

Zbigniew Strus

Przegląd orzecznictwa Sądu Najwyższego : Izba Cywilna

Palestra 42/1-2(481-482), 182-184

1998

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Zbigniew Strus

■ Przegląd orzecznictwa Sądu Najwyższego – Izba Cywilna

I. Postępowanie

Uchwała z dnia 22 grudnia 1997 r., sygn. III CZP 64/97, dotyczy niezmiernie ważnego zagadnienia wykonania orzeczeń sądowych nakazujących opróżnienie lokali mieszkalnych, wydanych na innej podstawie niż ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Sąd Wojewódzki przedstawiający zagadnienie prawne (art. 390 k.p.c.) miał wątpliwość, czy § 151 rozp. Ministra Sprawiedliwości z dnia 9 marca 1968 r. ma zastosowanie do orzeczeń eksmisyjnych z lokalu spółdzielczego i jakie są obowiązki komornika, który otrzymuje tytuł wykonawczy nie wymieniający charakteru lokalu.

Sąd Najwyższy wyjaśnił, że:

1. Przy wykonaniu orzeczeń nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego typu lokatorskiego, bez przyznania uprawnienia do lokalu socjalnego, stosuje się przepis art. 1046 k.p.c.

2. Jeżeli w wyroku orzekającym opróżnienie lokalu mieszkalnego sąd nie określił charakteru tego lokalu, brak ten podlega uzupełnieniu w trybie art. 352 k.p.c.

W tym samym dniu SN podjął uchwałę, sygn. III CZP 61/97, wyjaśniającą, że przepis art. 210 § 3 Prawa spółdzielczego w brzmieniu dodanym przez art. 2 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) nie ma mocy wstecznej. Jak wiadomo dopiero w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. ustawodawca naprawił błąd polegający na wyłączeniu spod dobrodziejstwa lokali socjalnych uprawnionych na podstawie przydziału mieszkań spółdzielczych typu lokatorskiego. SW powziął uzasadnione wątpliwości odnośnie do ochrony prawnej przysługującej byłemu członkowi spółdzielni, jeśli wyrok nakazujący opróżnienie lokalu zapadł przed nowelizacją. Treść ustawy z 21 sierpnia 1997 r. nie dała możliwości interpretacji korzystnej dla eksmitowanych.

Na marginesie prawidłowego rozstrzygnięcia, i nie kwestionując potrzeby „dyscyplinowania” opornych lokatorów, trzeba postawić

pytanie, jak się mają widoczne na co dzień rzesze bezdomnych włóczęgów do idei Państwa prawnego i Praw Człowieka.

II. Prawo materialne

Rozwój przedsiębiorczości i związana z nim reklama dały asumpt do rozważań o charakter uprawnienia nabywcy nieruchomości, który w akcie kupna–sprzedaży zastrzegł dla każdorazowego właściciela nabywanej nieruchomości prawo korzystania ze ściany budynku pozostającego własnością sprzedającego na przypadającej mu części nieruchomości podzielonej w celu sprzedaży.

Sprzedająca, gdy uprzykrzyło się korzystanie z jej ściany wystąpiła z wnioskiem o zniesienie służebności osobistej (art. 294 w zw. z art. 297 k.c.). W toku postępowania zażądała rozwiązania użytkowania, gdyby sąd uznał, że takie prawo zostało ustanowione. Pomijając wadliwy tryb postępowania, zakwalifikowanie nabytego uprawnienia sprawiło sądom orzekającym kłopot. W pierwszej instancji zwyciężył pogląd, że doszło do ustanowienia użytkowania, gdyż nie chodziło o zwiększenie gospodarczej użyteczności innej nieruchomości lecz o korzyści właściciela nie pozostające w związku z prawem własności. Sąd drugiej instancji miał wątpliwości, czy ustanowiono użytkowanie lecz nie rozstrzygał ich ze względu na brak podstaw do „rozwiązania” takiego prawa.

Rozpoznając kasację powódki SN wyraźnie stwierdził, że w umowie sprzedaży nie ustanowiono użytkowania, ponieważ **w prawie rzeczowym obowiązuje zasada zamkniętej listy uregulowanych tam praw (*numerus clausus*), która oznacza, że zainteresowani mogą ustanawiać tylko takie ograniczone prawa rzeczowe, jakie są przewidziane w ustawie, przy uwzględnieniu, iż każde z tych praw ma zdefiniowane ustawowo cechy, nie podlegające modyfikacji.** W sprawie chodziło o niezbywalność (art. 254 k.c.) i osobisty charakter powodujący wygaśnięcie wraz ze śmiercią uprawnionego.

Zróznicowana wysokość opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste, w zależności od przeznaczenia gruntu, stała się przyczyną wątpliwości, czy w przypadku podziału działki podlegającej dotychczas opłacie 1%, uprawniony organ administracji może ustalić wyższy wskaźnik procentowy do poszczególnych działek powstałych w wyniku podziału. W uchwale z 19 września 1997 r., sygn. III CZP 44/97, wyjaśniono:

Jeśli po oddaniu w wieczyste użytkowanie nastąpiła zmiana w stosunkach w odniesieniu do przeznaczenia i zabudowy gruntu, to dopuszczalna jest również odpowiednia zmiana ustalonej w poprzednim okresie stawki procentowej opłaty za wieczyste użytkowanie (art. 40 ustawy o g.g.w.).

Ponadto SN wyjaśnił, że przedmiotem postępowania sądowego wszczętego na skutek wniesienia przez wieczystego użytkownika

sprzeciwu od orzeczenia samorządowego kolegium odwoławczego jest aktualizacja opłaty za wieczyste użytkowanie na skutek zmiany wartości gruntów (art. 43 i 43e ustawy o g.g.w.).

Obrót wierzytelnościami w ostatnich latach zyskał znaczenie. Przedmiotem cesji są już nie tylko wierzytelności istniejące, ale także ich ekspektatywa. Przepis art. 510 § 1 k.c. podstawowy dla obrotu wierzytelnościami nie reguluje wyraźnie skutków umowy dotyczącej wierzytelności spodziewanej (ekspektatywy). Reguła wynikająca z art. 155 § 2 *in fine* k.c. stosownego w drodze analogii wskazywałaby, że skutek nie następuje *solo consensu*. Rozstrzygając zagadnienie prawne sformułowane jako pytanie, czy do skuteczności cesji ekspektatywy wierzytelności konieczna jest dodatkowa umowa rozporządzająca, czy też umowa zobowiązująca do przeniesienia wierzytelności przyszłej, dostatecznie oznaczonej w momencie jej powstania, przenosi z tą chwilą wierzytelność, Sąd Najwyższy w uchwale z 19 września 1997 r., sygn. III CZP 45/97, stwierdził, że **art. 510 § 1 k.c. znajduje zastosowanie także do umów zobowiązujących do przeniesienia wierzytelności przyszłych.**

To interesujące rozstrzygnięcie może być wyjaśnione przez analizę „ekspektatywy” jako stanu istniejącego już wierzytelności, której treścią jest zaciągnięcie przez dłużnika dalszego zobowiązania. W rezultacie nabycie ekspektatywy stanowi w istocie nabycie wierzytelności, z realizacji której wyniknie w przyszłości inna wierzytelność odpowiadająca gospodarczemu celowi zobowiązania.