



Sygn. akt V CSK 438/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 stycznia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Władysław Pawlak (przewodniczący)

SSN Monika Koba

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa R. M.
przeciwko R. Sp. z o.o. w B.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 24 stycznia 2020 r.,
skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 26 marca 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

G.M. wniosła powództwo o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 6 o pow. 62,45 m² znajdującego się w budynku przy ul. M. w B. z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu oraz w częściach i urządzeniach wspólnych

budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a także o przeniesieniu na nią własności opisanego lokalu za cenę w kwocie 7 806,25 zł.

Sąd Okręgowy w K. w związku ze śmiercią powódki postanowieniem z dnia 11 lutego 2016 r. zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 § 1 pkt. 1 k.p.c., a postanowieniem z dnia 17 czerwca 2016 r. podjął postępowanie w sprawie z udziałem jedyne go spadkobiercy powódki R. M. .

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 13 czerwca 2017 r. oddalił powództwo. Ustalił, że G. M. była najemczynią rzeczono go lokalu na podstawie umów zawartych dnia 3 czerwca 1970 r. i dnia 1 lipca 2011 r. Podkreślił, że wyjaśnienia wymaga w pierwszej kolejności okoliczność, czy mogła ona domagać się zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli w trybie art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie niektórych ustaw dotyczących nabywania nieruchomości (Dz.U. z 2005 r. Nr 157, poz. 1315 ze zm.; dalej: „u.z.n.u.”) oraz art. 2 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zasadach zbywania mieszkań będących własnością przedsiębiorstw państwowych, niektórych spółek handlowych z udziałem Skarbu Państwa, państwowych osób prawnych oraz niektórych mieszkań będących własnością Skarbu Państwa (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 24 ze zm.; jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r. poz. 52; dalej: „u.z.z.m.”). Wskazał, że przed dniem 19 września 2005 r. prawo pierwszeństwa w nabyciu mieszkania na warunkach preferencyjnych przysługiwało tylko w stosunku do mieszkań, które zbywca przeznaczył na sprzedaż. Wyjaśnił, że u.z.n.u. została uchwalona w wykonaniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 6 stycznia 2003 r., K 24/01 (OTK-A 2003, nr 1, poz. 1). Stwierdził, że przyznanie prawa żądania sprzedaży mieszkania, o którym mowa w art. 5 ust. 2 u.z.n.u., także tym osobom uprawnionym, którym nie zaproponowano prawa pierwszeństwa w nabyciu ich mieszkania, realizuje zasadniczy cel tej ustawy. Przyjął jednak, że powód nie zamieszkiwał w lokalu objętym żądaniem pozwu, nie był też jego najemcą, a ponadto jako pracownik pozwanej otrzymał lokal mieszkalny położony w B. przy ul. L. i tym samym jego potrzeby mieszkaniowe zostały w pełni zaspokojone. Uznał, że zgodnie z art. 2 pkt 2b u.z.z.m. osobami uprawnionymi są osoby, które stale zamieszkiwały z osobą uprawnioną niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami.

Powód wniósł apelację od wyroku Sądu Okręgowego.

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 26 marca 2018 r. oddalił apelację i nie obciążył powoda kosztami postępowania apelacyjnego. Podkreślił, że G. M. mogła uzyskać korzystne dla siebie rozstrzygnięcie, bowiem spełniała przesłanki osoby uprawnionej w rozumieniu art. 2 pkt 2b u.z.z.m. Przyjął natomiast, że powód nie jest osobą uprawnioną, nie uzyskał prawa najmu lokalu ani jako pracownik pozwanej, ani jako osoba bliska takiego pracownika, poza tym nie mieszkał w tym lokalu, miał przy tym zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe w innym lokalu, do którego uzyskał uprawnienia na preferencyjnych warunkach. Uznał, że dochodzone roszczenie było ściśle związane z osobą zmarłej (art. 922 k.c.), powód zaś mógłby uzyskać uprawnienie przewidziane w art. 2 pkt 2b u.z.z.m., gdyby sam spełniał przesłanki do jego uzyskania. W konkluzji spostrzegł, że uprawnienie związane z możliwością nabycia lokalu na warunkach preferencyjnych nie weszło w skład spadku.

Powód wniósł skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, mianowicie art. 5 ust. 1-2 u.z.n.u. w związku z art. 2 pkt 2a i 2b u.z.z.m. oraz art. 922 § 2 k.c. w związku z art. 5 ust. 1-2 u.z.n.u. oraz art. 2 pkt 2a i 2b u.z.z.m.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku trafnie podkreślił, że G. M. przysługiwało roszczenie o przeniesienie na nią własności lokalu na zasadach preferencyjnych, gdyż spełniała ona przesłanki osoby uprawnionej przewidziane w art. 2 pkt 2b u.z.z.m. Znajduje to zresztą potwierdzenie w jednolitym orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. wyroki z dnia 11 grudnia 2019 r. w sprawach V CSK 402/18, V CSK 417/18, V CSK 420/18, V CSK 419/18 i V CSK 422/18, niepubl.). Powstaje natomiast pytanie, czy to roszczenie podlega dziedziczeniu i w związku z tym z chwilą śmierci G.M. przeszło na jej syna R. M. .

Zgodnie z art. 922 § 1 k.c., prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób. Nie ulega wątpliwości, że rozważane roszczenie jest prawem majątkowym. Według art. 922 § 2 k.c., nie należą do spadku prawa i obowiązki zmarłego ściśle związane z jego osobą,

jak również prawa, które z chwilą jego śmierci przechodzą na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami. Osobą uprawnioną jest przede wszystkim najemca mieszkania (art. 2 pkt 2a u.z.n.u.), a więc w niniejszej sprawie G. M.. Z chwilą śmierci osoby pierwotnie uprawnionej (tu: G. M.) taką osobą jest stale zamieszkały z najemcą w chwili jego śmierci, małżonek, zstępny, wstępny, rodzeństwo, osoba go przysposabiająca albo przez niego przysposobiona oraz osoba pozostająca z najemcą we wspólnym gospodarstwie domowym (art. 2 pkt 2b u.z.n.u.). W stanie faktycznym niniejszej sprawy nie było takiej osoby, w szczególności bowiem syn najemczyny R. M. nie spełniał przesłanki stałego zamieszkiwania. Sytuacja jest więc podobna jak w wypadku ogólnej regulacji dotyczącej śmierci najemcy mieszkania zamieszczonej w art. 691 k.c., z tą jednak różnicą, że w razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (art. 691 § 3 k.c.). Takiego przepisu nie ma jednak w u.z.n.u. Oznacza to, że w razie braku osób wymienionych w art. 2 pkt 2b u.z.n.u. już istniejące roszczenie osoby uprawnionej do nabycia mieszkania nie wygasa, ale podlega dziedziczeniu.

Uzasadniając tę tezę, można posiłkowo odwołać się do wykładni historycznej, dotyczącej art. 8 dawnej ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w pierwotnym brzmieniu (Dz.U. Nr 105, poz. 509 ze zm.). Przepis ten przewidywał wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy jego zstępnych, wstępnych, pełnoletniego rodzeństwa, osób przysposabiających albo przysposobionych oraz osoby, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkających z nim stale do chwili jego śmierci. Nie było natomiast regulacji stanowiącej, że w razie braku tych osób stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasał. Sąd Najwyższy przyjął w dwóch uchwałach z dnia 16 maja 1996 r., III CZP 40/96 (niepubl.) i III CZP 46/96 (OSNC 1996, nr 7-8, poz. 104), że jeżeli nie było osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r., najem ten podlegał dziedziczeniu. Wyjaśnił też m.in., że w doktrynie i w orzecznictwie był i jest przyjęty pogląd, że najem jako prawo majątkowe, niezwiązane ściśle z osobą najemcy, podlega dziedziczeniu (art. 922 § 1 k.c.). Sąd Najwyższy wskazał w postanowieniu z dnia

19 kwietnia 1996 r., I CRN 55/96 (OSNC 1996 nr 9, poz. 123), że art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. nie określał skutków prawnych sytuacji, gdy brak było osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. Jeśli zatem dawny art. 691 k.c. (uchylony przez ustawę z dnia 2 lipca 1994 r.) przewidywał w takiej sytuacji wygaśnięcie stosunku najmu, zaś takiej konsekwencji prawnej nie przewidywał art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r., to jedyny poprawny wniosek, jaki się nasuwał, sprowadzał się do tezy, że w takim wypadku prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu podlegały dziedziczeniu na zasadach ogólnych. Dla porządku trzeba dodać, że art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. został - na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 111, poz. 723) - uzupełniony o ust. 2, zgodnie z którym w razie braku osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lub w razie zrzeczenia się przez nie tego prawa, stosunek najmu lokalu wygasał.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.