

Uchwała z dnia 20 listopada 2009 r., III CZP 99/09

Sędzia SN Marian Kocon (przewodniczący)

Sędzia SN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

Sędzia SN Katarzyna Tyczka-Rote

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Józefa B. przeciwko Miastu P. o ustalenie, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 20 listopada 2009 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Poznaniu postanowieniem z dnia 8 września 2009 r.:

"Czy wskazaną w przepisie art. 691 § 1 k.c. przesłankę faktycznego wspólnego pożycia, niezbędną do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy, należy utożsamiać jedynie z pożyciem »jak małżonkowie«, czy też możliwym jest uznanie ww. przesłanki za spełnioną gdy osobę, domagającą się ustalenia wstąpienia w stosunek najmu łączyła ze zmarłym najemcą trwała więź gospodarcza i uczuciowa?"

podjął uchwałę:

Faktyczne wspólne pożycie, w rozumieniu art. 691 § 1 k.c., oznacza więź łączącą dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 19 lutego 2009 r. Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto oddalił powództwo Józefa B., który w pozwie wniesionym przeciwko Miastu P. domagał się ustalenia, że na podstawie art. 691 k.c. wstąpił w stosunek najmu lokalu, zajmowanego od 1985 r. razem z siostrą. Sąd wskazał, że powód jako brat najemczynie nie jest osobą, o której mowa w art. 691 k.c.

Przy rozpoznawaniu apelacji powoda powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wraz z nadaniem nowego brzmienia art. 691 k.c., co nastąpiło z dniem 10 lipca 2001 r., krąg osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy uległ znacznemu zwężeniu. Wcześniejsze ustawodawstwo przyznawało prawo wstąpienia w stosunek najmu małżonkowi najemcy, jego wstępnym, zstępnym, rodzeństwu i przysposobionym (art. 391 k.z.) oraz – jeszcze szerzej – osobie bliskiej najemcy (art. 691 k.c. w pierwotnym brzmieniu obowiązującym do 1994 r.), pod warunkiem zamieszkiwania z najemcą stale do chwili jego śmierci. W zbliżonej sytuacji, w razie śmierci osoby uprawnionej z tytułu lokatorskiego prawa do lokalu, przepisy prawa spółdzielczego przyznają roszczenie o przyjęcie do spółdzielni i o przydział lokalu zamieszkującym z nią razem do chwili śmierci małżonkowi, dzieciom i innym osobom bliskim. Tak stanowił art. 221 ustawy z 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.), a obecnie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2001 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.) wskazuje, że roszczenie takie przysługuje dzieciom i innym osobom bliskim.

Ograniczenia wynikające z treści obowiązującego art. 691 k.c. są wyraźne. Przy oznaczaniu kręgu uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu zrezygnowano z pojemnego i ogólnego określenia "osoba bliska" najemcy. Zakładając racjonalność ustawodawcy, należy użyte w tym przepisie określenia interpretować ściśle. Precyzując krąg osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu, ustawodawca nie pozostawił wątpliwości, jaki był cel zmiany; uprawnionymi nie są już zstępni najemcy, lecz tylko jego dzieci. Do kręgu uprawnionych nie zaliczono też ani wstępnych, ani rodzeństwa najemcy; mogą oni wstąpić w stosunek najmu, tak jak i inne osoby (przykładowo dalsi zstępni), tylko wtedy, gdy najemca był obowiązany w stosunku do nich do świadczeń alimentacyjnych.

Poza wymienionymi osobami w stosunek najmu może także wstąpić osoba, która pozostawała z najemcą faktycznie we wspólnym pożyciu i zamieszkiwała z nim stale w najmowanym lokalu, aż do jego śmierci. Istota zagadnienia prawnego przedstawionego Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia sprowadza się do wyjaśnienia, jak należy rozumieć określenie „pozostawanie faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą”. Poszukując odpowiedzi na to pytanie, należy zwrócić uwagę na cel przyświecający ustawodawcy przy nadawaniu temu przepisowi obecnej treści oraz znaczenie, jakie w języku prawnym przypisuje się określeniu „wspólne pożycie”.

Nie ulega wątpliwości, że celem nowej regulacji zawartej w art. 691 k.c. było wyraźne ograniczenie kręgu osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Ustawodawca, w celu zwężenia kręgu uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, zrezygnował z określenia "osoba bliska najemcy", które obejmowało także osoby pozostające z najemcą w faktycznym pożyciu w rozumieniu potocznym; wystarczyło, aby osoba bliska stale zamieszkiwała z najemcą i łączyły ją z nim więzy uczuciowe i gospodarcze. Warto również zauważyć, że na tle art. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm. – dalej: "Pr.lok") oraz art. 8 u.n.l. określenie "pozostawanie we wspólnym pożyciu" było rozumiane jednolicie jako pożycie małżeńskie, co zresztą wyraźnie podkreślało samo sformułowanie ustawy.

Użycie w art. 691 § 1 k.c. w obecnym brzmieniu określenia „osoba pozostająca faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą” bez wyraźnego odwołania się do określenia, że chodzi o pożycie małżeńskie, nie może być interpretowane w taki sposób, że obejmuje każdą osobę pozostającą z najemcą we wspólnocie domowej, duchowej i gospodarczej.

Po pierwsze, w innych ustawach przez wspólne pożycie jednolicie rozumie się pozostawanie w takich relacjach jak małżonkowie. Gdyby ustawodawca chciał nadać w art. 691 k.c. określeniu „wspólne pożycie” inne znaczenie, niż ma ono w pozostałych ustawach, powinien to wyraźnie zasygnalizować, np. przez wprowadzenie definicji legalnej tego pojęcia na potrzeby art. 691 k.c. Już z tego względu inne niż przyjmuje się powszechnie w języku prawnym rozumienie terminu „wspólne pożycie” jest wątpliwe. Szeroko na temat rozumienia pojęcia „wspólnego pożycia” użytego w art. 23 k.r.o. oraz w innych ustawach wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 maja 2002 r., III CZP 26/02 (OSNC 2003, nr 2, poz. 20). Stanowisko to podziela Sąd Najwyższy w obecnym składzie, tym bardziej że znalazło ono swoje potwierdzenie również w doktrynie.

Po drugie, interpretacja określenia „pozostawanie faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą” jako pożycia faktycznego, a nie pożycia tak jak w małżeństwie prowadzi do przekreślenia celu, jaki przyświecał nadaniu art. 691 § 1 k.c. jego obecnego brzmienia. Intencja ustawodawcy jest czytelna; należy, w porównaniu do dotychczasowego stanu prawnego, zmniejszyć krąg osób, które mogą po śmierci najemcy wstąpić w stosunek najmu. Przyjęcie wykładni, że w stosunek najmu może wstąpić osoba, która pozostaje z najemcą w faktycznym pożyciu, byłoby

rozszerzeniem prawa wstąpienia w stosunek najmu na każdą osobę, która wykaże, że pozostawała z najemcą w stosunku bliskości. Tak szerokie rozumienie osoby bliskiej najemcy nie było aprobowane nawet na tle art. 691 k.c. w pierwotnym brzmieniu, który stwarzał do tego wyraźne podstawy normatywne. Pomimo, że przepis ten stanowił, iż prawo wstąpienia w stosunek najmu przysługuje osobom bliskim najemcy, które stale z nim mieszkały do chwili jego śmierci, przyjmowano w orzecznictwie, że w art. 9 Pr.lok. pojęcie osoby bliskiej należy rozumieć w sposób zwężony (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1992 r., zasada prawna III CZP 27/92, OSNCP 1992, nr 10, poz. 171). Rezygnacja z terminu „faktyczne wspólne pożycie małżeńskie” wiązała się także z pewną niezręcznością tego określenia. Stwierdzenie „pożycie małżeńskie” oznacza, że osoby pozostające w tym pożyciu są małżonkami, a chodziło o wskazanie faktycznego pożycia tak jak pomiędzy małżonkami, a nie pożycia małżeńskiego. (...)

Osoby, które pozostają w faktycznym pożyciu z najemcą, jeżeli nie jest to pożycie takie jak w małżeństwie, muszą się liczyć z tym, że po jego śmierci nie wstąpią w stosunek najmu. O tym, zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w art. 691 k.c., decyduje wówczas jego właściciel. Gdy właścicielem lokalu jest gmina, nie jest wykluczone, że zezwoli na kontynuowanie najmu przez osobę bliską najemcy także po jego śmierci. Co więcej, ustawodawca zachęca gminy, aby ustaliły w swoich wieloletnich programach gospodarowania gminnym zasobem mieszkaniowym m.in. zasady postępowania w stosunku do osób, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy (art. 21 ust. 3 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Należy podkreślić, że co do zasady ustawodawca pozostawia właścicielowi lokalu decyzję, czy wyraża na to zgodę i pod jakimi warunkami. Takie uregulowanie, chociaż niewątpliwie ograniczyło prawo wstąpienia w stosunek najmu dla wielu osób, które pozostawały z najemcą w faktycznym pożyciu, pozwala właścicielom budynków mieszkalnych odzyskać wynajęty lokal, co wzmacnia chronione konstytucyjnie ich prawo własności. Artykuł 691 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 10 lipca 2001 r. nie może wobec tego być wykładany sprzecznie z gwarantowaną konstytucyjnie ochroną własności. Także więc jego

wykładnia celowościowa nie przemawia za potocznym rozumieniem określenia wspólnego pożycia.