

Mgr Elżbieta Koszel
Sędzia Sądu Okręgowego w Zamościu

Nabycie prawa do spółdzielczego lokalu mieszkalnego przez rodzinę zmarłego

1. Wprowadzenie

Od wielu lat miliony rodzin w Polsce zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe w zasobach spółdzielni mieszkaniowych. Doniosłość mieszkania dla rodziny wyraża się tym, że stanowi ono wyodrębnione miejsce, gdzie jej członkowie prowadzą wspólne gospodarstwo domowe. Nie wszyscy członkowie rodziny mają takie same uprawnienia dotyczące mieszkania w relacjach z osobami trzecimi, a w szczególności ze spółdzielnią mieszkaniową. Charakter tych uprawnień jest zależny zarówno od kręgu osób tworzących rodzinę, więzi między nimi, unormowania praw majątkowych, jak też formy zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na gruncie przepisów ustaw regulujących prawa do lokali spółdzielczych. Szczególne znaczenie dla rodziny ma sytuacja poszczególnych jej członków po śmierci osoby, której przysługiwało prawo do spółdzielczego lokalu mieszkalnego. Osoby bliskie, w szczególności zamieszkałe w tym lokalu, chcą w dalszym ciągu w nim przebywać i uzyskać takie prawo, jakie przysługiwało zmarłemu. Ustawodawca może chronić węższy lub szerszy krąg osób wchodzących w skład rodziny przed utratą prawa do mieszkania. Istotne jest więc określenie pojęcia rodziny, a następnie rozważenie jej praw do mieszkania spółdzielczego po śmierci uprawnionego członka spółdzielni czy też niebędącego członkiem beneficjenta prawa własno-

ściowego albo właściciela odrębnego lokalu, jak również najemcy. Przepisy prawa nie definiują pojęcia rodziny. W nauce socjologii wprowadzono rozróżnienie między tzw. „małą rodziną” (*nuclear family, Kernfamilie*) a „wielką rodziną” (*extender family, erweiterte Familie*). W skład „małej rodziny” wchodzi: mężczyzna i kobieta pozostający ze sobą we współżyciu małżeńskim oraz ich małoletnie dzieci. Pełnoletnie dzieci mogą pozostać z rodzicami, ale często odchodzą z domu rodzinnego, a zawierając związek małżeński kreują nową „małą rodzinę”. „Wielka rodzina” składa się z kilku „małych rodzin” (dziadków, rodziców, dzieci, rodzeństwa), które pozostają we wspólnym gospodarstwie domowym i mieszkają w jednym lokalu¹.

Według kryterium pochodzenia możliwy jest podział na rodzinę: jednopokoleniową, dwupokoleniową i wielopokoleniową.

Pojęcie „rodzina” pojawia się w przepisach ustawowych, ale rzadko, i to w takim kontekście, który raczej nie pozwala rozstrzygnąć, kto wchodzi do rodziny. Istnieją w porządku prawnym przepisy stanowiące legalną definicję „członka rodziny” (np. w ustawie o zmianie imienia i nazwiska z dnia 17 października 2008 r.)², ale one są tworzone dla szczególnych celów i nie mogą być uogólniane. Mamy inne określenia pełniące podobną funkcję (np. osoba bliska – art. 221 ustawy – Prawo spółdzielcze z 1982 r., dalej: pr. spółdz., w wersji pierwotnej; art. 2 ust. 5 i art. 15 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dalej: u.s.m.).

Nowelą czerwcową z 2007 r.³ w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zdefiniowano pojęcie osoby bliskiej. Zgodnie z art. 2 ust. 5 u.s.m. osobą bliską w rozumieniu tej ustawy jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu.

¹ Zob. J. Winiarz, *Prawo rodzinne*, Warszawa 1977, s. 15.

² Zgodnie z art. 3 pkt 3 ustawy o zmianie imienia i nazwiska z dnia 17 października 2008 r. (Dz.U. Nr 220, poz. 1414) członkiem rodziny jest małżonek i wstępny osoby ubiegającej się o zmianę imienia i (lub) nazwiska.

³ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 733 ze zm.) i ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 25, poz. 873).

Od dnia 13 lipca 2009 r. w kodeksie rodzinnym i opiekuńczym znalazła się definicja pokrewieństwa i powinowactwa⁴. Krewnymi w linii prostej są osoby, z których jedna pochodzi od drugiej. Krewnymi w linii bocznej są osoby, które pochodzą od wspólnego przodka, a nie są krewnymi w linii prostej. Stopień pokrewieństwa określa się według liczby urodzeń, wskutek których powstało pokrewieństwo (art. 61⁷ k.r.o.). Z małżeństwa wynika powinowactwo między małżonkiem a krewnymi drugiego małżonka. Trwa ono mimo ustania małżeństwa. Linię i stopień powinowactwa określa się według linii i stopnia pokrewieństwa (art. 61⁸ k.r.o.). Z tego wynika, że krewnym staje się człowiek przez fakt urodzenia z danych rodziców (więzy krwi), a następnie poszerza się jego krąg rodzinny przez zawarcie małżeństwa o krewnych tego małżonka, którzy stają się powinowatymi. Z bliskości pochodzącej z pokrewieństwa i powinowactwa wynikają zarówno uprawnienia, jak i ochrona prawna nie tylko na gruncie prawa rodzinnego, ale także cywilnego i karnego. Szerszy jest krąg osób z grona rodziny będących spadkobiercami ustawowymi (art. 931-937 k.c.)⁵, a węższy tych, którym przysługuje prawo do zachowku (art. 991 § 1 k.c.). Świadcami testamentu ustnego nie mogą być spośród rodziny: małżonek osoby wyrażającej oświadczenie woli na wypadek śmierci, jej krewni lub powinowaci pierwszego i drugiego stopnia oraz osoby pozostające z nią w stosunku przysposobienia (art. 957 § 1 k.c.).

W nauce prawa spotykamy się na ogół z pojęciem rodziny w znaczeniu węższym („mała rodzina” – art. 23, 24, 27, 28, 30 k.r.o.), a w nielicznych przypadkach rozumienie rodziny ulega rozszerzeniu (art. 14, 128, 144 k.r.o.). Pomimo że rodzina reprezentuje zorganizowaną jednostkę społeczną, przepisy prawa nie przyznają jej osobowości prawnej. Podmiotami stosunków prawnych występującymi pomiędzy poszczególnymi członkami rodziny są oni sami, a nie rodzina jako

⁴ Ustawa z dnia 6 listopada 2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy (Dz.U. Nr 220, poz. 1431), która weszła w życie z dniem 13 czerwca 2009 r.

⁵ Istotna jest zmiana zarówno kolejności uprawnionych do dziedziczenia, jak też poszerzenie kręgu rodzinnego osób, które mogą dziedziczyć, dokonane ustawą z dnia 2 kwietnia 2009 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 79, poz. 662).

zorganizowana całość. Są to kwestie istotne także w relacjach z osobami trzecimi, a w szczególności z władzami spółdzielni mieszkaniowej, w zasobach której znajduje się zajmowany przez rodzinę lokal mieszkalny. Intensywność ochrony praw mieszkaniowych zależy od charakteru więzi prawnorodziny łączących te osoby z uprawnionym do mieszkania. Nie ulega wątpliwości, że najsilniejszej ochrony doznają pod tym względem małoletnie dzieci, z uwagi na ciężące na rodzicach obowiązki alimentacyjne i wychowawcze. Po śmierci jednego z rodziców obowiązki te spoczywają na drugim z nich. Jeżeli wraz z małoletnimi dziećmi zajmuje on mieszkanie spółdzielcze, ochrona tej małej grupy rodzinnej powinna być „silniejsza” w zetknięciu z uprawnieniami innych osób (np. spadkobierców, którzy nie należą do rodziny). Członkowie rodziny nienależący do kręgu rodziny małej, a więc w szczególności dorosłe dzieci osoby uprawnionej, jej rodzice i rodzeństwo nie korzystają już z tak bezwarunkowej ochrony z mocy stosunków prawnorodzinnych. Generalne trendy rozwojowe wskazują na upowszechnianie się rodziny małej, obejmującej rodziców wraz z małoletnimi dziećmi i integralność takiej właśnie rodziny stanowi wartość prawnie uznaną w polskim prawie rodzinnym⁶.

W przypadku śmierci osoby uprawnionej do mieszkania sytuacja domowników może być trudna. Właściciel zasobów mieszkaniowych często dąży do szybkiego usunięcia z mieszkania osób tam przebywających, które miały tylko pochodny od osoby zmarłej tytuł do zajmowania tego lokalu. Dlatego niezależnie od możliwości realizacji praw wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych czy też innych przepisów ustawodawca przyznał członkom rodziny uprawnienie do czasowego korzystania z tego mieszkania. Jest to regulacja wspólna dla wszelkich rodzajów praw do mieszkania.

Zgodnie z art. 923 § 1 k.c. małżonek i inne osoby bliskie spadkodawcy, które mieszkały z nim do dnia śmierci, są uprawnione do korzystania w ciągu trzech miesięcy od otwarcia spadku z mieszkania (i urządzenia domowego) w zakresie dotychczasowym. Rozrządzenie spadkodawcy wyłączające to uprawnienie jest nieważne.

⁶ Szerzej zob. Z. Radwański, *Najem a grupa rodzinna*, [w:] *Studia z prawa zobowiązań*, Warszawa-Poznań 1979, s. 276-277.

Jest to minimalna ochrona małżonka i innych osób bliskich do czasowego korzystania z mieszkania o charakterze rodzinnym w sytuacji, gdy ani pozostającemu przy życiu małżonkowi, ani innym osobom bliskim zamieszkałym w tym lokalu nie przysługuje do niego własne, uprzednio nabyte prawo bądź prawo wynikające z dziedziczenia po zmarłej osobie, która miała tytuł do mieszkania (art. 923 § 2 k.c.). Nie ma przy tym znaczenia, czy osoby uprawnione mają możliwość niezwłocznego zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie, np. posiadając tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego. Natomiast nie powstaje potrzeba odwoływania się do uprawnienia z art. 923 k.c., jeżeli małżonkowi lub innym osobom bliskim przysługuje inny tytuł prawny do zajmowanego mieszkania pozostałego po zmarłym (np. wstępują w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. bądź mają uprawnienia na mocy art. 14 ust. 1 u.s.m. czy też art. 15 ust. 2 u.s.m.).

Osoby bliskie nabywają uprawnienia z art. 923 k.c., jeżeli stale mieszkają ze spadkodawcą w chwili jego śmierci, przy czym ustawa nie wprowadza wymogu, by prowadziły z nim wspólne gospodarstwo domowe. Jeżeli jest kilka takich osób, to mogą one wykonywać uprawnienie do zamieszkiwania w tym lokalu jednocześnie. W tym czasie małżonek i inne osoby bliskie powinny podjąć działania w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu.

W przypadku spółdzielczych praw do lokali uprawnienia osób bliskich są zależne od prawa do lokalu, jakie łączyło zmarłego ze spółdzielnią mieszkaniową.

Spośród różnych form prawnych używania mieszkania w spółdzielni mieszkaniowej dominujące znaczenia mają:

- 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu;
- 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
- 3) odrębna własność lokalu;
- 4) najem.

Intencją ustawodawcy jest stopniowa eliminacja z bytu spółdzielczego lokatorskich i własnościowych praw do lokali, jednak w praktyce takie mieszkania będą jeszcze przez dłuższy czas w zasobach spółdzielczych. Pomimo że duża ilość lokatorskich praw do lokali ustanowionych przed wejściem w życie noweli czerwcowej z 2007 r.

została przekształcona w prawo własności, spółdzielnie mogą w dalszym ciągu zawierać z członkami umowy o ustanowienie takich praw (art. 9 i 10 u.s.m.). Od dnia 31 lipca 2007 r. zasadniczo nie można było ustanawiać konstytutywnie własnościowych praw do lokali, jednak nowelą grudniową z 2009 r. rozszerzono katalog wyjątków od tego zakazu⁷, a nadto możliwe jest jego nabycie w sposób translatywny, gdyż jest to prawo dziedziczne i zbywalne. Należy więc rozważyć, jakie są możliwości nabycia przez członków rodziny mieszkania spółdzielczego po osobie zmarłej, w zależności od jej tytułu prawnego do tego lokalu.

2. Uprawnienia osób bliskich w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu

2.1. Skutki śmierci małżonka dla sytuacji współuprawnionego do lokalu drugiego małżonka

Byt spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest ściśle związany z członkostwem spółdzielni, a jedną z przyczyn ustania członkostwa jest śmierć członka. Prawo to jest nadto niezbywalne i nie przechodzi na spadkobierców (art. 9 ust. 3 u.s.m.). Wobec śmierci uprawnionego i ustania członkostwa, lokatorskie prawo do lokalu wygasa (art. 11 ust. 1 u.s.m.). W takiej sytuacji przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawierają szczególne unormowania umożliwiające osobom z kręgu rodziny zmarłego podjęcie działań w przedmiocie uzyskania prawa do tego mieszkania.

Ustawodawca ma na względzie w szczególności dobro drugiego, żyjącego małżonka, a w dalszej kolejności dobro dzieci i innych osób bliskich. Tak ukształtowana hierarchia ochrony jest właściwa, gdyż małżonkowie wspólnie zajmujący lokal współdziałali dla dobra rodziny i pozostały przy życiu jeden z nich jest w stanie najkorzystniej reprezentować domowników w stosunkach zewnętrznych, a często jest on już współuprawniony do tego mieszkania (art. 9 ust. 5 u.s.m.). Sytuacja żyjącego małżonka po śmierci współmałżonka jest więc zależna od

⁷ Ustawa z dnia 18 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 223, poz. 1779).

tego, czy spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego należało tylko do osoby zmarłej, czy do obojga małżonków. Przynależność prawa lokatorskiego do małżonków jest wyjątkiem od zasady jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

Jeżeli lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługiwało obojgu małżonkom, to z chwilą śmierci jednego z nich przypada ono drugiemu małżonkowi (art. 14 ust. 1 u.s.m.). Małżonek ten, jeżeli nie jest członkiem spółdzielni, powinien w terminie jednego roku od śmierci współmałżonka złożyć deklarację członkowską. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków małżonkowi zmarłego członka przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni.

Jeżeli małżonek w ciągu roku nie dokona tych czynności, spółdzielnia wyznaczy mu w tym celu dodatkowy termin, nie krótszy niż sześć miesięcy, uprzedzając o skutkach, jakie może spowodować jego niezachowanie. Skutkiem takim jest możliwość podjęcia przez spółdzielnię, po bezskutecznym upływie sześciomiesięcznego terminu, uchwały o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (art. 13 ust. 2 u.s.m.). Spółdzielnia może, ale nie musi skorzystać z tego prawa. Uchwała spółdzielni, o której mowa w art. 14 ust. 1 w zw. z art. 13 ust. 2 u.s.m., ma charakter konstytutywny, a bezpośrednią przyczyną wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w takim przypadku jest czynność prawna spółdzielni mieszkaniowej⁸.

Jeżeli małżonek niebędący członkiem nie zrealizował swoich uprawnień w terminach przewidzianych w art. 14 ust. 1 u.s.m., może on również w późniejszym okresie w ciągu jednego roku złożyć do spółdzielni deklarację członkowską i pisemne zapewnienie o gotowości zawarcia umowy. Wówczas jednak jego roszczenie pozostaje w zbiegu z roszczeniami dzieci i innych osób bliskich (art. 15 ust. 2 i 4 u.s.m.).

2.2. Wygaśnięcie prawa do lokalu a uprawnienia innych osób bliskich

Zgodnie z art. 15 ust. 2 u.s.m. w wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na podstawie art.

⁸ A. Jedliński, *Lokatorskie prawo do lokalu (nowe elementy konstrukcji prawnej)*, Przegląd Sądowy 2004, nr 3, poz. 122.

11 u.s.m. lub niedokonania czynności, o których mowa w art. 14 u.s.m., roszczenia o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przysługują małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim.

Jak wspomniano, zgodnie z art. 2 ust. 5 u.s.m., dodanym nowelą czerwcową z 2007 r., osobą bliską w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest zstępny, wstępny, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, małżonek, osoba przysposabiająca i przysposobiona oraz osoba, która pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu. Roszczenie osób bliskich o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest wyrazem ochrony interesów rodziny osoby, której przysługiwało wygasłe prawo.

Po dniu 31 lipca 2007 r. przesłanką roszczenia osób bliskich w razie wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu z przyczyn wymienionych w art. 15 ust. 2 u.s.m. (a wśród nich wobec niedopełnienia czynności zachowawczych przez współmałżonka po śmierci małżonka uprawnionego) nie jest wspólne zamieszkiwanie z byłym członkiem. Wniosek o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy nabycia lokatorskiego prawa do mieszkania po zmarłym członku może złożyć każda z osób wymienionych w art. 2 ust. 5 u.s.m., także taka, która nigdy w tym lokalu nie mieszkała i której przysługuje prawo do innego lokalu, a nawet kilku lokali mieszkalnych. Prawa tego nie może jednak nabyć większa ilość osób z uwagi na obowiązującą w dalszym ciągu (tylko w stosunku do tego rodzaju prawa) anachroniczną zasadę jednopodmiotowości. Z uwagi na obowiązywanie tej zasady fakt wspólnego zamieszkiwania ze zmarłym do chwili jego śmierci nie jest obojętny dla sytuacji osób bliskich. W przypadku bowiem złożenia przez kilku uprawnionych do spółdzielni deklaracji członkowskiej wraz z pisemnym zapewnieniem o gotowości zawarcia umowy ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego sąd, rozstrzygając, z którą z osób bliskich spółdzielnia powinna zawrzeć taką umowę, po uprzednim przyjęciu jej w poczet członków, ma na względzie w szczególności okoliczność, czy osoba bliska zamieszkiwała ze zmarłym. Aktualne są więc zarówno wypowiedzi doktryny, jak też orzecznictwo Sądu Najwyższego w kwestii określenia zamiesz-

kiwania w lokalu, którego dotyczy roszczenie z art. 15 ust. 2 u.s.m. wyrażone w tej materii pod rządem uprzednio obowiązujących przepisów.

Dla oceny, czy osoba bliska zamieszkiwała z członkiem, którego prawo do lokalu wygasło, nie jest miarodajne określenie zawarte w art. 26 k.c., który mówi o zamieszkiwaniu nie w określonym lokalu, ale o przebywaniu z zamiarem stałego pobytu w danej miejscowości. Istotnym natomiast jest, aby osoba bliska koncentrowała w tym lokalu swoje bieżące sprawy życiowe i zamieszkiwała tam jako domownik⁹. Dla uznania, że małoletnie dziecko zamieszkuje u innej osoby aniżeli rodzice, nie wystarcza sam fakt regularnego przebywania w mieszkaniu tej osoby, nawet połączony z nocowaniem u niej. Konieczną przesłanką takiej oceny jest ustalenie, że dziecko przebywa u tej osoby w pełni pod jej pieczą, z wyłączeniem pieczy rodzicielskiej. Do istoty bowiem zamieszkiwania dziecka w określonym mieszkaniu należy to, że ono w tym lokalu zaspokaja całość swoich potrzeb życiowych, w szczególności, że osoba, u której ono zamieszkuje, kieruje jej wychowaniem. Jeżeli natomiast dziecko pozostaje pod władzą rodzicielską swoich rodziców, którzy władzę tę w pełni nad nim sprawują, brak jest podstaw do uznania, że dziecko u nich nie zamieszkuje¹⁰.

Przez „zamieszkiwanie razem” należy rozumieć wspólne i niepodzielne zajmowanie całego mieszkania. Z reguły będzie to mieć miejsce przy faktycznej więzi łączącej się z potrzebą prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego. Taką osobą może być teściowa, która zajmuje się prowadzeniem gospodarstwa domowego i wychowaniem dzieci, czy też wychowaniec opiekujący się starszą osobą. Nie mogą to być jednak osoby, które zamieszkiwały na podstawie stosunku obligacyjnego (np. podnajem, użyczenie)¹¹. Pierwszeństwo w wyborze będzie miała taka osoba bliska członka spółdzielni, która za jego życia (albo w chwili ustania członkostwa) zajmowała lokal spółdziel-

⁹ Wyrok SN z dnia 23 października 2001 r., I CKN 665/99 (Lex nr 52351) oraz częściowo aktualny wyrok SN z dnia 12 lipca 1983 r., IV CR 216/83 (Lex nr 8553) w zakresie, gdzie mówi o „centrum życiowym” i zamieszkiwaniu w charakterze domownika.

¹⁰ Wyrok SN z dnia 17 lutego 1978 r., II CR 24/78 (OSNC 1979, nr 2, poz. 32).

¹¹ Wyrok SN z dnia 15 marca 1977 r., II CR 53/77 (OSNC 1977, nr 12, poz. 242).

czy bądź na podstawie przydziału wydanego członkowi i wymieniającego tę osobę jako uprawnioną do zamieszkiwania, bądź też na podstawie późniejszego zezwolenia na jej zamieszkanie w tym lokalu¹². W spółdzielniach mieszkaniowych, które oddawały członkom lokale na gruncie obowiązujących przepisów w formie przydziału, dokumenty takie mogą mieć istotne znaczenie dla celów dowodowych. Należy zwrócić uwagę, że ze względu na urynkowanie gospodarki lokalami i zniesienie ograniczeń, takich jak zakaz posiadania przez rodzinę praw do więcej niż jednego mieszkania bądź uzależnienia wielkości lokalu od liczby zamieszkujących w nim osób (tzw. normatyw powierzchniowy), duża część orzecznictwa Sądu Najwyższego dotycząca art. 221 § 1 pr. spółdz. czy też poprzedzającego go art. 145 ustawy o spółdzielniach i ich związkach utraciła aktualność¹³.

Może natomiast pojawić się problem, czy pierwszeństwo w wyborze przysługuje osobie bliskiej dla członka spółdzielni, która stale zamieszkiwała w lokalu, jednak nie wspólnie z członkiem, gdyż on lokal ten opuścił. Celem zapewnienia ochrony także takiej osobie bliskiej należy przyjąć rozszerzającą wykładnię art. 15 ust. 2 u.s.m. Osoba bliska nie powinna bowiem ponosić negatywnych konsekwencji zachowania członka spółdzielni, które może być nawet skierowane umyślnie na pozbawienie jej prawa do lokalu. Osoba bliska pełni w takim przypadku podwójną rolę, sama zamieszkując w lokalu i zastępując członka w wykonywaniu przysługującego mu prawa do korzystania z mieszkania spółdzielczego (zwłaszcza jeżeli jest ona uprawniona do alimentacji ze strony członka, która może polegać także na zapewnieniu

¹² Wyrok SN z dnia 12 stycznia 1977 r., II CR 581/76, OSP 1978/4/75 oraz wyrok SN z dnia 22 listopada 1965 r., I CR 296/65 (OSNC 1966, nr 8, poz. 126).

¹³ Por. wyrok SN z dnia 16 sierpnia 1977 r., II CR 181/77 (OSNCP 1978, nr 5-6, poz. 95), w którym wyrażono pogląd, że dysponowanie przez osobę bliską innym lokalem mieszkalnym wyłącza możliwość przyjęcia, iż osoba ta w chwili ustania członkostwa razem z członkiem mieszkała; wyrok SN z dnia 27 maja 1975 r., II CR 248/75, (OSNCP 1976, nr 6, poz. 135), wyrok SN z dnia 6 listopada 1974 r., I CR 574/74 (OSPiKA 1975, nr 6, poz. 144) z komentarzem J. Ignatowicza, (OSP 1975, poz. 144). W późniejszym orzecznictwie znalazła wyraz liberalizacja obrotu lokalami – wyrok SN z dnia 24 kwietnia 1991 r., III CZP 83/90 (OSNC 1992, nr 2, poz. 26), w którym wyrażono pogląd o dopuszczalności nabycia roszczenia z art. 221 § 1 pr. spółdz. przez osobę bliską dla członka spółdzielni, której przysługiwała służebność mieszkania.

miejsca zamieszkania). W przeszłości jednak Sąd Najwyższy zajmował odmienne stanowisko¹⁴.

Sąd w postępowaniu nieprocesowym rozstrzyga więc o pierwszeństwie, biorąc pod uwagę w szczególności okoliczność wspólnego zamieszkiwania z osobą, której prawo wygasło. W wielu przypadkach takich osób wspólnie zamieszkałych może być kilka (np. dzieci, małżonek, rodzice). W takich sytuacjach sąd będzie badał również inne okoliczności, biorąc pod uwagę aktualne w tej materii orzecznictwo Sądu Najwyższego na gruncie uprzednio obowiązujących przepisów.

Praktycznie najbliższa rodzina wspólnie zamieszkała z członkiem w przypadku utraty przez niego członkostwa, a tym samym spółdzielczego prawa do lokalu, posiada prawa, które niewiele różnią się od dziedziczenia praw, a nawet są od nich silniejsze. W przypadku bowiem spadkobrania na mocy testamentu przez osoby obce bądź szerszego kręgu spadkobierców ustawowych niż osoby bliskie wspólnie zamieszkałe z członkiem, spadkobiercom przysługuje jedynie uprawnienie do dziedziczenia wkładu (art. 14 ust. 2 u.s.m.). Wiąże się to z tym, że domownicy członka spółdzielni nie mają w zasadzie żadnych bezpośrednich praw do lokalu, lecz tylko pochodne (zależne) od członka spółdzielni. Słusznie więc ustawodawca stworzył odpowiednie normy w celu uzyskania prawa do mieszkania przez jedną z osób, która w sposób najlepszy zapewni pozostałym domownikom możliwość dalszego korzystania z tego lokalu. W przeciwnym razie byłiby oni zmuszeni do jego opuszczenia.

Jeżeli jednak w zakreślonym terminie żadna z kilku osób uprawnionych nie skieruje wniosku o rozstrzygnięcie pierwszeństwa na drogę sądową, wyboru dokonuje spółdzielnia (art. 15 ust. 4 u.s.m.).

Ustawa nie określa, jakimi kryteriami powinna kierować się spółdzielnia, dokonując wyboru. Wydaje się, że zarząd spółdzielni powinien dokonać adekwatnej do konkretnego przypadku oceny dobra rodziny. Jeżeli uprawnionym jest małżonek, któremu prawo to dotychczas nie

¹⁴ Por. wyrok SN z dnia 18 maja 1984 r., I CR 133/84 (OSNCP 1985, nr 2-3, poz. 33), wyrok SN z dnia 15 października 1984 r., I CR 309/84 (OSNCP 1985, nr 8, poz. 113) oraz A. Jedliński, *Prawa do lokali w spółdzielniach mieszkaniowych*, Gdańsk 2005, s. 136.

przysługiwało, a pod jego pieczęą pozostają małoletnie dzieci (w konkurencji z inną osobą bliską, np. dorosłymi dziećmi, rodzeństwem, rodzicami osoby, której członkostwo i prawo do lokalu wygasło), względ na dobro rodziny małej powinien decydować o przyjęciu pozostałego przy życiu małżonka w poczet członków i zawarciu z nim umowy w przedmiocie ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Jeżeli nie żyją już oboje małżonkowie, a w mieszkaniu pozostały tylko ich dzieci, prawo do lokalu powinno być przyznane temu z nich, które daje gwarancję zaspokojenia interesów mieszkaniowych rodzeństwa. Gdyby jednak spółdzielnia dokonała tych czynności z korzyścią dla innej osoby bliskiej, pozostałe osoby potencjalnie uprawnione nie mogą już kierować żadnego roszczenia na drogę sądową i muszą zaakceptować taki stan faktyczny i prawny, gdyż wynika on z własnego zaniechania (niewykorzystanej możliwości wystąpienia na drogę sądową o rozstrzygnięcie pierwszeństwa w zakreślonym przez spółdzielnię terminie).

Działania określone w art. 15 ust. 4 u.s.m. są podyktowane obowiązującą od początku wykreowania przez ustawodawcę i utrzymaną na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zasadą jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz związania tego prawa z członkostwem spółdzielni (art. 9 ust. 1 i 5 u.s.m.).

Sytuacja osób bliskich, których sąd nie wskazał jako uprawnionych do przyjęcia w poczet członków i zawarcia umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo których spółdzielnia nie wybrała, może być trudna i rodząca poczucie niesprawiedliwości. Po przyznaniu prawa tylko jednej spośród uprawnionych osób bliskich roszczenia pozostałych określone w art. 15 ust. 2 u.s.m. wygasają.

Pomimo współwłasności wkładu mieszkaniowego właśnie na skutek spadkobrania (bądź faktycznego wspólnego zgromadzenia środków na ten cel) nie może istnieć na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wspólne lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Taka konstrukcja lokatorskiego prawa do lokalu, prowadząc do konfliktów, osłabia jego rodzinny charakter.

Zachowanie zasady jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na gruncie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie wydaje się być zasadne w świetle zmian

gospodarczo-ustrojowych, które nastąpiły w naszym państwie, ogranicza ona bowiem, bez wyraźnej potrzeby, właściwą dla stosunków cywilnoprawnych zasadę swobody ich kształtowania przez zainteresowane osoby¹⁵. Z art. 64 ust. 1 Konstytucji nie można wyprowadzić wniosku, że prawa majątkowe mogą być nabywane tylko jednoosobowo. Takie ograniczenie utrzymuje natomiast przepis art. 9 pkt 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zasada jednopodmiotowości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu pozostaje w opozycji do obowiązującej w sferze praw majątkowych reguły, iż majątkowe prawa cywilne należą do praw podzielnych, a więc mogą przysługiwać w sposób jednakowy kilku osobom. W sytuacji, gdy spółdzielczość mieszkaniowa utraciła pozycję *quasi*-monopolistyczną w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz została włączona w zakresie finansowania budownictwa mieszkaniowego do systemu gospodarki rynkowej, rozważana zasada utraciła charakter zasady ustrojowej.

Rygoryzm jednopodmiotowości spółdzielczego prawa do lokalu wzbudza więc uzasadnioną krytykę¹⁶. Pomimo kilkunastu nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zasada ta nie została dotychczas uchylona.

Konsekwencją tej zasady jest, że tylko jedna osoba spośród osób bliskich, która nabyła lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego po zmarłym członku spółdzielni, może żądać zawarcia z nią przez spółdzielnię umowy przeniesienia własności lokalu (art. 12 u.s.m.). Roszczenie takie nie przysługuje innym osobom, które wobec przymusowego rozstrzygnięcia przez sąd bądź wyboru dokonanego przez spółdzielnię w myśl art. 15 ust. 4 u.s.m. zostały pozbawione możliwości uzyskania tego prawa. W przypadku konfliktu interesów w rodzinie nie mają one żadnej możliwości prawnej w doprowadzeniu do przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo odrębnej własności

¹⁵ J. Ignatowicz, *Glosa do uchwały SN z dnia 1 stycznia 1996 r., III CZP 191/95*, OSP 1996, nr 6, poz. 111.

¹⁶ Zob. A. Oleszko, *Nabycie w drodze czynności prawnej spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego przez współników spółki cywilnej*, Rejent 1999, nr 10, s. 39; szerzej E. Koszeł, *Jednopodmiotowość spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego*, Rejent 2004, nr 11, poz. 101, s. 115-121.

lokalu również na ich rzecz (własność lokalu ustanowiona w inny sposób może przysługiwać kilku osobom).

Postulowana wielopodmiotowość lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego nie narusza interesów spółdzielni. Należy zważyć, że celem spółdzielni mieszkaniowej, zgodnie z art. 1 ust. 1 ustawy, jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych (i innych potrzeb) członków oraz ich rodzin. Celowi temu powinny być podporządkowane wszystkie cele cząstkowe.

Nie jest natomiast zasadne rozszerzenie nowelą czerwcową z 2007 r. kręgu osób bliskich, które mogą zgłosić roszczenie o nabycie prawa lokatorskiego po śmierci członka, przez pominięcie w art. 15 ust. 2 u.s.m. przesłanki wspólnego zamieszkiwania z osobą pierwotnie uprawnioną do lokalu. Ustawodawca kierował się postulatem, że prawo lokatorskie powinno pozostać w rodzinie. Jednak zwiększenie ilości osób uprawnionych do zgłoszenia takiego roszczenia może skutkować konfliktami między domownikami, którzy dotychczas zajmowali lokal, a członkami rodziny przebywającymi w innym locum, uwzględniając, że może im już przysługiwać tytuł prawny do większej liczby mieszkań. Takie rozwiązanie nie zasługuje na aprobatę.

3. Dziedziczność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest prawem dziedzicznym, a związku z tym z chwilą śmierci spadkodawcy przechodzi ono na spadkobiercę (spadkobierców). Spadkobierca nabywa bowiem spadek z chwilą otwarcia spadku, zaś spadek otwiera się z chwilą śmierci spadkodawcy (art. 925 k.c. i art. 924 k.c.). Powołanie do spadku może wynikać z ustawy bądź z testamentu (art. 926 § 1 k.c.). Pierwszeństwo przysługuje powołaniu do spadku z mocy testamentu, ponieważ dopiero w sytuacji, gdy spadkodawca nie powołał spadkobiercy, albo gdy którakolwiek z osób, które powołał do całości spadku, nie chce lub nie może być spadkobiercą, ma miejsce dziedziczenie ustawowe (art. 926 § 2 k.c.). Rozporządzić spadkiem na wypadek śmierci w formie testamentu można na rzecz zarówno osoby (osób) z kręgu rodziny, jak też na rzecz osoby (osób) obcych. Zarówno

w przypadku dziedziczenia ustawowego, jak i dziedziczenia testamentowego w stanach faktycznych możliwe są sytuacje, że osoba (osoby) uprawniona z tytułu spadkobrania nie mieszka w lokalu mieszkalnym, do którego spadkodawcy przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zaś lokal ten zajmują osoby bliskie spadkodawcy. W takich przypadkach, jak już uprzednio wspomniano, ustawodawca przewidział czasową, trwającą przez trzy miesiące, ochronę prawa do zamieszkiwania osób bliskich w tym lokalu (art. 923 § 1 k.c.).

Przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie przewidują dalej idącej ochrony osób bliskich do zajmowania mieszkania o charakterze rodzinnym w przypadku śmierci osoby, która była wyłącznie uprawniona z tytułu własnościowego prawa do lokalu, a w wyniku dziedziczenia prawa do spadku obejmującego ten lokal nabyła inna osoba (osoby).

Właściciel zaś może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, w myśl art. 222 § 1 k.c. Możliwe jest też powództwo o wydanie spadku, jako pewnej masy majątkowej w oparciu o art. 1029 § 1 k.c., przy czym zgłaszający takie roszczenie musi udowodnić jedynie, jakie składniki majątkowe wchodziły w skład spadku, a więc jakie prawa i rzeczy były we władaniu spadkodawcy w chwili jego śmierci. Przepisy o ochronie własności stosuje się odpowiednio do ograniczonych praw rzeczowych, a takim jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (art. 251 k.c. w zw. z art. 244 § 1 k.c.). W sprawach o eksmisję z lokali mieszkalnych sąd obowiązany jest jednak zbadać, czy istnieją podstawy do ochrony przewidzianej przez przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie ustawy – Kodeks cywilny z dnia 21 czerwca 2001 r.¹⁷ (art. 1 ust. 1 pkt 1 oraz art. 14 tej ustawy, dalej: u.o.p.l.). Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. lokatorami są osoby, które używają lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W myśl art. 19 u.o.p.l. do ochrony praw lokatora stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Zasadność żądania eksmisji domowników zmarłej osoby, której przysługiwało

¹⁷ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.).

własnościowe prawo do lokalu w danym stanie faktycznym jest przedmiotem oceny sądu. W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd ma także obowiązek orzec o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy, po zbadaniu przesłanek z art. 14 u.o.p.l.

Możliwa jest sytuacja, że spadek nabyło kilku spadkobierców. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych normuje czynności, jakie powinny podjąć osoby, które wspólnie nabyły w drodze spadkobrania spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zgodnie z art. 17^o ust. 1 u.s.m., jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na kilku spadkobierców, powinni oni w terminie jednego roku od dnia otwarcia spadku wyznaczyć spośród siebie pełnomocnika w celu dokonywania czynności prawnych związanych z wykonywaniem tego prawa, włącznie z zawarciem w ich imieniu umowy o przeniesienie własności lokalu. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, na wniosek spadkobierców lub spółdzielni, sąd w postępowaniu nieprocesowym wyznaczy przedstawiciela. W razie śmierci jednego z małżonków, którym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało wspólnie, powstaje wspólność tego prawa między żyjącym małżonkiem, a spadkobiercami. Małżonek może być jednym ze spadkobierców, a wówczas jego udział wynikający z majątku wspólnego małżeńskiego będzie powiększony o udział nabyty w drodze dziedziczenia. Małżonek w stosunkach z osobami trzecimi nie znajduje się w sytuacji korzystniejszej od innych spadkobierców, chyba że zostanie przez nich wybrany pełnomocnikiem w celu dokonywania w imieniu wszystkich współuprawnionych czynności prawnych związanych z wykonywaniem wspólnego prawa albo gdy na wniosek spadkobierców lub spółdzielni sąd wyznaczy go na przedstawiciela (art. 17^o § 2 u.s.m. w zw. z art. 17^o § 1 u.s.m.). Pełnomocnictwo rodzajowe udzielone jednemu ze spadkobierców przez pozostałych powinno być sporządzone w formie pisemnej (art. 98 k.c.). Należy wspomnieć, że art. 228 § 1 i 3 pr. spółdz. w pierwotnym brzmieniu nakładał na spadkobierców członka obowiązek dokonania czynności zachowawczych, takich jak: stwierdzenie nabycia spadku, dział spadku i złożenie deklaracji członkowskiej, których niezachowanie w określonym terminie skutkowało wygaśnięciem prawa do lokalu. Było to związane

z zasadą jednopodmiotowości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz zasadą związania tego prawa z członkostwem spółdzielni. Na skutek wyroku Trybunału Konstytucyjnego z 25 lutego 1999 r., K23/98 (OTK 1999, nr 2, poz. 25), stwierdzającego niekonstytucyjność art. 228 § 3 pr. spółdz., przepis art. 228 tej ustawy został zmieniony nowelą z 11 października 1999 r. (Dz.U. Nr 93, poz. 1151). Przepis art. 228 pr. spółdz. odnoszący się do spółdzielczych własnościowych praw do lokali odsyłał, w zakresie dziedziczenia tego prawa przez kilka osób, do odpowiedniego stosowania art. 233 § 1 pr. spółdz. Przepisy te zostały uchylone nowelą grudniową¹⁸.

Jeżeli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przeszło na rzecz kilku spadkobierców, członkiem spółdzielni może być tylko jeden z nich, chyba że przysługuje ono małżonkom. W przypadku złożenia deklaracji członkowskiej przez kilku uprawnionych rozstrzyga sąd w postępowaniu nieprocesowym. Jest to związane z zasadą jednego członkostwa również tego spółdzielczego prawa do lokalu. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez spółdzielnię terminu do wystąpienia na drogę sądową, wyboru dokonuje spółdzielnia (art. 3 ust. 5 u.s.m.). Byt spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest jednak zależny od członkostwa, dlatego też żaden ze spadkobierców, którzy nabyli prawo, nie musi być członkiem spółdzielni. Przynależność do spółdzielni zależy bowiem wyłącznie od woli osób uprawnionych.

Nabycie własnościowego prawa do lokalu w drodze dziedziczenia przez kilku spadkobierców prowadzi do sytuacji podobnej do istniejącej w przypadku współwłasności. Wszyscy uprawnieni mają prawo do korzystania z całego mieszkania, a jeżeli w nim nie mieszkają, mogą żądać dopuszczenia do współposiadania. Jeśli taka sytuacja nie byłaby zadowalająca dla niektórych spadkobierców, w ich interesie byłoby dokonanie działu w drodze umowy bądź zgłoszenie na drogę sądową wniosku o dział spadku obejmującego prawo do tego mieszkania.

Każdy ze spadkobierców może zbyć swój udział w odziedziczonym własnościowym prawie do lokalu. Prawo to jest bowiem zbywalne. Możliwość zbycia ułamekowej części spółdzielczego własnościowego

¹⁸ Ustawa z dnia 19 grudnia 2002 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 240, poz. 2058 ze zm.).

prawa do lokalu mogłaby doprowadzić do sytuacji, gdy prawo to przysługuje osobom dla siebie obcym (a nawet nieznanym), spoza kręgu rodzinnego. Celem zapobieżenia takim sytuacjom ustawodawca przewidział dla pozostałych współuprawnionych prawo pierwokupu, o którym mowa w art. 17² ust. 6 u.s.m. Jest to przepis szczególny w stosunku do unormowania zawartego w art. 1036 k.c. Umowa zbycia ułamkowej części własnościowego prawa do lokalu zawarta bezwarunkowo albo bez zawiadomienia uprawnionych o zbyciu lub z podaniem im do wiadomości istotnych postanowień umowy niezgodnie z rzeczywistością jest nieważna. Jest to ochrona dalej idąca w stosunku do przewidzianej w art. 1036 k.c., który w przypadku rozporządzenia udziałem w majątku spadkowym bez zgody współspadkobierców przewiduje bezskuteczność względną tej czynności prawnej.

Pomimo że obecnie spadkobiercy nie muszą podejmować czynności zachowawczych, od których zależał byt własnościowego prawa do lokalu na gruncie art. 228 pr. spółdz., powinni oni dostarczyć do spółdzielni odpis postanowienia sądu stwierdzającego nabycie przez nich spadku po zmarłej osobie uprawnionej albo zarejestrowany akt poświadczenia dziedziczenia. Nie zasługuje na aprobatę pogląd, że spadkobiercy nie muszą obecnie czynić starań o uzyskanie takiego dokumentu¹⁹.

Należy mieć na uwadze, że względem osoby trzeciej, która nie rości sobie praw do spadku z tytułu dziedziczenia, spadkodawca może udowodnić swoje prawa wynikające z dziedziczenia tylko postanowieniem sądu o stwierdzeniu nabycia spadku albo sporządzonym przez notariusza aktem poświadczenia dziedziczenia (art. 1027 k.c.). Dokument stwierdzający nabycie spadku bądź poświadczający dziedziczenie jest istotny m.in. w przypadku złożenia przez spadkobierców lub przez ich pełnomocnika albo przedstawiciela wniosku o przewłaszczenie. Spółdzielnia uprzednio musi zbadać, czy osobom żądającym przewłaszczenia przysługuje własnościowe prawo do lokalu nabyte w drodze spadkobrania. Jak wspomniano, spadkobiercami mogą być

¹⁹ E. Bończak-Kucharczyk, *Komentarz do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*, LEX dla Sędziego i Prokuratora, komentarz do art. 179 u.s.m.

bowiem osoby niezamieszkujące w tym lokalu, uprzednio nawet nieznanie spółdzielni. Osoby bliskie, które do chwili śmierci uprawnionego z tytułu prawa własnościowego mieszkały z nim w tym lokalu, nie korzystają z pierwszeństwa przed uprawnieniami spadkobierców dziedziczących ekspektatywę nabycia odrębnej własności lokalu (art. 8¹ ust. 2 u.s.m.). Tylko spadkobiercy od daty otwarcia spadku mogą żądać przeniesienia na nich własności lokalu. W tym przypadku przyjmuje się, że wniosek o przeniesienie własności lokalu został złożony w dniu pierwszego wystąpienia z żądaniem przez członka spółdzielni lub osobę niebędącą członkiem, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Jednak członkowie rodziny za życia osoby uprawnionej do mieszkania mogli tak uporządkować stosunki majątkowe, aby zabezpieczyć prawo do mieszkania dla osób bliskich. Własnościowe prawo do lokalu jest bowiem nie tylko dziedziczne, ale także zbywalne, niezależne od członkostwa w przypadku nabycia translatywnego i możliwa jest jego wielopodmiotowość.

4. Sytuacja rodziny po śmierci właściciela lokalu

Prawo odrębnej własności lokalu jest także dziedziczne i zbywalne. Sytuacja spadkobierców, którzy nabyli prawo odrębnej własności lokalu w zasobach spółdzielni mieszkaniowej przedstawia się podobnie, ale nie identycznie jak w przypadku własnościowego prawa do lokalu. W rozdziale trzecim ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ustawodawca nie zawarł żadnych szczególnych unormowań, które zobowiązywałyby spadkobierców do podejmowania pewnych czynności w stosunku do spółdzielni. Spadkobiercy ci nie muszą wyznaczać ze swego grona pełnomocnika ani nie jest konieczne postępowanie sądowe celem wskazania ich przedstawiciela. W tej sytuacji w relacjach ze spółdzielnią mogą oni działać wspólnie.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 u.s.m. w zakresie nieuregulowanym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych do prawa odrębnej własności lokalu stosuje się odpowiednio przepisy ustawy o własności lokali. Przepisy ustawy o własności lokali także nie zawierają regulacji

dotyczącej praw spadkobierców bądź osób bliskich po śmierci właściciela lokalu pozostającego w zasobach spółdzielni mieszkaniowej.

W zakresie nienormowanym ustawą o własności lokali do odrębnej własności samodzielnych lokali mieszkalnych stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

Jeżeli spadkobiercą jest jedna osoba i tylko ona zajmuje spadkowy lokal, nie dochodzi do konfliktu interesów z osobami trzecimi. Spadkobierca ten nie musi przystępować do spółdzielni, gdyż prawo odrębnej własności lokalu nabyte translatywnie nie jest związane z członkostwem spółdzielni. Spółdzielnia nie może jednak odmówić przyjęcia w poczet członków właściciela lokalu, który nabył to prawo w drodze spadkobrania, jeżeli zgłosi on taką wolę przez złożenie deklaracji członkowskiej (art. 23 ust. 2 u.s.m.).

Jeśli natomiast spadek przypada kilku spadkobiercom, do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych (art. 1035 k.c.). Dla rodziny wspólnie zamieszkałej w lokalu mieszkalnym niekorzystne konsekwencje mogą być związane ze zbyciem udziału we współwłasności tego lokalu. Udział we współwłasności jest bowiem zbywalny, co wynika z art. 198 k.c.

Określenie granic swobody w rozporządzaniu majątkiem spadkowym musi jednak uwzględniać charakter tej współwłasności, często niezależny od woli osób uprawnionych, ale od regulacji ustawowej (testamentowy bądź ustawowy porządek dziedziczenia, na który ma także wpływ zdolność do dziedziczenia). Na podstawie art. 199 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. spadkobiercy mogą wspólnie rozporządzić poszczególnymi składnikami majątku spadkowego, w tym prawem własności mieszkania. W sposób szczególny, w stosunku do art. 199 k.c., ustawodawca uregulował zbycie przez spadkobiercę udziału w przedmiocie należącym do spadku. Zgodnie z art. 1036 k.c. spadkobierca może rozporządzić udziałem w przedmiocie należącym do spadku za zgodą pozostałych spadkobierców. Ma to istotne znaczenie dla tych spadkobierców, którzy mieszkają w lokalu po zmarłym właścicielu. Współspadkobiercy, którzy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe poza tym lokalem, mogą bowiem zbyć przypadający im udział spadkowy osobie obcej, która podejmie działania celem wejścia

w posiadanie tego lokalu. Sankcją za niezyskanie zgody współspadkobierców na zbycie udziału w spadkowym prawie własności lokalu jest bezskuteczność względna. Zgodnie z art. 1036 k.c. zdanie drugie, w braku zgody któregokolwiek z pozostałych spadkobierców rozporządzenie jest bezskuteczne o tyle, o ile naruszałoby uprawnienia przysługujące temu spadkobiercy na podstawie przepisów o dziale spadku. Do zgody pozostałych spadkobierców na rozporządzenie udziałem w spadkowym prawie własności lokalu mieszkalnego należy stosować art. 63 k.c. Mogą oni zatem wyrazić zgodę zarówno przed dokonaniem tej czynności, jak i po jej dokonaniu. Zgoda wyrażona w późniejszym czasie ma moc wsteczną. Do wyrażenia zgody wymagana jest forma aktu notarialnego, jeżeli bowiem do ważności rozporządzenia wymagana jest forma szczególna, oświadczenie spadkobierców również wymaga tej formy (art. 62 § 2 k.c.). Brak zgody współspadkobierców na zbycie udziału w nieruchomości nie jest przeszkodą do sporządzenia aktu notarialnego, jak też dokonania pierwszego wpisu w księdze wieczystej na rzecz nabywcy²⁰.

Osoba trzecia, która nabyła udział we wspólnym prawie bez zgody pozostałych spadkobierców, nie może korzystać z instytucji chroniących nabywców w dobrej wierze. W szczególności nie chroni jej rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, o której mowa w art. 5 u.k.w.h., bowiem przepis ten chroni nabywcę tylko wówczas, gdy kupił on nieruchomość od nieuprawnionego zbywcy ujawnionego w księdze wieczystej jako właściciel. W sytuacji określonej w art. 1036 k.c. zbywca jest uprawniony do zbycia, a jedynie zbycie to może być uznane za bezskuteczne w razie wystąpienia okoliczności w tym przepisie przewidzianych. Nabywcy w takiej sytuacji przysługuje wobec zbywcy tylko roszczenie oparte na przepisach o rękojmi za wady prawne rzeczy sprzedanej, nie chroni go natomiast rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych²¹. Orzekając o bezskutecznym rozporządzeniu udziałem w spadkowym prawie do mieszkania na podstawie art. 1036 k.c., sąd określa przedmiotowy i podmiotowy zakres tej bezskuteczności. Jest to bowiem bezskuteczność względna, podmio-

²⁰ A. Oleszko, *Pytania i odpowiedzi*, Rejent 2001, nr 11, s. 152.

²¹ Postanowienie SN z dnia 9 kwietnia 2002 r., III CKN 391/01 (LEX nr 54495).

towo ograniczona tylko do tego współspadkobiercy, który nie wyraził zgody i to tylko o tyle, o ile rozporządzenie naruszałoby uprawnienia przysługujące temu spadkobiercy na podstawie materialnoprawnych przepisów o dziale spadku (art. 1036 k.c. zdanie drugie)²².

Współspadkobiercy zamieszkali w tym lokalu jeszcze za życia spadkodawcy, którzy chcą w dalszym ciągu korzystać z tego mieszkania i których prawa zostały naruszone przez zbycie udziału we współwłasności, mogą też ten zarzut podnieść w sprawie o dział spadku. Sąd dokonuje wówczas działu spadku z uwzględnieniem prawa majątkowego, w którym udziałem rozporządził uprzednio spadkobierca. Rozstrzygnięcie sądu orzekające o przedmiotowym i podmiotowym zakresie stwierdzonej bezskuteczności powinno być zamieszczone w orzeczeniu co do istoty sprawy²³.

Darowizna prawa odrębnej własności lokalu dokonana przez właściciela będącego współspadkobiercą udziału po drugim współspadkobiercy (taka sytuacja może mieć miejsce w przypadku wspólności majątkowej małżeńskiej) jest ważna w zakresie nieprzekraczającym udziału darczyńcy we współwłasności. Skuteczność darowizny w zakresie udziału w spadku po drugim współwłaścicielu, dokonanej bez zgody pozostałych spadkobierców, może być kwestionowana tylko na podstawie art. 1036 k.c.²⁴

Nabywca udziału jest osobą zainteresowaną w rozumieniu art. 510 k.p.c. i może być uczestnikiem postępowania o dział spadku obejmującego prawo odrębnej własności lokalu. Nie zasługuje na aprobatę pogląd, że nabywcy udziału w przedmiocie należącym do spadku nie przysługuje uprawnienie do działu spadku, nawet gdy przedmiot objęty umową wyczerpuje prawie cały spadek²⁵. Na skutek zbycia udziału w spadku przez jednego ze współspadkobierców powstaje bowiem

²² Zob. uchwała sądu 7 sędziów SN z dnia 4 lipca 1963 r., III CO 21/63 (OSNC 1964, nr 12, poz. 245) oraz uzasadnienie uchwały SN z dnia 6 września 1996 r., III CZP 97/96 (OSNC 1996, nr 12, poz. 158).

²³ Postanowienie SN z dnia 1 grudnia 2000 r., V CKN 1298/00 (OSNC 2001, nr 6, poz. 94).

²⁴ Uchwała SN z dnia 6 sierpnia 1991 r., III CZP 67/91 (LEX nr 81136).

²⁵ A. Stempniak, *Spadkobiercy i nabywcy spadku jako uczestnicy postępowania o dział spadku*, Przegląd Sądowy 2004, nr 6, s. 14.

między nabywcą a spadkobiercami współwłasność z innego tytułu. Stosownie do art. 689 k.p.c., jeżeli cały majątek spadkowy lub poszczególne jego składniki stanowią współwłasność z innego tytułu niż dziedziczenie, dział spadku i zniesienie współwłasności mogą być połączone w jednym postępowaniu.

Prawo własności chroni rodzinę zmarłego, jeśli jej członkowie są jednocześnie spadkobiercami. W przypadku zaś dziedziczenia prawa do mieszkania przez osobę spoza kręgu rodziny przepisy kodeksu cywilnego przewidują tylko czasową ochronę dla małżonka i innych osób bliskich. Jak podniesiono uprzednio, małżonek i inne osoby bliskie spadkodawcy, które mieszkały z nim do dnia śmierci, są uprawnione do korzystania w ciągu trzech miesięcy od dnia otwarcia spadku z mieszkania w zakresie dotychczasowym (art. 923 § 1 k.c.). Spadkobiercy zaś przysługuje w stosunku do osób, które nie mają tytułu prawnego do zajmowania lokalu po śmierci spadkodawcy, roszczenie z art. 1029 § 1 k.c. o wydanie spadku. Treścią tego roszczenia jest żądanie wydania spadku jako pewnej masy majątkowej, przy czym żądający musi udowodnić jedynie, co wchodzi w skład spadku, a więc jakie rzeczy i prawa były we władaniu spadkodawcy w chwili jego śmierci. Dzięki roszczeniu z art. 1029 § 1 k.c. spadkobierca doznaje dalej idącej ochrony niż to wynika z przepisów o ochronie własności i innych praw podmiotowych wchodzących w skład spadku. Powództwo o wydanie spadku może wytoczyć każdy spadkobierca, jego następca prawny, nabywca spadku, o ile roszczenie to powstało przed zbyciem spadku, wykonawca testamentu, jeżeli przysługuje mu zarząd spadkiem, jak też kurator spadku. Roszczenie to przysługuje także współspadkobiercy w części ułamkowej przeciwko współspadkobiercy przypisującemu sobie prawo do całości lub większej części spadku niż mu się należy. Treścią żądania może być w przypadku, gdy do masy spadkowej wchodzi prawo do mieszkania, żądanie dopuszczenia do współposiadania. Powództwo może być wytoczone przeciwko kilku osobom zajmującym lokal, przy czym pomiędzy nimi nie zachodzi współuczestnictwo konieczne.

Roszczenie o ochronę dziedziczenia nie zamyka kwestii wzajemnych rozliczeń pomiędzy spadkobiercą a osobą, która włada lokalem mieszkalnym, z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z tego lokalu, o

zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również o naprawienie szkody z powodu pogorszenia jego substancji. Osobie władającej mogą też przysługiwać względem spadkobiercy żądającego wydania lokalu mieszkalnego roszczenia o zwrot nakładów. W świetle art. 1029 § 2 k.c. do wzajemnych rozliczeń stron stosuje się odpowiednio przepisy o roszczeniach między właścicielem a samoistnym posiadaczem rzeczy (art. 224-231 k.c.).

5. Wstąpienie w stosunek najmu osób bliskich

Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera regulacji w kwestii wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy ani też przepisów o prawach spadkobierców bądź osób bliskich do tego lokalu. W tej sytuacji, w aktualnym stanie prawnym, będą miały zastosowanie przepisy o najmie lokali zawarte w kodeksie cywilnym.

Zgodnie z art. 691 § 1 k.c. w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Osoby te wstępują w stosunek najmu z mocy ustawy (odmiennie niż w przypadku śmierci osoby, której przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu, kiedy to osoby bliskie mają roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i zawarcie umowy ustanowienia prawa do tego lokalu, które może być zrealizowane tylko na rzecz jednej z osób bliskich potencjalnie uprawnionych). Przesłanką warunkującą wstąpienie w stosunek najmu osób bliskich po śmierci najemcy jest stałe zamieszkiwanie z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. W braku osób bliskich wymienionych w art. 691 § 1 k.c. wspólnie zamieszkałych z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci, stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (art. 691 § 3 k.c.). Z uregulowania zawartego w art. 691 k.c. 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 § 1 k.c.).

Wstąpienie w stosunek najmu osób bliskich wymienionych w art. 691 § 1 k.c. ma miejsce tylko w sytuacji, gdy zmarły był wyłącznym najemcą. W przypadku, gdy był on jednym ze współnajemców, nie następuje wstąpienie w stosunek najmu osób bliskich, a najemcami są dotychczasowi współnajemcy (art. 691 § 5 k.c.).

Wylczenie osób bliskich, które w przypadku wspólnego zamieszkiwania z najemcą wstępują w stosunek najmu, nie pokrywa się z określeniem „osoby bliskiej” w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z chwilą śmierci najemcy spośród zstępnych mogą wstąpić w stosunek najmu zasadniczo tylko dzieci, a dalsi zstępni tylko wówczas, gdy najemca był zobowiązany wobec nich do świadczeń alimentacyjnych. Nie wstępuje w stosunek najmu rodzeństwo ani dzieci rodzeństwa czy też osoby przysposobione, chyba że zmarły najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych na ich rzecz.

Faktyczne wspólne pożycie w rozumieniu art. 691 § 1 k.c. oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie²⁶.

Od woli osób, które wstąpiły w stosunek najmu zależy, czy będą w nim trwać. Mogą one bowiem z zachowaniem terminów ustawowych wypowiedzieć stosunek najmu, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób, stosunek najmu wygasa tylko względem nich (art. 691 § 4 k.c.).

Rodzina wspólnie zamieszkała z najemcą jest więc właściwie chroniona przed utratą lokalu mieszkalnego w przypadku śmierci najemcy. Przy rozstrzyganiu stanów faktycznych na uwagę zasługuje w tym względzie wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 1986 r., gdzie wyrażono pogląd, że w sprawach o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 k.c., zwłaszcza gdy powodami są krewni, nie można abstrahować od wartości społecznych wspólnoty rodzinnej, doniosłych z punktu widzenia interesu ogólnego wartości więzi rodzinnych, prawidłowej skłonności do łączenia się w grupy

²⁶ Tak uchwała SN z 20 listopada 2009 r., III CZP 99/09 (Biuletyn SN 2009, nr 11, poz. 9).

rodzinne, przekazywania sobie wartości utrwalających te więzi bez szkody dla społeczeństwa. Ogólne trudności natury ekonomicznej, nie wyłączając trudności mieszkaniowych, nie powinny prowadzić do rozwiązań jednostkowych i ogólnych otwierających drogę do dehumanizacji wspólnot rodzinnych poprzez ich dezintegrację²⁷.

6. Podsumowanie

Dotychczasowe rozważania można zamknąć konkluzją, że zmiany ustawodawcze znacząco poprawiły sytuację rodziny zajmującej lokal mieszkalny w zasobach spółdzielczych po śmierci najemcy, jak też osoby, której przysługiwało prawo własnościowe albo odrębna własność lokalu.

Nie można jednak podobnie ocenić rozwiązań prawnych dotyczących lokatorskiego prawa do lokalu. Wszystkie osoby bliskie zamieszkałe ze zmarłym członkiem do chwili jego śmierci w jednym mieszkaniu spółdzielczym zasługują na równorzędną ochronę. Jednak spośród osób potencjalnie uprawnionych tylko jedna może nabyć lokatorskie prawo do tego lokalu, z uwagi na obowiązującą w dalszym ciągu zasadę jednopodmiotowości tego prawa. Niekonsekwencją jest przy tym ograniczeniu rozszerzenie kręgu osób, które niezależnie od miejsca zamieszkania mogą złożyć do spółdzielni wnioski o zawarcie umowy w przedmiocie ustanowienia na ich rzecz lokatorskiego prawa do tego lokalu. Wystarczającą przesłanką jest stosunek bliskości zdefiniowany w art. 2 ust. 5 u.s.m. Potencjalni beneficjenci mogą mieć już prawo do innego mieszkania (mieszkań). Taka regulacja może prowadzić do konfliktów w rodzinie i skutkować większą ilością postępowań sądowych o rozstrzygnięcie pierwszeństwa w nabyciu prawa do mieszkania. Należy postulować uchylenie anachronicznej zasady jednopodmiotowości lokatorskiego prawa do lokalu, a przy wielopodmiotowości tego prawa – ograniczenie możliwości jego nabycia po zmarłym członku do osób bliskich, które wspólnie z nim zajmowały mieszkanie o charakterze rodzinnym.

²⁷ Wyrok SN z 7 listopada 1986 r., III CRN 289/86 (Monitor Prawniczy 1994, nr 9, poz. 274).

Przy takim unormowaniu nie byłoby przeszkód, aby w przypadku lokatorskiego prawa do lokalu, zamiast skomplikowanej procedury, polegającej na wygaśnięciu prawa do lokalu i jednoczesnym powstaniu roszczenia o ustanowienie takiego samego prawa, zastosować rozwiązanie podobne do przyjętego od dawna w przypadku śmierci najemcy, a więc wstąpienie w stosunek prawny pewnego kręgu osób bliskich.