

## **Uchwała z dnia 4 października 2002 r., III CZP 60/02**

*Sędzia SN Jacek Gudowski (przewodniczący)*

*Sędzia SN Józef Frąckowiak*

*Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "B." w K. przy interwencji ubocznej Gminy K. przeciwko Piotrowi S., Katarzynie S., małoletnim Bartoszowi S., Dominice S. i Sebastianowi S., działającym przez przedstawicieli ustawowych Piotra S. i Katarzynę S. o eksmisję, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 4 października 2002 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Krakowie postanowieniem z dnia 12 lipca 2002 r.:

"Czy w świetle art 2 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz 733), można uznać za lokatora osobę używającą lokal mieszkalny na podstawie umowy użyczenia zawartej z członkiem spółdzielni mieszkaniowej, posiadającym spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w sytuacji gdy ujęta jest ona nadto w przydziale tego lokalu jako uprawniona do wspólnego z nim zamieszkania ?"

podjął uchwałę:

**Osoba bliska zmarłego członka spółdzielni mieszkaniowej, wymieniona w przydziale spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jako uprawniona do zamieszkania w tym lokalu, która zajmowała go na podstawie umowy użyczenia zawartej z członkiem spółdzielni, jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733).**

**Uzasadnienie**

Przedstawione Sądowni Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało w sprawie o eksmisję na tle następującego stanu faktycznego.

Weronika G., babka pozwanego Piotra S., była członkiem powodowej Spółdzielni Mieszkaniowej „ B.” w K. i przysługiwało jej spółdzielcze lokatorskie prawo do spornego lokalu mieszkalnego położonego w K. na osiedlu J.S. nr 7 m. 159. W przydziale tego lokalu dokonany przez powodową Spółdzielnię na rzecz Weroniki G., wymieniony był także pozwany Piotr S. jako uprawniony do zamieszkiwania w spornym lokalu. Zamieszkiwał on w tym lokalu z babką oraz z żoną – Katarzyną S. i trojgiem małoletnich dzieci. Weronika G. wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu w dniu 8 grudnia 1998 r., pozostawiając w nim pozwanych. Nie zrezygnowała z prawa do lokalu i nadal pozostawała członkiem powodowej Spółdzielni, a zmarła w dniu 13 grudnia 1999 r. Strona powodowa odmówiła przyjęcia pozwanego w poczet członków Spółdzielni w miejsce babki oraz przydzielenia mu spornego lokalu mieszkalnego i wystąpiła z powództwem o eksmisję rodziny S.

Wyrokiem z dnia 7 listopada 2001 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Nowej Huty w Krakowie uwzględnił powództwo, orzekając o braku uprawnienia pozwanych do lokalu socjalnego. Sąd ten uznał, że pozwani po śmierci Weroniki G. zajmowali mieszkanie spółdzielcze bez tytułu prawnego, swoje uprawnienia do zajmowania lokalu mogli bowiem wywodzić jedynie z faktu udostępnienia im mieszkania przez Weronikę G., której prawo do lokalu po jej śmierci wygasło. Nie łączył ich z powodową Spółdzielnią żaden stosunek prawny i nie posiadali skutecznego wobec Spółdzielni tytułu prawnego do zajmowania mieszkania. W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy uznał, że pozwani nie są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 – dalej "u.o.p.l."), wobec czego nie ma do nich zastosowania art. 14 ust. 4 tej ustawy i nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

Rozpoznając apelację pozwanych od powyższego wyroku, opartą m.in. na twierdzeniu, że przysługiwało im skuteczne wobec strony powodowej prawo do spornego lokalu i posiadają uprawnienia do lokalu socjalnego, Sąd Okręgowy w Krakowie powziął poważną wątpliwość prawną wyrażoną w zagadnieniu

przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

Sąd Okręgowy stwierdził, że przewidziana w art. 14 ust. 1 u.o.p.l. powinność sądu orzekania o uprawnieniu bądź braku uprawnienia do lokalu socjalnego dotyczy jedynie osób ze statusem lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, który mają najemcy oraz osoby używające lokal na podstawie tytułu prawnego innego niż prawo własności. Nie jest jednak jasne, w ocenie Sądu Okręgowego, czy inny tytuł prawny, o jakim mowa w tym przepisie, musi być skuteczny wobec właściciela i wynikać ze stosunku obligacyjnego łączącego go z lokatorem, czy wystarczy umowa zawarta z najemcą. W praktyce orzeczniczej powszechnie przyjmuje się, że lokatorami w rozumieniu tego przepisu są między innymi także osoby, które mieszkają w lokalu jako domownicy najemcy i swój tytuł wywodzą od jego uprawnień, jednak, w ocenie Sądu Okręgowego, taka wykładnia mogłaby być krzywdząca dla właścicieli jako prowadząca do objęcia statusem lokatora, w rozumieniu ustawy, zbyt dużej liczby osób.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W doktrynie i orzecnictwie powszechnie przyjmuje się, iż zarówno zagadnienie prawne będące przedmiotem zapytania Sądu odwoławczego, jak i odpowiedź udzielona przez Sąd Najwyższy, powinny ograniczać się jedynie do takich problemów prawnych, które pozostają w związku ze stanem faktycznym i prawnym rozpoznawanej sprawy (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 1975 r., I PR 31/75, OSNCP 1975, nr 12, poz. 176). Mając na względzie to ograniczenie wskazać trzeba, że w rozpoznawanej sprawie dla jej rozstrzygnięcia konieczne jest w istocie nie tyle określenie, czy osoba opisana w pytaniu ma status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., lecz czy ma taki status w sprawie o eksmisję, a w szczególności, czy mają do niej zastosowanie przepisy art. 14 u.o.p.l. Rozpoznawana sprawa dotyczy eksmisji, a więc ewentualnego zastosowania art. 14 ustawy, a nie praw czy obowiązków podmiotów objętych regulacją tejże ustawy. Dla jej rozstrzygnięcia zatem nie jest potrzebne ogólne stwierdzenie, czy osoby opisane w pytaniu mają status lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy, ale czy osoby takie mają ten status w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 14 ustawy.

Rozróżnienie to konieczne jest tym bardziej, że art. 14 u.o.p.l. w ogóle nie operuje pojęciem „lokatora”, a jedynie pojęciem „osoby, której nakaz (eksmisji)

dotyczy” i nie są odosobnione w doktrynie poglądy, iż przepis ten nakazuje sądowi rozstrzygnięcie o uprawnieniu do lokalu socjalnego w stosunku do wszystkich osób, które zajmują lokal, niezależnie od ich statusu i tytułu prawnego, a nie tylko w stosunku do lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy.

Trzeba też uściślić, że w odniesieniu do sytuacji prawnej pozwanych w rozpoznawanej sprawie w ogóle nie można mówić o ich statusie lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., a co najwyżej o ich statusie byłych lokatorów w rozumieniu tego przepisu. Niewątpliwie jest bowiem, co trafnie podkreśliły Sądy obu instancji, że z chwilą śmierci członka spółdzielni, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu, prawo to wygasło na podstawie obowiązującego w dacie śmierci Weroniki G. przepisu art. 218 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 1995 r. Nr 54, poz. 288 ze zm.) a wraz z nim wygasły na podstawie art. 217 § 3 tego Prawa uprawnienia wynikające z umów w sprawie korzystania z lokalu zawartych przez członka spółdzielni, a więc także wynikające z umowy użyczenia prawo pozwanych do zamieszkiwania w lokalu. Pozwany nie nabył po śmierci babki prawa do lokalu w trybie obowiązującego w dacie śmierci Weroniki G. przepisu art. 221 Prawa spółdzielczego, a zatem w rozpoznawanej sprawie można jedynie rozważać status pozwanych jako byłych lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 14 u.o.p.l. (...)

Przechodząc do tak skonkretyzowanych rozważań trzeba wskazać, że choć brzmienie art. 14 ust. 1 u.o.p.l. mogłoby wskazywać, iż obowiązek sądu orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego dotyczy każdej sytuacji orzeczenia eksmisji, skoro w przepisie tym mowa o orzekaniu o takim uprawnieniu bądź jego braku wobec osób, których nakaz eksmisji dotyczy, to jednak utrwalone orzecznictwo Sądu Najwyższego ograniczyło krąg osób, w stosunku do których omawiany przepis ma zastosowanie.

Jeszcze pod rządami art. 36 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 120 poz. 787 ze zm. – dalej "u.naj.lok.") Sąd Najwyższy stwierdził, że uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego dotyczy jedynie byłych najemców, a więc osób mających uprzednio tytuł prawny do lokalu (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r. III CZP 51/96, OSNC 1996, nr 9, poz. 120 i z dnia 30 czerwca 1997 r., III CZP 16/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 105), natomiast po znowelizowaniu powyższego przepisu na mocy art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o

zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 122 poz. 1317), Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01 (OSNC 2002, nr 2, poz. 17) oraz z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 35/01 (OSNC 2001, nr 12, poz. 173) stwierdził, że obowiązek orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia odnosi się tylko do byłego najemcy lokalu podlegającego opróżnieniu i osób z nim stale w tym lokalu zamieszkałych, które utraciły swoje zależne od najemcy prawo do zajmowania lokalu, nie odnosi się natomiast do osób, które nigdy nie posiadały tytułu prawnego do lokalu. Z uzasadnienia tych uchwał wynika, że osoby stale zamieszkujące z najemcą i wywodzące od niego swój tytuł do zamieszkiwania muszą być traktowane jako mające prawo zależne do zajmowania lokalu, wobec czego także do nich odnosi się obowiązek orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego

Stanowisko to zostało podtrzymane przez Sąd Najwyższy już pod rządami, mającego identyczną treść, art. 14 ust. 1 u.o.p.l. Wobec tego jednak, że ustawa o ochronie praw lokatorów, przeciwnie niż ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, zawiera w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawową definicję lokatora, stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uchwale z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01 (OSNC 2002, nr 9, poz. 109) nawiązało do tej regulacji, stanowiąc, że przepisy art. 14 i 15 u.o.p.l. mają zastosowanie w sprawach o opróżnienie lokalu przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy. Sąd Najwyższy powołał się na uchwały z dnia 27 czerwca 2001 r., dzieląc stanowisko co do tego, że określony w art. 14 ust. 1 obowiązek sądu nie dotyczy osób, które nigdy nie miały tytułu prawnego do lokalu. W uchwale z dnia 15 listopada 2001 r. nie dokonano wprowadzenia wykładni pojęcia "lokatora", zawartego w art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., jednak powołanie się na uchwały z dnia 27 czerwca 2001 r. wskazuje, że Sąd Najwyższy podzielił także zawarte w nich stanowisko co do tego, iż art. 14 ust. 1 ma zastosowanie do byłego najemcy i osób stale z nim zamieszkałych w lokalu objętym eksmisją. Można zatem przyjąć, że uznał te osoby za lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 14 ust. 1 ustawy.

Analiza omawianych przepisów nie nasuwa wątpliwości co do tego, że celem ustawodawcy było objęcie ochroną przewidzianą w art. 14 ustawy większej grupy osób niż tylko byli najemcy, czy osoby posiadające inny, własny tytuł prawny do

lokalu (poza prawem własności). Pojęcie lokatora w rozumieniu ustawy, w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją, jest szerokie i nawiązuje do takiego samego pojęcia użytego w art. 75 ust. 2 Konstytucji. Wykładnia tego pojęcia nie może zatem odrywać się od tak określonego celu ustawy.

Nie budzi wątpliwości, zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie, że korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest względem wynajmującego ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, choć nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z nim (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1959 r., 1 CO 1/59, OSN 1959, nr 4, poz. 95 oraz uchwałę z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01). Z tych względów nie można uznać, że osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego, posiadały bowiem tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, a zatem obejmuje ich ochrona przewidziana w art. 14 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l.

Odnosi się to także do osób zamieszkujących z woli członka spółdzielni w mieszkaniu, do którego członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu. Sytuacja takich osób, w razie wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu członka spółdzielni, uregulowana była od dnia 24 października 1997 r. w art. 210 § 3 Prawa spółdzielczego, po jego zmianie dokonanej przepisem 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). Przepis ten stanowił, że sąd rozpatrując powództwo spółdzielni o eksmisję z mieszkania spółdzielczego członka spółdzielni, którego lokatorskie prawo do lokalu wygasło oraz osób zamieszkujących z nim w tym lokalu i wywodzących od niego swoje prawa, może orzec w wyroku o uprawnieniach tych osób do lokalu socjalnego, po rozważeniu okoliczności wskazanych w przepisie. Sytuacja takich osób była zatem zbliżona do sytuacji uregulowanej w art. 36 u.naj.lok.

Omawiany przepis został skreślony przepisem art. 29 pkt 7 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 ze zm.), która weszła w życie z dniem 24 kwietnia 2001 r. Jednocześnie ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nie uregulowała tego rodzaju sytuacji, lecz w art. 17 zawarła odesłanie, wskazując, że w zakresie nieuregulowanym w ustawie, do

spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego stosuje się odpowiednio przepisy obowiązującej wówczas ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Obecnie, zgodnie z art. 38 u.o.p.l., odesłanie to odnosi się do ustawy o ochronie praw lokatorów, zatem istnieją podstawy do przyjęcia, że do eksmisji z lokalu spółdzielczego osób zamieszkujących z członkiem spółdzielni, któremu przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu i wywodzących od niego swoje prawa, mają zastosowanie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, w tym art. 14 ustawy.

Niezależnie jednak od tego należy stwierdzić, że członek spółdzielni mieszkaniowej, któremu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu, jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., a zatem osoby z nim zamieszkujące z jego woli i wywodzące od niego swoje prawa, posiadają pochodny od niego tytuł prawny do zamieszkiwania w lokalu, skuteczny wobec spółdzielni. Po wygaśnięciu tego tytułu osobom takim przysługują uprawnienia z art. 14 u.o.p.l., należy ich bowiem uznać za byłych lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 14 omawianej ustawy.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 k.p.c. rozstrzygnął przedstawione zagadnienie, jak w uchwale.