przekształcenia prawa, doszło do spółdzielni w taki sposób, że mogła ona zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 zd. 1 k.c.).

Z chwilą konkretyzacji abstrakcyjnego dotychczas uprawnienia powstawał nowy stosunek prawny łączący spółdzielnię z jej członkiem, z którego wynikało prawo podmiotowe w postaci roszczenia o prze-

³² Przeciwno dziedziczności roszczenia o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe opowiedział się m.in. A. Jedliński, *Prawa do lokali...*, s. 141-142; za dziedzicznością tego roszczenia opowiadali się: K. Pietrzykowski, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 180, K. Krzekotowska, *Glosa do wyroku SN z dnia 27 kwietnia 1983 r.* (OSP i KA 1985, nr 12, poz. 225) oraz tenże, *Mieszkanie spółdzielcze a prawa małżonków i członków rodziny*, Warszawa 1988, s. 73.

³³ Uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 13 lipca 2006 r., III CZP 33/06 (OSNC 2007, nr 1, poz. 1).

kształcenie prawa, będące jednocześnie ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Roszczenie to, będące jednocześnie ekspektatywą, wynikało zatem nie ze stosunku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, ale z odrębnego stosunku prawnego. Z chwilą śmierci członka spółdzielni wygasało nie tylko członkostwo i spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, ale także rozważane uprawnienie abstrakcyjne. Przedmiotem rozważań mógł być jedynie problem dziedziczności już istniejącego roszczenia o przekształcenie prawa, będącego jednocześnie ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Zgodnie z art. 922 § 1 k.c. dziedziczeniu podlegają prawa i obowiązki majątkowe zmarłego. Nie ulega wątpliwości, że roszczenie o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe było dawniej i jest obecnie prawem majątkowym.

Nie podlegają natomiast dziedziczeniu takie prawa majątkowe, w stosunku do których ustawa wyraźnie tak stanowi oraz prawa, które na podstawie ustawy wygasają wraz z chwilą śmierci spadkodawcy. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie przechodzi na spadkobierców (art. 218 § 1 pr. spółdz.; obecnie art. 9 ust. 3 u.s.m.) oraz wygasa z chwilą ustania członkostwa, a więc również z chwilą śmierci członka spółdzielni (art. 218 § 2 pr. spółdz.; obecnie art. 11 ust. 1 u.s.m.). Nie ma natomiast i nie było przepisu, który wyłączałby *expressis verbis* dziedziczność roszczenia o przekształcenie prawa lokatorskiego w prawo własnościowe i który przewidywałby jego wygaśnięcie wskutek ustania członkostwa. Roszczenie to z chwilą powstania staje się samodzielnym prawem podmiotowym, odrębnym zarówno od prawa lokatorskiego, jak i od członkostwa w spółdzielni, ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Dziedziczność ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynikała poprzednio wyraźnie z art. 229 § 2 pr. spółdz., (a później wynikała jeszcze bardziej wyraźnie z art. 17⁴ ust. 1 u.s.m.).

Nie należą do spadku prawa zmarłego ściśle związane z jego osobą (art. 299 § 2 k.c.). Prawa albo obowiązki cywilnoprawne o charakterze majątkowym są ściśle związane z osobą spadkodawcy wtedy, gdy mają na celu zaspokojenie indywidualnych interesów spadkodawcy, treść praw zależy od potrzeb osoby uprawnionej, wynikają one ze stosunków prawnych opartych na zaufaniu albo gdy wartość świadczenia zależy od osobistych przymiotów spadkodawcy. Żadna z tych okoliczności nie odnosi

się do roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe, nie ma zatem powodów do tego, by ściśle wiązać to roszczenie z osobą zmarłego członka spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Również spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie było i nie jest prawem ściśle związanym z osobą zmarłego członka spółdzielni, skoro ustawodawca zdecydował się na wyraźne wyłączenie jego dziedziczności (art. 218 § 1 pr. spółdz., a obecnie art. 9 ust. 3 u.s.m.).

Opowiedzenie się za tezą o dziedziczności rozważanego roszczenia zmierza do realizacji woli zmarłego członka, który przed śmiercią zgłosił żądanie przekształcenia przysługującego mu lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe.

Przedstawione argumenty pozwoliły Sądowi Najwyższemu na przyjęcie tezy o dziedziczności roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe. Stanowisko takie jest zgodne z konstytucyjną zasadą ochrony dziedziczenia (art. 21 ust. 1 Konstytucji).

4. Ochrona interesów osób bliskich zamieszkałych w lokalu

Dziedziczność roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe Sąd Najwyższy odniósł jednak do rodzinnego charakteru mieszkania spółdzielczego i ochrony ustawowej praw osób bliskich. Ustawodawca bowiem z ważnych względów społecznych określił szczególnie tryb sukcesji tego prawa na rzecz osób bliskich. Kolejne regulacje prawne w tym zakresie znajdowały się w art. 145 ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 1961 r., w art. 221 § 1 pr. spółdz., a obecnie w art. 15 ust. 2 u.s.m.

Artykuł 221 § 1 pr. spółdz. przyznawał małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim, zamieszkałym razem z byłym członkiem, dwa roszczenia: o przyjęcie do spółdzielni i o przydział lokalu. Regulacja ta przypominała rozwiązanie przyjęte w art. 691 k.c. w pierwotnym brzmieniu, z tą jednak różnicą, że przepis ten – uchylony przez ustawę z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.) – przewidywał wstąpienie *ex lege* w stosunek najmu lokalu mieszkalnego przez osoby bliskie najemcy, które stale z nim mieszkały, aż do chwili jego śmierci. Obowią-

zujące później w tym zakresie przepisy art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, a następnie art. 691 k.c. (w obecnie obowiązującym brzmieniu, nadanym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 ze zm.) wprawdzie znacznie ograniczyły krąg osób uprawnionych, jednakże sama konstrukcja wstąpienia *ex lege* w stosunek najmu lokalu mieszkalnego pozostała niezmieniona. Z wymienionych przepisów wynikało i nadal wynika, że prawo najmu lokalu mieszkalnego nie należy do spadku, skoro z chwilą śmierci najemcy przechodzi na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami (art. 922 § 2 k.c.). Wprawdzie spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie wchodziło do spadku nie na podstawie art. 221 pr. spółdz. w zw. z art. 922 § 2 k.c., ale ze względu na sformułowanie art. 218 § 1 pr. spółdz., to jednak, w związku ze wspomnianym podobieństwem regulacji, rozwiązanie przyjęte w art. 221 pr. spółdz. z pewnością stanowiło surogat dziedziczenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Kolizja między uprawnieniami spadkobiercy zmarłego członka spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu i który wystąpił z pisemnym żądaniem przekształcenia tego prawa w prawo własnościowe, oraz roszczeniami małżonka, dzieci i innych osób bliskich mogła zatem być postrzegana jako kolizja uprawnień spadkobierców i szczególnego rodzaju następców prawnych (art. 221 § 1 pr. spółdz.). W piśmiennictwie trafnie podkreślono, że względy społeczne zdecydowanie przemawiały za przyznaniem pierwszeństwa ochronie owych następców prawnych, zamieszkujących w lokalu pozostawionym przez zmarłego członka³⁴. Taką interpretację uzasadniają ponadto argumenty natury prawnej, dotyczące sposobów rozstrzygania kolizji zarówno norm prawnych, jak też wynikających z nich praw podmiotowych. Przepisy art. 221 pr. spółdz. musiały być traktowane jako regulujące *sui generis* następstwo prawne, szczególne w stosunku do ogólnych przepisów o dziedziczeniu. Wyłączały one zatem stosowanie przepisów art. 922 i nast. k.c., zgodnie z regułą *lex specialis derogat legi generali*.

³⁴ K. Krzekotowska, J. Krzekotowski, *Spółdzielcze prawo mieszkaniowe*, Warszawa 1986, s. 20-21.

Na tej podstawie Sąd Najwyższy, podejmując uchwałę z dnia 13 lipca 2006r. (III CZP 22/06) doszedł do wniosku, że teza dotycząca dziedziczności roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe musi zostać częściowo zweryfikowana ze względu na konieczność zapewnienia pierwszeństwa roszczeniom osób bliskich – art. 221 § 1 pr. spółdz. Dziedziczność roszczenia o przekształcenie prawa do lokalu ma zatem charakter warunkowy. Tego rodzaju konstrukcja została obecnie przyjęta – w art. 48¹ § 1 zd. 1 u.s.m. Posługiwał się nią już wcześniej Sąd Najwyższy w odniesieniu do dziedziczności prawa najmu lokalu mieszkalnego w okresie obowiązywania art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w pierwotnym brzmieniu, kiedy prawo to nie wygasало w przypadku braku wymienionych w tym artykule osób mieszkających stale z najemcą do chwili jego śmierci, ale przechodziło na spadkobierców³⁵.

Roszczenie o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe podlegało zatem dziedziczeniu wtedy, gdy nie było osób uprawnionych na podstawie art. 221 § 1 pr. spółdz. Dziedziczność rozważanego roszczenia była wyłączona wtedy, gdy którakolwiek z osób wymienionych w art. 221 § 1 pr. spółdz. skutecznie zrealizowała roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i o przydział lokalu po zmarłym członku, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

5. Wnioski końcowe

Pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z dnia 13 lipca 2006 r. zasługuje na pełną aprobatę w świetle postulatu ochrony praw osób bliskich do rodzinnego lokalu mieszkalnego. Spory spadkobierców i osób bliskich w kwestii realizacji ich praw winny być rozstrzygane w drodze porozumienia, a przy jego braku – przez spółdzielnię lub sąd. W świetle uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego wywodzone z obowiązującego przed dniem 31 lipca 2007 r. art. 11¹ ust. 1 u.s.m. roszczenie członka, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, co do zasady jest dziedziczne.

³⁵ Uchwała SN z dnia 16 marca 1996 r., III CZP 46/96 (OSNC 1196, nr 7-8, poz. 106).

Wydaje się jednak, że ustawodawca nie miał na uwadze tej kwestii, dokonując nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nowelą czerwową II. Priorytet ochrony osób bliskich przed uprawnieniami spadkobiercy roszczenia o przeniesienie własności lokalu wynika wprost z art. 48¹ ust. 1 u.s.m. Art. 8 ust. 1 ustawy nowelizującej z dnia 14 czerwca 2007 r. zobowiązuje spółdzielnię do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu z osobą uprawnioną, która złożyła wniosek o przekształcenie prawa lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu w przypadku, gdy spółdzielnia posiada uregulowany stan prawny do gruntu, na którym znajduje się budynek mieszkalny. Ustawodawca nie reguluje wprost kwestii dziedziczności roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe w sytuacji, gdy spółdzielnia mieszkaniowa nie może zawrzeć umowy przeniesienia własności lokalu wobec tego, że nie przysługuje jej prawo własności ani użytkowania wieczystego gruntu.

Spółdzielnia jest obowiązana (do dnia 31 grudnia 2010 r.) zawrzeć umowę o przekształcenie przysługującego członkowi lokatorskiego prawa do lokalu na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 7 ust. 2 noweli czerwowej II). Skoro roszczenie o przekształcenie, wywodzone obecnie z art. 7 ust. 2, jest dziedziczne w świetle poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy w uchwale siedmiu sędziów z dnia 13 lipca 2006 r., to aktualny jest pogląd, że dziedziczność tego roszczenia jest wyłączona, gdy którakolwiek z osób wymienionych w art. 15 ust. 2 u.s.m. skutecznie zrealizowała roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, który służy zaspokajaniu potrzeb rodziny. Może to być małżonek bądź dziecko albo inna osoba bliska. Prawo to nie może być zrealizowane na rzecz kilku osób wobec obowiązującej w dalszym ciągu zasady jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Należy także mieć na względzie, że własnościowe prawo do lokalu jest zbywalne. Bez wniosku osoby uprawnionej nie może być przekształcone w prawo odrębnej własności lokalu. W związku z tym przez długi czas tego rodzaju prawa mogą jeszcze funkcjonować w spółdzielniach mieszkaniowych. Z tych względów przepisy prawne powinny kompleksowo regulować sytuację następców prawnych, w tym uprawnienia osób bliskich i spadkobierców, w przypadku konfliktu ich interesów dotyczących spółdzielczego prawa do lokalu.