



Sygn. akt I CSK 506/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Wojciech Katner (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Anna Kozłowska

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa A. B.
przeciwko Agencji Mienia Wojskowego w W.
o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 4 grudnia 2019 r.,
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 5 marca 2018 r., sygn. akt V ACa (...),

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

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 marca 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powódki A. B. od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 18 sierpnia 2015 r., którym

oddalone zostało roszczenie powódki o zobowiązanie pozwanej Agencji Mienia Wojskowego w W. do złożenia oświadczenia woli o ustanowieniu odrębnej własności lokalu mieszkalnego, położonego w W. wraz z oddaniem w użytkowanie wieczyste udziału w gruncie, oraz do złożenia oświadczenia woli przenoszącego na rzecz powódki prawo własności do - opisanego bliżej w uzasadnieniu wyroku Sądu drugiej instancji - lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, za zapłatą na rzecz pozwanej Agencji kwoty 93 000 złotych.

Sąd ustalił, że w 1999 r. między matką powódki a pozwaną została zawarta na czas nieokreślony umowa najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w sprawie. W następnym roku zarząd Stowarzyszenia „D.” poinformował mieszkańców budynku o możliwości kupienia zajmowanych przez nich mieszkań, a uruchomienie procedury sprzedaży było zależne od wpłacenia zaliczki. Matka powódki złożyła stosowny wniosek i wpłaciła zaliczkę. Nie zdążyła dokonać dopłaty do zaliczki ze względu na uaktualnienie ceny mieszkania, ponieważ zmarła, a w wyniku działu spadku po matce powódka nabyła ekspektatywę odrębnej własności lokalu. Ze względu na niezrealizowanie prawa, powódka skierowała roszczenie na drogę sądową, jednak Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne. Po pierwsze dlatego, że zdaniem Sądu pozwana nie ma legitymacji biernej w niniejszej sprawie, tylko Skarb Państwa - Prezes Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Po drugie, powódka nie wykazała istotnych okoliczności wymaganych do nabycia lokalu na podstawie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, to znaczy, że lokal mieszkalny jest samodzielny, jaka jest jego powierzchnia, jakie są lokale przynależne i jaka jest wielkość udziału przypadająca powódce w nieruchomości wspólnej.

Rozpoznając apelację powódki, Sąd drugiej instancji uznał posiadanie legitymacji biernej przez pozwanego do występowania w niniejszej sprawie oraz za niezasadne żądanie od powódki wskazanych danych, które były między stronami niesporne i w zakresie potrzebnym do orzekania dostępne dla Sądu, na podstawie dokumentów posiadanych w sprawie.

Mimo uznania za bezpodstawne przyczyn, które spowodowały oddalenie powództwa, Sąd Apelacyjny utrzymał w mocy wyrok Sądu Okręgowego, ze względu na dopatrzenie się niedziedziczenia przez powódkę wymienionej ekspektatywy, jako że powódka weszła w prawa zmarłego najemcy (matki) na podstawie art. 691 k.c. Nie przejęła roszczenia majątkowego matki o wykup lokalu, roszczenie to bowiem stało się jej własnym prawem jako następcy *ex lege* zmarłego najemcy. Fakt tego następstwa powódka przyznała dopiero na rozprawie apelacyjnej w marcu 2018 r., twierdząc jednak, że swoje roszczenie wobec pozwanej wiąże z ekspektatywą nabycia prawa do lokalu, a nie własnym prawem do jego zajmowania.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, Sąd Apelacyjny uznał, że nie może wyjść ponad żądanie wskazane przez powódkę w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i uwzględnić powództwo w niniejszej sprawie na podstawie nowych okoliczności faktycznych, ujawnionych w postępowaniu apelacyjnym, na które powódka nie powoływała się uzasadniając swoje roszczenia, także w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym. To spowodowało oddalenie apelacji, chociaż motywowane innych względami niż to zostało przedstawione w uzasadnieniu Sądu Okręgowego.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła Sądowi Apelacyjnemu naruszenie zaskarżonym wyrokiem przepisów prawa materialnego, tj. art. 922 § 2 k.c. w związku z art. 56, art. 57 ust. 1 i art. 58 ust. 1 i 2 pkt 2 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, w brzmieniu obowiązującym od 1 lipca 2004 r. do 1 stycznia 2013 r., przez błędne uznanie, że w skład spadku przypadającego powódce po matce nie wchodzi przysługująca jej ekspektatywa nabycia prawa własności zajmowanego lokalu mieszkalnego; art. 691 § 1 i 2 w związku z art. 922 § 1 i 2 k.c. przez ich błędną wykładnię; art. 922 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1 Konstytucji RP przez błędną wykładnię i bezpodstawne pozbawienie powódki uprawnienia do dziedziczenia ekspektatywy nabycia własności lokalu przez uznanie, że wstąpienie w stosunek najmu koliduje z uprawnieniem do dziedziczenia ekspektatywy i w rezultacie niweczy to uprawnienie; art. 64 k.c. przez bezpodstawną odmowę jego zastosowania w rozpoznawanej sprawie. Skarżąca wniosła o uchylenie

zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jak wynika z ustaleń dokonanych przez Sąd pierwszej instancji, potwierdzonych przez Sąd Apelacyjny zostało wykazane spełnienie przez powódkę przesłanek potrzebnych do zrealizowania przez nią prawa do wyodrębnienia opisanego w wyrokach lokalu mieszkalnego, położonego w W., zajmowanego wcześniej wraz z matką, a po jej śmierci przez nią samą i do nabycia własności tego lokalu wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, na warunkach finansowych określonych w przepisach obowiązujących w chwili wyrażenia woli nabycia lokalu. W sprawie zostało także wyjaśnione i nie jest obecnie przedmiotem sporu, że przepisy odnoszące się do lokali mieszkalnych podległych powołanej wcześniej ustawie o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP nie stanowią przeszkody do wykonania uprawnień, wskazywanych przez powódkę. Nieaktualne są wypowiedzi Sądu Najwyższego odnoszące się do dawnych wojskowych kwater stałych, o których stanowiła jeszcze poprzednia ustawa o zakwaterowaniu sił zbrojnych z 1976 r., wyłączająca zastosowanie art. 691 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 1997 r. II CKN 218/97, nie publ. i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1979 r. III CZP 33/79, OSNC 1979, nr 11, poz. 217).

Jedyną przyczyną prawną wskazaną w zaskarżonym wyroku, która spowodowała oddalenie roszczeń A. B. jest stwierdzona przez Sąd Apelacyjny konkurencja roszczeń i pierwszeństwo dane ustawowemu prawu wstąpienia w stosunek najmu lokalu po osobie bliskiej, z którą mieszkała powódka do śmierci matki, zawartemu w art. 691 § 1 k.c. Prawo to wyprzedziło, zdaniem Sądu wejście ekspektatywy nabycia własności lokalu do spadku po matce w myśl art. 922 k.c., a zatem w spadku się nie znalazło.

Stanowisko Sądu drugiej instancji, zdaniem Sądu Najwyższego w składzie rozpoznającym niniejszą skargę jest błędne i rażąco przeczy obowiązującym regułom prawnym spadkobrania praw majątkowych. Nie można pozbawić statusu prawnego składnika majątku wchodzącego w skład spadku, ponieważ

spadkobranie następuje z mocy prawa z chwilą śmierci spadkodawcy i co do zasady obejmuje całość należących do niego aktywów (art. 922 § 1 k.c.). Jeżeli więc w chwili śmierci matki powódki w jej majątku znajdowała się ekspektatywa prawa własności, a nie jest to kwestionowane w sprawie, to należy do masy spadkowej i przypada spadkobiercom. W chwili śmierci matki powódki spadkobiercami była ona oraz jej brat, a w wyniku działu spadku spadkobiercą praw do ekspektatywy, o której mowa pozostała tylko powódka.

Wstąpienie w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 i 2 k.c. jest zupełnie od praw spadkowych niezależne. Prawo wynikające z powołanego przepisu ma na celu ochronę osób bliskich wobec dotychczasowego najemcy lokalu, które z nim stale zamieszkiwały do chwili śmierci, a wśród nich wymienione są dzieci najemcy. Realizacja tego prawa następuje wtedy, gdy osoby uprawnione nie są jednocześnie dziedzicami albo wprawdzie należą do tej kategorii, ale z różnych przyczyn praw spadkowych nie realizują. W sytuacji, z którą ma się do czynienia w rozpoznawanej sprawie mogłoby chodzić, np. o konieczność dopłacenia do ustalonej ceny mieszkania, na poczet której wpłacona została wymagana zaliczka, a środków finansowych na dopłatę osoba uprawniona by nie miała albo nie byłaby zainteresowana nabyciem lokalu mieszkalnego na własność. Pozostałoby jej wówczas dalsze wykonywanie praw z najmu. Z treści wniesionej skargi kasacyjnej i zachowania powódki można wnioskować, że jej zamiarem jest uzyskanie własności lokalu, a zatem silnego prawa rzeczowego, a nie pozostawanie w obligacyjnym stosunku najmu.

Z tego wynika, że powódka ma dwa uprawnienia: jedno ustawowe o charakterze obligacyjnym na podstawie art. 691 k.c. oraz drugie - prawo rzeczowe, wynikające z ekspektatywy nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego. Prawa te nie kolidują wszakże ze sobą, lecz występują równolegle, z tym oczywiście, że prawo z ekspektatywy idzie dalej i zgodnie z powszechnym stanowiskiem orzecznictwa oraz doktryny, jeżeli jest prawem majątkowym przynależnym spadkodawcy, to jest dziedziczne, wchodząc do masy spadkowej. Ekspektatywa jest prawem podmiotowym określanym jako tymczasowe, to znaczy takie, które stanowi wiązkę uprawnień określonego podmiotu wynikających z prawa, którego dotyczy, ale do pełnej realizacji tego prawa, już nie jako tymczasowego, w

tym także jego formalnego uzyskania wymagane jest dodatkowe zachowanie, będące czynnością faktyczną lub prawną. Odnośnie do ekspektatywy jako prawa podmiotowego podlegającego dziedziczeniu w okolicznościach zbliżonych do rozpoznawanej sprawy wypowiedział się jednoznacznie Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 3 grudnia 1996 r. K 25/95 (OTK 1996, nr 6, poz. 52). Podobne stanowisko jest także prezentowane w doktrynie na gruncie spraw dotyczących prawa do nabycia lokalu mieszkalnego przysługującego żołnierzowi albo bliskiej mu osobie.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy zostało wykazane, że H.B., matka powódki, po daniu jej propozycji wykupienia mieszkania wynajmowanego dotąd przez nią odpowiedziała pozytywnie, składając odpowiedni wniosek, przyjęty zgodnie z ówczesnymi przepisami ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP i wpłacając wymaganą pierwotnie zaliczkę na poczet ceny. Jak wynika z ustaleń tylko śmierć H.B. przeszkodziła w zakończeniu procedury stania się właścicielką zajmowanego lokalu mieszkalnego, po czym, co niesporne spadkobierczynią powstałej ekspektatywy prawa została powódka w wyniku dziedziczenia, a następnie działu spadku.

Z poczynionych ustaleń wynika zatem, że powódka ma dwa uprawnienia, pozostające w zbiegu, a nie w stanie konfliktu lub wzajemnego wykluczenia. Mogłoby być inaczej, gdyby któreś z tych uprawnień należało do więcej niż jednej osoby, albo uprawnienia te krzyżowałyby się. To były sytuacje, o których wypowiadał się Sąd Najwyższy w podobnych, jak mogło się wydawać sprawach, jednak nie dotyczących zbiegu uprawnień spadkowych z tymi, jakie wynikają dla tej samej osoby z art. 691 § 1 k.c. Nie ma wystarczających powodów, dla których byłoby aktualne w tej sprawie stanowisko Sądu Najwyższego odnoszące się do spółdzielczych stosunków prawnych (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2004 r. I CK 343/04, Mon. Prawn. 2005, nr 2, s. 66), zwłaszcza że co do tych stosunków zaprezentowany został pogląd odmienny powiększonego składu Sądu Najwyższego, wskazujący na dziedziczność roszczenia członka spółdzielni o przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe, jeżeli nie ma osób uprawnionych do dalszego zamieszkiwania w lokalu na podstawie art. 221 § 1 ustawy Prawo spółdzielcze (tak w uchwale Sądu Najwyższego w składzie

siedmiu sędziów z dnia 13 lipca 2006 r. III CZP 33/06, OSNC 2007, nr 1, poz. 1; zob. też dotyczące tej kwestii uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2018 r. III CZP 29/18, OSNC 2019, nr 7-8, poz. 73).

Powódki nie można w swoisty sposób ukarać za to, że ma więcej uprawnień niż zdarza się to z reguły, nie można zwłaszcza jej pozbawić oczywistych, stwierdzonych uprawnień spadkowych. Ma więc ona możliwość dokonania wyboru, które z praw chce realizować. Jeżeli wybrałaby wstąpienie w prawa dotychczasowego najemcy lokalu mieszkalnego, stałaby się podmiotem umowy najmu i chcąc w przyszłości lokal ten, za zgodą właściciela nabyć na własność po wyodrębnieniu, wykonywałaby już własne prawo na warunkach ustalonych na daną chwilę. Jeżeli wybór dotyczyłby zrealizowania praw spadkowych wynikających z działu spadku, a tak można rozumieć czynności podejmowane przez powódkę, to do czasu stania się właścicielką ma wystarczający tytuł prawny do zajmowania lokalu mieszkalnego, o który chodzi w sprawie. Należy zatem uznać zasadność skargi kasacyjnej odnośnie do naruszenia przez Sąd drugiej instancji, przepisów wskazanych w skardze, zwłaszcza art. 922 k.c.

Z tego wynika, że powtórnie rozpoznając sprawę należy sprecyzować sposób realizacji uprawnień powódki oraz warunki prawne ewentualnej umowy odpowiadającej roszczeniu powódki. W tej sytuacji nie było jeszcze w chwili rozpoznawania apelacji wystarczających podstaw do zastosowania art. 64 k.c. (wówczas w powiązaniu z art. 1047 k.p.c.).

Mając to na uwadze należało na podstawie art. 398¹⁶ § 1 k.p.c. orzec jak w sentencji.

jw