



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
Rzecznik Praw Obywatelskich

Warszawa, 28.03.2006 r.

RPO-516775-V-KD/05

Sąd Najwyższy

00-090 Warszawa    Tel. centr. 0-22551 77 00  
Al. Solidarności 77    Fax 0-22827 64 53

Izba Cywilna

## WNIOSEK

### RZECZNIKA PRAW OBYWATELSKICH

Na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001r., Nr 14, poz. 147) oraz art. 60 § 2 ustawy z dnia 23 listopada 2002r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.) w związku z ujawnionymi rozbieżnościami w wykładni prawa

wnoszę o

rozstrzygnięcie następującego zagadnienia prawnego:

**Czy wynikające z art. 219 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995r., 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?**

## UZASADNIENIE

Na tle skarg wpływających do Rzecznika Praw Obywatelskich wyłonił się problem rozbieżnej wykładni w orzecznictwie sądowym przepisów regulujących byt prawny uprawnienia członka spółdzielni mieszkaniowej do przekształcenia służącego mu lokatorskiego spółdzielczego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, po jego śmierci. Do dnia 24 kwietnia 2001 r. wskazane zagadnienie było oceniane w oparciu o treść art. 219 § 1 Prawa spółdzielczego. Zgodnie z tym uregulowaniem na pisemne żądanie członka spółdzielnia obowiązana była, w terminie określonym w statucie, dokonać przekształcenia przysługującego członkowi prawa na własnościowe prawo do lokalu. Stosownie do treści art. 219 § 1 a Prawa spółdzielczego 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. 218 § 4 ustawy.

Powołany przepis art. 219 § 1 Prawa spółdzielczego obowiązywał w przytoczonym brzmieniu od dnia 27 września 1994r. Zgodnie pierwotnym brzmieniem tego przepisu, zmienionym ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 90, poz. 419), spółdzielnia obowiązana była dokonać przekształcenia przysługującego członkowi prawa na własnościowe prawo do lokalu na pisemne żądanie członka i po wniesieniu przez niego wkładu budowlanego.

Przepis art. 219 § 1 Prawa spółdzielczego utracił moc obowiązującą z dniem 24 kwietnia 2001r., t.j. z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 4, poz. 27 ). Pomimo tego, że art. 219 § 1 Prawa spółdzielczego formalnie już nie obowiązuje, to sądy nadal rozstrzygać muszą, w oparciu o ten właśnie przepis, sprawy dotyczące oceny nabycia przez spadkobierców w drodze dziedziczenia uprawnienia członka do przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu, jeżeli śmierć członka nastąpiła w dacie obowiązywania art. 219 § 1 . Świadczą o tym skargi, wpływające do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich. Stąd też rozstrzygnięcie przedstawionego zagadnienia prawnego ma nie tylko teoretyczny charakter, ale i konkretny wymiar praktyczny. Należy także podkreślić, iż obecnie (od dnia 15 stycznia 2003r.) omawianą problematykę regulują przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r, Nr 116, poz. 1119 ze zm.). Zgodnie z art. 11<sup>1</sup> ust. 1 tej ustawy aktualnie na pisemne żądanie członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tym członkiem umowę o przekształcenie przysługującego członkowi prawa na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu po dokonaniu przez niego określonych w tym przepisie wpłat i spłat na rzecz spółdzielni. Ponieważ ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera przepisów szczególnych, które w sposób jednoznaczny regulowałyby los przyznanego członkowi w art. 11<sup>1</sup> uprawnienia, uznać należy, że rozstrzygnięcie kwestii sukcesji roszczenia określonego w art. 219 § 1 Prawa

spółdzielczego mogłoby w sposób analogiczny odnosić się także do aktualnie obowiązujących uregulowań i przyczynić się do ukształtowania prawidłowej i jednolitej wykładni art. 11<sup>1</sup> ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w omawianym zakresie.

Zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie nie było kontrowersji co do tego, iż przyznane członkowi spółdzielni mieszkaniowej uprawnienie do żądania przekształcenia służącego mu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe uzyskuje postać roszczenia majątkowego z momentem złożenia przez uprawnionego pisemnego wniosku o przekształcenie oraz wpłacenia przez niego wymaganej przez prawo kwoty z tytułu wkładu budowlanego (por. L. Stecki, „Przekształcenie spółdzielczego prawa do lokalu”, *Nowe Prawo* 1987/3 s. 36, A. Burzak, „Charakter prawny przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu”, *Nowe Prawo* 1990/4-6, s. 66). Od początku obowiązywania ustawy - Prawo spółdzielcze dyskusyjna była natomiast kwestia, czy takie roszczenie jest dziedziczne i może być zrealizowane po śmierci członka, który złożył pisemny wniosek i (ewentualnie) wniósł wkład budowlany, przez jego spadkobierców.

W wyroku z dnia 27.04.1983r. (sygn. I CR 432/82, OSP 1984/12/249) 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 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. Co prawda, wspomniane orzeczenie zapadło jeszcze pod rządami ustawy z dnia 17 lutego 1961 r. o spółdzielniach i ich związkach (Dz.U. Nr 61, poz. 12 ze zm.), jednakże konstrukcja prawna przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu pozostała w ustawie - Prawo spółdzielcze w niezmienionym kształcie.

W uzasadnieniu wskazanego wyroku Sąd Najwyższy stwierdził, że już powstałe (po spełnieniu ustawowych warunków - mianowicie złożeniu pisemnego wniosku i wniesieniu wkładu budowlanego) roszczenie majątkowe zmarłego członka o przydział lokalu na warunkach własnościowych podlega dziedziczeniu, tak samo, jak podlega dziedziczeniu roszczenie członka, który oczekiwał na przydział lokalu typu własnościowego. Roszczenia majątkowe obu członków są bowiem takie same, a jedynie powstały w odmiennych sytuacjach prawnych, pierwsze - w sytuacji gdy członkowi przysługiwało już spółdzielcze prawo do lokalu typu lokatorskiego, drugie - w sytuacji, gdy członkowi jeszcze nie przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, ale odmiennosc ta nie wystarcza do różnego potraktowania tych roszczeń majątkowych z punktu widzenia ich dziedziczności. Podobne stanowisko zostało wyrażone następnie w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25.05.1998r. (sygn. akt I CKU 38/98) oraz w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26.06.1997r. (I ACa 375/97, *Wokanda* 1998/5/37).

Zaprezentowany wyżej pogląd o dziedziczności roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe nie został jednolicie zaaprobowany w

piśmiennictwie prawniczym. W glosie do wyroku z dnia 27.04.1984r., Henryk Cioch stwierdził, że wyrażone przez Sąd Najwyższy stanowisko należy ocenić krytycznie z kilku powodów. Po pierwsze, roszczenie o przekształcenie prawa do lokalu jest związane z prawem typu lokatorskiego, w tym sensie, że przysługuje wyłącznie członkowi, któremu służy to prawo, a lokatorskie prawo do lokalu jest niedziedziczne. Do momentu realizacji, wskazane roszczenie pozostaje w ścisłym związku z prawem do lokalu typu lokatorskiego. Skoro zaś niedziedziczne jest prawo główne, trudno przyjąć, aby dziedziczne miało być prawo związane z nim na zasadzie podrzędności. Po drugie, założeniem ustawodawcy, na wypadek śmierci członka, któremu służyło prawo typu lokatorskiego była ochrona osób bliskich, znajdująca swój wyraz w treści art. 221 Prawa spółdzielczego. Zdaniem glosatora ta ostatnia konstrukcja wyłącza możliwość dziedziczenia roszczenia o przekształcenie. Ponadto, dziedziczność idzie w parze ze zbywalnością, rozdział tych dwu własności może wynikać więc tylko ze szczególnego unormowania (por. glosa do wyroku z dnia 27.04.1984r., OSP1984/12/249). L. Stecki stwierdził, że nie ma dostatecznych racji społeczno-prawnych po temu, aby omawianemu roszczeniu, mimo jego niezbywalności, przypisywać cechy dziedziczności (por. L. Stecki *op. cit.*, s. 38). Na kontrowersyjny charakter poglądu o dziedziczności omawianego roszczenia zwracał również uwagę J. Ignatowicz [w:] M. Gersdorf, J. Ignatowicz „Prawo spółdzielcze. Komentarz” (Warszawa 1985, s. 422-423).

Odmienne stanowisko w kwestii dziedziczności roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu zajął natomiast Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 grudnia 2004r. (sygn. akt I CK 343/04, M.Prawn. 2005/2/66). W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy stwierdził, że uprawnienie do przekształcenia przysługującego członkowi spółdzielni lokatorskiego prawa we własnościowe nie podlega dziedziczeniu przez jego spadkobierców, nawet jeżeli spadkodawca przed śmiercią złożył wniosek o przekształcenie. Należy w tym miejscu podkreślić, iż Sąd Najwyższy oparł swoje rozstrzygnięcie o treść art. 219 § 1 Prawa spółdzielczego w brzmieniu obowiązującym od dnia 27.09. 1994r., w związku z czym nie istniał już wymóg uzupełnienia przez członka wkładu budowlanego **przed** dokonaniem przez spółdzielnię przekształcenia.

W uzasadnieniu wskazanego wyrok 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 Prawa spółdzielczego). Poza tym konsekwencją uznania dziedziczności roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe prawo do lokalu byłoby przysługiwanie spadkobiercom członka roszczenia o przydział lokalu na warunkach prawa własnościowego. Roszczenie to konkurowałoby z przewidzianym w art. 221 § 1 Prawa spółdzielczego roszczeniem osób bliskich zmarłego członka, zamieszkałych z nim razem, o przyjęcie do spółdzielni i o przydział lokalu po byłym członku. Niedopuszczalne jest zaś kreowanie w drodze wykładni przepisów prawa roszczenia,

które choćby tylko w pewnych sytuacjach faktycznych uniemożliwiałyby realizację roszczenia wprost przyznanego przez ustawę.

Z powyższego wynika, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyraźnie zarysowała się rozbieżność dotycząca zagadnienia, czy roszczenie o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze prawo własnościowe, powstałe w oparciu o treść art. 219 § 1 Prawa spółdzielczego, w brzmieniu obowiązującym do dnia 24 kwietnia 2001 r. jest uprawnieniem dziedzicznym i przechodzi na spadkobierców zmarłego członka spółdzielni.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich wykładnia przepisu art. 219 § 1 Prawa spółdzielczego dokonana w wyroku z dnia 21.12.2004r. jest zasadna. Rzecznik przychylił się do poglądów zaprezentowanych przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu tego wyroku.

Stosownie do art. 218 Prawa spółdzielczego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest niezbywalne, nie przechodzi na spadkobierców i nie podlega egzekucji. Prawo to wygasa zawsze z chwilą ustania członkostwa w spółdzielni. Od tej zasady ustawa - Prawo spółdzielcze nie przewidywała żadnych wyjątków. Po wygaśnięciu prawa spółdzielnia zwracała na rzecz osoby uprawnionej wkład mieszkaniowy, zgodnie z zasadami określonymi w art. 218 § 4 tej ustawy. W art. 221 Prawa spółdzielczego uregulowano natomiast sytuację prawną osób bliskich zmarłego członka spółdzielni, wspólnie z nim zamieszkujących, przyznając im roszczenie o przyjęcie w poczet członków i przydział lokalu (a więc ustanowienie do tego lokalu nowego spółdzielczego lokatorskiego prawa).

Określone w art. 219 § 1 Prawa spółdzielczego uprawnienie członka spółdzielni do przekształcenia służącego mu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe ma swoje źródło w przysługiwaniu temu członkowi lokatorskiego prawa do lokalu. Gdyby spółdzielcze lokatorskie prawo mu nie służyło, nie mógłby skorzystać z uprawnienia określonego w art. 219 § 1 Prawa spółdzielczego - takie uprawnienie nie mogłoby powstać. Pomiedzy tym uprawnieniem, a spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu istnieje zatem ścisły związek. Skoro zaś prawo lokatorskie jest niezbywalne i niedziedziczne - wygasa z chwilą śmierci członka (bo ustaje wówczas członkostwo w spółdzielni), to również uprawnienie do przekształcenia prawa (w istocie już nieistniejącego) musi również wygasnąć w tym samym momencie i nie może przejść na spadkobierców członka.

Przyjęcie odmiennej wykładni byłoby równoznaczne z twierdzeniem, iż ustanie członkostwa w spółdzielni, nie prowadzi do wygaśnięcia roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W takim razie, roszczenie to przysługiwałoby nadal także w przypadku utraty członkostwa w spółdzielni z innych przyczyn niż śmierć członka. Czy zatem byłemu członkowi spółdzielni (który utraciło członkostwo na przykład w wyniku wykluczenia) również służyłoby nabyte w trakcie istnienia członkostwa roszczenie o przekształcenie prawa (prawa, które wygasło wskutek ustania członkostwa)?

Na absurdalność sytuacji, w której spadkobiercy służyłoby roszczenie o przekształcenie prawa, które w istocie już nie istnieje, bowiem wygasło z chwilą śmierci uprawnionego członka spółdzielni, zwracał uwagę L. Stecki (*op.cit.* s. 38), wskazując, że spadkobierca nigdy nie mógłby się domagać przekształcenia prawa, którego w ogóle nie nabył.

Wydaje się, że ustawodawca, przyznając w art. 221 Prawa spółdzielczego określone roszczenia na rzecz osób bliskich zmarłego członka, któremu służyło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przesądził, iż roszczenie o przekształcenie tego prawa na prawo własnościowe wygasa wraz ze śmiercią członka, tak jak wygasa prawo do lokalu. Za przyznaniem w art. 221 Prawa spółdzielczego roszczenia o przyjęcie w poczet członków i przyznanie prawa do lokalu po śmierci członka przemawiały ważne względy społeczne, nadal aktualne. Celem tego uregulowania było bowiem zapewnienie ochrony osobom bliskim zmarłego przed pogorszeniem się ich sytuacji mieszkaniowej w wyniku śmierci członka spółdzielni.

Gdyby przyjąć, że spadkobierca zmarłego członka odziedziczył roszczenie o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe, pojawia się problem, w jaki sposób swoje - przyznane wprost w ustawie - roszczenia mogą realizować osoby bliskie zmarłego członka. Któremu z tych roszczeń przyznać pierwszeństwo? Przyjęcie koncepcji dziedziczności roszczenia o przekształcenie prawa do lokalu (pomimo braku wyraźnego uregulowania w przepisach Prawa spółdzielczego) niewątpliwie prowadziłoby w konsekwencji do niemożności zrealizowania roszczenia przyznanego wprost przez ustawę. W doktrynie sporna była kwestia, w jaki sposób odziedziczone roszczenie o przekształcenie prawa mogłoby zostać zrealizowane. Podnoszono, że z konstrukcją dziedziczności tego roszczenia kłóci się to, że musiałoby to być dziedziczenie warunkowe, t.j. wchodziłoby w rachubę tylko o tyle, o ile żadna z osób bliskich, które zamieszkiwały z członkiem, nie zrealizowałaby roszczenia z przewidzianego w art.221 (por. J. Ignatowicz, *op.cit.*, s. 423). J. Ignatowicz odrzuca pogląd, iż wobec konkurencyjności roszczeń należy dać pierwszeństwo roszczeniu spadkobiercy przed roszczeniem osoby bliskiej z art. 221 § 1, przyjmując, iż względy społeczne przemawiają za uprzywilejowaniem bliskich zamieszkujących w lokalu ze zmarłym członkiem spółdzielni. K. Krzekotowska, w głosie do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27.04.1983r. (OSP 1985/12/225) twierdzi natomiast, że uprawnienia spadkobierców (dziedziczenie ekspektatywy) wynikają *ex lege*. Zatem uprawnienia osób bliskich (nie zaliczonych do kręgu spadkobierców) oparte na art. 221 § 1 mogłyby wejść w grę dopiero w braku spadkobierców.

Przytoczone, rozbieżne oceny sytuacji prawnej osób bliskich zamieszkałych razem ze zmarłym członkiem świadczą w ocenie Rzecznika, że przyjęcie koncepcji dziedziczności roszczenia o przekształcenie prawa godziłoby bezpośrednio w możliwość realizacji przyznanego tym osobom w art. 221 § 1 Prawa spółdzielczego roszczenia majątkowego. Stąd też względ na potrzebę szczególnej ochrony tej grupy osób przemawia za odrzuceniem możliwości dziedziczenia

roszczenia o przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe, na gruncie art. 219 § 1 Prawa spółdzielczego.

Przyjęcie, iż takie roszczenie nie wygasa po śmierci członka spółdzielni, tylko podlega dziedziczeniu powodowałoby w praktyce zasadniczą trudność w jego zrealizowaniu, a jednocześnie w realizacji roszczeń przyznanych w art. 221 § 1 Prawa spółdzielczego osobom bliskim zmarłego członka. Żadne z tych roszczeń nie byłoby zatem należycie chronione przez prawo, gdyż brak gwarancji ich skutecznej realizacji przez uprawnionego. Taki stan rzeczy musiałby zostać oceniony jako niezgodny z art. 64 Konstytucji RP, gwarantującym obywatelom ochronę praw majątkowych. W wyroku z dnia 29 czerwca 2001 r. (sygn. akt K. 23/2000) Trybunał Konstytucyjny wskazał, że „przepis ten nie tylko nawiązuje do zasady równości, ale też daje wyraz ogólnemu stwierdzeniu, że wszystkie prawa majątkowe muszą podlegać ochronie prawnej. Na ustawodawcy zwykłym spoczywa tym samym nie tylko obowiązek pozytywny ustanowienia przepisów i procedur udzielających ochrony prawnej prawom majątkowym, ale także obowiązek negatywny powstrzymywania się od podejmowania regulacji, które owe prawa mogłyby pozbawiać ochrony prawnej lub tę ochronę ograniczać”. Wydaje się, że także wykładnia już obowiązujących przepisów powinna być dokonywana w zgodzie z tak rozumianą, konstytucyjną zasadą ochrony praw majątkowych.

W związku z przedstawioną rozbieżnością w orzecznictwie Sądu Najwyższego, dotyczącą wykładni art. 219 § 1 Prawa spółdzielczego, w brzmieniu obowiązującym do dnia 24 kwietnia 2001 r., mającą istotny wpływ na sferę realizacji konstytucyjnych praw i wolności obywatelskich, wnoszę o ich rozstrzygnięcie.

W załączeniu odpisy wniosku.

Z upoważnienia  
Rzecznika Praw Obywatelskich

*/-/ Stanisław Trociuk*  
Zastępca Rzecznika Praw Obywatelskich