

**Uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 13 lipca 2006 r., III CZP 33/06**

*Prezes SN Tadeusz Ereciński (przewodniczący)*

*Sędzia SN Mirosław Bączyk*

*Sędzia SN Antoni Górski*

*Sędzia SN Jacek Gudowski*

*Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)*

*Sędzia SN Marek Sychowicz*

*Sędzia SN Tadeusz Wiśniewski*

Sąd Najwyższy na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 13 lipca 2006 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka, po rozstrzygnięciu zagadnienia prawnego przedstawionego przez Rzecznika Praw Obywatelskich we wniosku z dnia 28 marca 2006 r.:

"Czy wynikające z art. 219 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym do dnia 24 kwietnia 2001 r., roszczenie członka spółdzielni mieszkaniowej o przekształcenie przysługującego mu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu podlega dziedziczeniu przez spadkobierców?"

podjął uchwałę:

**Roszczenie członka spółdzielni mieszkaniowej o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, wynikające z art. 219 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 30, poz. 210 ze zm.; jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.), podlegało dziedziczeniu, jeżeli nie było osób uprawnionych na podstawie art. 221 § 1 tej ustawy.**

### **Uzasadnienie**

Zagadnienie prawne, przedstawione przez Rzecznika Praw Obywatelskich, dotyczy stanu prawnego, który obowiązywał do dnia 24 kwietnia 2001 r. i sprowadza się do tego, czy podlegało dziedziczeniu roszczenie wynikające z art. 219 § 1 (Dz.U. Nr 30, poz. 210 ze zm.; jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm. – dalej: "Pr.spółdz."). Rzecznik wskazał na rozbieżności występujące w tym względzie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, a także w piśmiennictwie. Jego zdaniem, określone w art. 219 § 1 Pr.spółdz. uprawnienie członka spółdzielni do przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe było ściśle związane z lokatorskim prawem do lokalu, gdyż bez niego nie mogłoby powstać. Skoro zaś prawo lokatorskie, jako niezbywalne i niepodlegające dziedziczeniu ani egzekucji, wygasło z chwilą śmierci członka, to również uprawnienie do przekształcenia prawa musiało wygasnąć w tej samej chwili. Rzecznik przychylił się do poglądu wyrażonego w piśmiennictwie, że absurdalna byłaby sytuacja, w której spadkobiercy przysługiwałoby roszczenie o przekształcenie prawa już nieistniejącego. Odmienna interpretacja oznaczałaby również, że ustanie członkostwa w spółdzielni nie prowadziło do wygaśnięcia roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a w rezultacie roszczenie to przysługiwałoby nadal także w wypadku utraty członkostwa w spółdzielni z innych przyczyn niż śmierć członka (np. w wyniku wykluczenia).

Rzecznik podkreślił ponadto, że ustawodawca przyznał w art. 221 Pr.spółdz. określone roszczenia na rzecz osób bliskich zmarłego członka, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Uregulowanie to było podyktowane ważnymi względami społecznymi i zmierzało do zapewnienia ochrony

osobom bliskim zmarłego przed pogorszeniem się ich sytuacji mieszkaniowej w wyniku śmierci członka spółdzielni. Wzgląd na potrzebę ochrony osób bliskich przemawiał za odrzuceniem możliwości dziedziczenia roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe, gdyż dziedziczność tego roszczenia mogła prowadzić w konsekwencji do niemożności zrealizowania roszczenia przyznanego osobom bliskim zmarłego. Brak należytej ochrony roszczeń przysługujących osobom bliskim byłby niezgodny z art. 64 Konstytucji gwarantującym ochronę praw majątkowych, w związku z czym Rzecznik odwołał się do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 czerwca 2001 r., K 23/00.

Prokurator Prokuratury Krajowej przedstawił propozycję udzielenia następującej odpowiedzi na przedstawione wyżej zagadnienie prawne: „Wynikające z art. 219 § 1 Pr.spółdz. uprawnienie członka spółdzielni mieszkaniowej o przekształcenie przysługującego mu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – nie jest dziedziczne.”

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. 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. ("Informacje i Komunikaty CZSBM" 1972, nr 7-8, poz. 24), członek spółdzielni mógł żądać zmiany przysługującego mu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego w takie prawo typu własnościowego. 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 spółdzielnia, 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 wygasało.

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 jest, w terminie określonym w statucie, dokonać przekształcenia przysługującego mu prawa na własnościowe prawo do lokalu. Oświadczenie spółdzielni powinno być pod nieważnością złożone w formie pisemnej.” Przepisy art. 219 Pr.spółdz. zostały zmienione przez ustawę 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. 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 powinno 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 jest 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 zalicza się wkład mieszkaniowy członka przeliczony w sposób przewidziany w art. 218 § 4. Szczegółowe zasady rozliczeń z tytułu przekształcenia uprawnień lokatorskich na własnościowe określa statut spółdzielni.”

Artykuł 219 Pr.spółdz. został uchylony przez art. 29 pkt 11 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.; jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: "u.s.m."), 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 w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 maja 2001 r., K 5/01 (OTK-A Zb.Urz. 2001, nr 4, poz. 87) został uznany za niezgodny z art. 64 w związku z art. 21 Konstytucji.

Instytucja przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe została przywrócona w art. 11<sup>1</sup> 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. 48<sup>1</sup> 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 przewiduje warunkowe dziedziczenie ekspektatywy odrębnej własności lokalu przysługującej członkowi będącemu podmiotem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego. Nie ma jednak w ustawie analogicznego przepisu, który dotyczyłby dziedziczenia roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własnościowe.

Jak wspomniano, zagadnienie prawne przedstawione przez Rzecznika Praw Obywatelskich odnosi się do wykładni art. 219 § 1 Pr.spółdz., który obowiązywał do dnia 24 kwietnia 2001 r. Sformułowanie tego zagadnienia, w tym zwłaszcza wskazanie w nim na tekst jednolity ustawy z 1995 r., mogłoby oznaczać, że odnosi się ono wyłącznie do stanu prawnego obowiązującego po nowelizacji art. 19 Pr.spółdz. przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 90, poz. 419). Z uzasadnienia wniosku Rzecznika zdaje się jednak wynikać, że zakresem tego wniosku jest objęte zarówno pierwotne brzmienie art. 219 § 1 Pr.spółdz., jak też brzmienie późniejsze, nadane temu przepisowi przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Należy w związku z tym podkreślić, że zmiana rozważanego przepisu polegała na tym, iż po jego nowelizacji wniesienie przez członka spółdzielni wkładu budowlanego nie było już przesłanką przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe, ale następowało w terminie określonym w statucie, zgodnie z art. 219 § 1a Pr.spółdz., dodanym przez ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Okoliczność ta oczywiście musi być uwzględniona przy określaniu chwili, w której powstawało roszczenie o przekształcenie prawa.

2. W wyroku z dnia 27 kwietnia 1983 r., I CR 432/82 (OSPika 1984, nr 12, poz. 249), 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 to 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 własnościowego. 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 roszczenie członka o przydział lokalu na warunkach własnościowego prawa do tego lokalu. Zdaniem Sądu Najwyższego, tak też 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 odmienność 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 przyjęty, jednakże bez szerszej analizy, za podstawę rozważań przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 maja 1998 r., I CKU 38/98 (OSNC 1998, nr 11, poz. 195).

Podobne stanowisko zajął Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 26 czerwca 1997 r., I ACa 375/97 ("Wokanda" 1998, nr 5, s. 37), w którym stwierdził, że roszczenie członka spółdzielni określone w art. 219 § 1 Pr.spółdz. jest prawem majątkowym, a jako takie podlega dziedziczeniu na zasadach ogólnych. 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 i uiścił 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 zostało zajęte w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2004 r., I CK 343/04 ("Monitor Prawniczy" 2005, nr 2, s. 66). 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. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy stwierdził, że stan faktyczny rozpoznawanej sprawy różni się od stanu faktycznego sprawy, w której Sąd Najwyższy wydał wyrok z dnia 27 kwietnia 1983 r., I CR 432/82, w tamtej bowiem sprawie wkład budowlany został wpłacony przed śmiercią członka spółdzielni, który wystąpił o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe. Dalej jednak Sąd Najwyższy uznał, że nie można przyjąć, iż dziedziczne jest prawo (roszczenie), które wywodzi się z niepodlegającego dziedziczeniu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu (art. 218 § 1 Pr.spółdz.). Poza tym konsekwencją uznania dziedziczności roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe prawo do tego lokalu byłoby przysługiwanie spadkobiercom członka roszczenia o przydział lokalu na warunkach prawa własnościowego. Roszczenie to konkurowałoby z przewidzianym w art. 221 § 1 Pr.spółdz. roszczeniem osób bliskich zmarłego członka, zamieszkałych z nim razem, o przyjęcie do spółdzielni i o przydział lokalu po byłym członku, a niedopuszczalne jest kreowanie w drodze wykładni przepisów prawa roszczenia, które w pewnych sytuacjach faktycznych uniemożliwiłoby realizację roszczenia wprost przyznanego przez ustawę.

3. Rozbieżnym stanowiskom zajmowanym przez Sąd Najwyższy i Sąd Apelacyjny w Warszawie odpowiadają zróżnicowane poglądy wypowiedane w

piśmiennictwie. Część doktryny opowiada 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 zajmuje zaś stanowisko, że rozważane roszczenie podlega dziedziczeniu. Autorzy reprezentujący to 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.).

4. Rozstrzygnięcia wymaga przede wszystkim kwestia dziedziczności roszczenia przewidzianego w art. 219 § 1 Pr.spółdz. Należy w związku z tym odróżnić, jak to uczynił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 kwietnia 1983 r., I CR 432/82, uprawnienie do żądania przekształcenia prawa lokatorskiego w prawo własnościowe od już istniejącego roszczenia o takie przekształcenie. 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 wejścia w życie z 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 zdanie pierwsze 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 przekształcenia prawa, będące jednocześnie ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego (a więc podobnie jak to jest obecnie uregulowane w art. 17<sup>4</sup> ust. 1 u.s.m.). Roszczenie to, będące jednocześnie ekspektatywą, wynikało zatem nie ze stosunku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, ale z odrębnego stosunku prawnego. W wyroku z dnia 27 kwietnia 1983 r., I CR 432/82, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że z chwilą śmierci członka spółdzielni wygasało nie tylko członkostwo i



spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, ale także rozważane uprawnienie abstrakcyjne. Przedmiotem dalszych rozważań może być w związku z tym jedynie problem dziedziczności już istniejącego roszczenia o przekształcenie prawa, będącego jednocześnie ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Należy w związku z tym podkreślić, że, po pierwsze, zgodnie z art. 922 § 1 k.c. dziedziczeniu podlegają prawa i obowiązki majątkowe zmarłego, nie ulega zaś wątpliwości, że roszczenie o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe było dawniej i jest obecnie prawem majątkowym.

Po drugie, nie podlegają dziedziczeniu takie prawa majątkowe, w stosunku do których ustawa wyraźnie tak stanowi, oraz prawa, które na podstawie ustawy wygasają 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. Poza tym, jak już wyjaśniono, roszczenie to z chwilą powstania stało się samodzielny prawem podmiotowym, odrębnym zarówno od prawa lokatorskiego, jak i od członkostwa w spółdzielni, ekspektatywą spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Na marginesie należy dodać – choć nie może to w sposób decydujący wpływać na sposób rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego – że dziedziczność ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wynikała poprzednio wyraźnie z art. 229 § 2 Pr.spółdz., a obecnie wynika jeszcze bardziej wyraźnie z art. 17<sup>4</sup> ust. 1 u.s.m.

Po trzecie, nie należą do spadku prawa zmarłego ściśle związane z jego osobą (art. 922 § 2 k.c.). W piśmiennictwie podkreśla się, że prawa albo obowiązki cywilnoprawne o charakterze majątkowym są ściśle związane z osobą spadkodawcy wtedy, gdy mają na celu zaspokojenie indywidualnego interesu spadkodawcy, treść prawa zależy od potrzeb osoby uprawnionej, wynikają ze stosunków prawnych opartych na zaufaniu albo gdy wartość świadczenia zależy od osobistych przymiotów spadkodawcy. Żadna z tych okoliczności nie odnosiła się do roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo

własnościowe, nie było zatem powodów do tego, by ściśle wiązać rozważane roszczenie z osobą zmarłego członka spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Zresztą 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.).

Po czwarte, w piśmiennictwie przeważa pogląd, że przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe polegało w okresie obowiązywania art. 219 Pr.spółdz. – a więc inaczej niż pod rządem ustawy o spółdzielniach i ich związkach z 1961 r. (zob. wyżej) – na zmianie treści dotychczasowego prawa, a nie na wygaśnięciu prawa lokatorskiego oraz powstaniu prawa własnościowego do tego samego lokalu. Był też reprezentowany pogląd przeciwny. Należy przyjąć, że w wypadku, gdy roszczenie o przekształcenie jest dochodzone przez spadkobiercę zmarłego członka spółdzielni, a więc po wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, nie dochodzi do zmiany treści prawa dotychczas istniejącego, ale do powstania nowego prawa do lokalu.

Po piąte, 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.

Po szóste, nie wyłącza dziedziczności prawa sama przez się okoliczność, że jest ono niezbywalne. Na przykład wspomniana wyżej ekspektatywa spółdzielczego prawa własnościowego była (inaczej niż obecnie – art. 17<sup>4</sup> ust. 1 u.s.m.) niezbywalna, a mimo to podlegała dziedziczeniu (art. 229 § 2 Pr.spółdz.).

Przedstawione argumenty, które przemawiają za przyjęciem tezy o dziedziczności roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe, znajdują dodatkowe wsparcie w konstytucyjnej zasadzie ochrony dziedziczenia (art. 21 ust. 1 Konstytucji).

5. Skoro spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu nie wchodzi i nigdy nie wchodziło do spadku, ustawodawca z ważnych względów społecznych określił szczególny tryb sukcesji tego prawa na rzecz osób bliskich wspólnie zamieszkujących z byłym członkiem spółdzielni aż do chwili jego śmierci. 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 (Dz.U. Nr 105, poz. 509 ze zm.; jedn. tekst: 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. Obowiązujące 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, Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.; jedn. tekst: 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 związku 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 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 do chwili jego śmierci, mogła zatem być postrzegana jako kolizja uprawnień spadkobierców i szczególnego rodzaju następców prawnych z 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 członka. Taką interpretację uzasadniają ponadto argumenty natury prawnej

dotyczące sposobów rozstrzygnięcia kolizji zarówno norm prawnych, jak też wynikających z nich praw podmiotowych. Jak już wyżej wyjaśniono, przepisy art. 221 Pr.spółdz. musiały być traktowane jako regulujące *sui generis* następstwo prawne, szczególnie 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*.

Oznacza to, 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, jak wskazano, w art. 48<sup>1</sup> § 1 zdanie pierwsze 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 wygasało w braku wymienionych w tym artykule osób mieszkających stale z najemcą do chwili jego śmierci, ale przechodziło na spadkobierców (por. uchwała z dnia 16 maja 1996 r., III CZP 46/96, OSNC 1996, nr 7-8, poz. 104).

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. Chodziło tu zarówno o taką sytuację, w której w ogóle nie było osób wymienionych w tym przepisie, jak też o taką, w której takie osoby były, ale żadna z nich nie zamieszkiwała razem z byłym członkiem, albo wprawdzie zamieszkiwała, jednakże nie dokonała czynności zmierzających do zachowania roszczeń w terminie określonym w statucie i przez to doprowadziła do ich wygaśnięcia (art. 221 § 1 i § 3 Pr.spółdz.). Inaczej mówiąc, 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.

Z przedstawionych przyczyn Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.

