

Sygn. akt III CZP 99/09

## UCHWAŁA

Dnia 20 listopada 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

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 P.

postanowieniem z dnia 8 września 2009 r., sygn. akt II Ca 478/09,:

"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 oddalił powództwo Józefa B., który w pozwie wniesionym przeciwko Miastu P. domagał się ustalenia, że wstąpił, na podstawie art. 691 k.c., w stosunek najmu lokalu, który zajmował od 1985 r. razem z siostrą. Sąd wskazał, że powód jako brat najemcy, na którym nie ciążył wobec niego obowiązek alimentacyjny, nie jest osobą o której mowa w art. 691 k.c.

Przy rozpoznawaniu apelacji powoda powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości Sądu Okręgowego w P. Zgodnie z treścią 691 § 1 k.c. w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Sąd Okręgowy dostrzegł, że art. 691 § 1 k.c. (w brzmieniu obowiązującym od 10 lipca 2001 r.) w istotny sposób zawęził krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy w odniesieniu do regulacji zawartych w art. 691 § 1 k.c. obowiązującym do 12 listopada 1994 r., a po tej dacie w art. 8 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

W obecnym stanie prawnym poważne wątpliwości budzi interpretacja pojęcia „osoby pozostającej faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą.” Zdaniem Sądu przedstawiającego zagadnienie prawne, skoro przepisy k.c. nie zawierają definicji legalnej „faktycznego wspólnego pożycia”, należy uznać, że wykładnia tego pojęcia została pozostawiona organom stosującym prawo tj. między innymi sądom. Literalna wykładnia art. 691 § 1 k.c. prowadzi do wniosku, że w potocznym, słownikowym rozumieniu tego terminu może on być rozumiany dwojako, po pierwsze jako przestawanie, obcowanie, wspólne życie z kimś, a po drugie jako obcowanie fizyczne dwojga ludzi zwłaszcza w małżeństwie. W tym kontekście Sąd zauważył, że nie bez znaczenia dla dokonywanej wykładni pozostaje, iż ustawodawca w treści obecnie obowiązującego art. 691 § 1 k.c. zrezygnował z określenia owego pożycia jako „małżeńskiego.” W konsekwencji, zdaniem Sądu, wspólne pożycie należy definiować jako wspólne życie z kimś. W takim rozumieniu

tego określenia mieszczą się również związki konkubenckie, ale także więzi łączące osoby bliskie, które nie utrzymują współżycia fizycznego.

W sprzeczności z takim rozszerzonym rozumieniem pojęcia wspólnego pożycia nie pozostaje ochrona interesu właściciela-wynajmującego. Skoro bowiem w przypadku wątpliwości co do spełnienia przesłanek wejścia w stosunek najmu dopuszczalnym jest wytoczenie powództwa o ustalenie, interes ten uznać należy za należycie chroniony bowiem to sądowi zostanie pozostawione dokonanie oceny czy w istocie ziściły się przesłanki o których mowa w przepisie art. 691 § 1 k.c., w szczególności czy owo rzekome wspólne pożycie, na które będzie powoływała się osoba twierdząca, iż wstąpiła w stosunek najmu, nie jest fikcją zmierzającą jedynie do uzyskania określonego prawa.

Za przyjęciem, że przez wspólne pożycie należy rozumieć wspólne życie z kimś przemawia w ocenie Sądu Okręgowego także wykładnia teleologiczna. Trudnym do zaakceptowania pozostaje bowiem, że po śmierci najemcy uprawnionym do wstąpienia w stosunek najmu byłby konkubent (konkubina), a pozbawione tej możliwości byłoby np. rodzeństwo, czy dziecko, dla którego najemca stanowił rodzinę zastępczą.

Z drugiej strony Sąd II instancji zwrócił uwagę, że w doktrynie akcentuje się, iż terminu „faktyczne wspólne pożycie” nie można używać w innym znaczeniu niż dla oznaczenia więzi łączących dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie. Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że w uchwale z dnia 21 maja 2002 r. III CZP 26/02 (OSNC 2003/2/20). Sąd Najwyższy uznał, że wnuk zmarłego najemcy nie należy do osób wymienionych w art. 691 § 1 k.c. także wtedy, gdy łączyła go z najemcą więź gospodarcza i uczuciowa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafnie Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że wraz z nadaniem nowego brzmienia art. 691 k.c., co nastąpiło z dniem 10 lipca 2001 r., znacznemu zawężeniu uległ krąg osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Wcześniejsze ustawodawstwo prawo wstąpienia w stosunek najmu przyznawało: małżonkowi najemcy, jego wstępnym, zstępnym, rodzeństwu i przysposobionym (art. 391 k.z.) czy jeszcze szerzej osobie bliskiej najemcy

(art. 691 k.c. w pierwotnym brzmieniu obowiązującym do 1994 r.), pod warunkiem zamieszkiwania z najemcą stale aż do chwili jego śmierci. Także w zbliżonej sytuacji, gdy umiera osoba uprawniona 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 (j.t. Dz. U. z 2003 r. , nr 188, poz. 1848 ze zm.) a obecnie obowiązujący art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2001 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, (j.t. 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 aktualnie obowiązującego art. 691 k.c. są wyraźne i daleko idące. Po pierwsze, przepis ten przy oznaczaniu kręgu uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu zrezygnował z pojemnego i ogólnego określenia osoba bliska najemcy. Zakładając racjonalność ustawodawcy należy więc interpretować ściśle użyte w tym przepisie określenia, skoro ogólny termin „osoba bliska najemcy” zastąpił on bardziej precyzyjnymi. Po drugie, poprzez sprecyzowanie kręgu osób, które mogą wstąpić w stosunek najmu, ustawodawca nie pozostawia wątpliwości jaki był cel takiego zabiegu. Uprawnionymi, na tle art. 691 § 1 k.c., 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 wyżej 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 rozumieć użyte w art. 691 § 1 k.c. określenie „pozostawanie faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą”. Poszukując odpowiedzi na to pytanie należy przede wszystkim zwrócić uwagę na cel jaki przyświecał ustawodawcy przy nadawaniu temu przepisowi jego aktualnej

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 zawężenia kręgu uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu, zrezygnował z określenia osoba bliska najemcy, które obejmowało osoby pozostające z najemcą w faktycznym pożyciu w rozumieniu potocznym. Takie rozumienie tego określenia nie zakłada aby było to pożycie takie jak małżeńskie, czyli wystarczy 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 (j.t. Dz. U. z 1987 r., Nr 30, poz. 165 ze zm.) oraz art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych 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 jego aktualnym 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 sposób jaki proponuje Sąd Okręgowy, czyli że obejmuje ono każdą osobę pozostającą z najemcą we wspólnocie domowej, duchowej i gospodarczej, co najmniej z dwóch powodów. Po pierwsze, w innych ustawach jednolicie przez wspólne pożycie rozumie się pozostawania w takich relacjach jak małżonkowie. Szeroko na temat rozumienia „wspólnego pożycia” 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 2003/2/20). Stanowisko to w pełni podziela Sąd Najwyższy w obecnym składzie, tym bardziej że znalazło ono swoje potwierdzenie również w doktrynie. W tej sytuacji należy uznać, że gdyby ustawodawca chciał nadać w art. 691 k.c., w jego nowym brzmieniu, określeniu „wspólne pożycie” inne znaczenie, niż ma ono w pozostałych ustawach, powinien to wyraźnie zasygnalizować na przykład poprzez definicję legalną 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.

Po drugie, interpretacja określenia „pozostawanie faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą” jako pożycia faktycznego, a nie pożycia tak jak w małżeństwie prowadzi w istocie do zupełnego przekreślenia celu jaki przyświecał nadaniu art. 691 § 1 k.c. jego aktualnego brzmienia. Intencja ustawodawcy jest czytelna. Należy, w porównaniu do dotychczasowego stanu prawnego, zmniejszyć krąg osób, które mogą po śmierci najemcy wstąpić w stosunek najmu. Natomiast gdyby przyjąć wykładnię tego przepisu, że w stosunek najmu może wstąpić osoba, która pozostaje z najemcą w faktycznym pożyciu, to byłoby to rozciągnięcie prawa wstąpienia w stosunek najmu w istocie 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 jego pierwotnym brzmieniu, który stwarzał do tego wyraźne podstawy normatywne. Pomimo, że przepis ten stanowił, że prawo wstąpienia w stosunek najmu przysługuje osobom bliskim najemcy, które stale z nim mieszkały, aż do chwili jego śmierci przyjmowano w orzecznictwie, że pojęcie osoby bliskiej należy rozumieć w sposób zawężony w przepisie art. 9 Prawa lokalowego z 1974 r. (uchwała siedmiu sędziów SN z 13 maja 1992 r. III CZP 27/92, OSNC 1992/10/171). Wreszcie rezygnacja z terminu „faktyczne wspólne pożycie małżeńskie” wiązała się z pewną niezręcznością tego określenia. Stwierdzenie „pożycie małżeńskie”, oznacza przecież, że osoby te są małżonkami. Tymczasem chodziło o wskazanie faktycznego pożycia tak jak pomiędzy małżonkami, a nie pożycia małżeńskiego.

Sąd Okręgowy, chociaż dostrzega, że wspólne pożycie ma ugruntowane znaczenie w języku prawnym, to powołując się na wykładnię celowościową wskazuje na potrzebę szerokiego rozumienia tego określenia. Argumenty celowościowe są jednak formułowane w odniesieniu do tych osób, które ustawodawca wyraźnie pozbawił prawa wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy. W swojej argumentacji nie bierze też pod uwagę, że broniąc prawa rodzeństwa najemcy do wstąpienia w stosunek najmu, co w stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy może przekonywać, wprowadza do art. 691 § 1 k.c. rozumienie wspólnego pożycia, które jest tożsame z pojęciem osoby bliskiej najemcy. Takie rozumienie tego przepisu stwarza dla sądu możliwość przyznania prawa do wstąpienia w stosunek najmu nie tylko rodzeństwu, wstępnym, wszystkim

zstępnym, ale każdej osobie, która przekona sąd, że pozostawała z najemcą w bliskich stosunkach.

Tak szerokie rozumienie wspólnego pożycia stanowi jednak wyraźne ograniczenie praw wynajmującego, z reguły właściciela budynku, w którym znajduje się wynajęty lokal. Należy wobec tego ocenić, czyj interes zasługuje w pierwszym rzędzie na ochronę. Właściciela, dążącego do odzyskania lokalu po śmierci najemcy, czy osób bliskich najemcy, które mieszkały z nim do chwili jego śmierci. Przepis art. 691 k.c. stanowi normatywną podstawę dla godzenia tych sprzecznych interesów. Jego nowe brzmienie należy odczytywać jako wyraźne wzmocnienie pozycji prawnej właściciela. Ustawodawca zmniejszył krąg uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w porównaniu z dotychczasowym stanem prawnym. Rozszerzenia tego kręgu, poprzez sprzeczne z dotychczasowym rozumieniem w orzecznictwie określenia „pozostawanie w faktycznym wspólnym pożyciu”, jest próbą wykładni, która ma nadać temu przepisowi znaczenia jakiego nie miał ono nawet w jego pierwotnym brzmieniu. Byłoby to ustawowe ograniczenie prawa własności, dla którego nie można znaleźć podstaw prawnych. W świetle sformułowań użytych w art. 691 § 1 k.c. w jego aktualnym brzmieniu nie można uznać, że w stosunek najmu po zmarłym najemcy mogą wstąpić dalsi zstępni, rodzeństwo, czy wstępni nawet jeżeli pozostawali z najemcą w faktycznym pożyciu. Dotyczy to tak samo innych osób. Prawo wstąpienia w stosunek najmu przysługuje im tylko jeżeli najemca był zobowiązany względem nich do świadczeń alimentacyjnych. Jak wynika z aktualnego brzmienia art. 691 § 1 k.c. ustawodawca wyraźnie wzmocnił prawo wynajmującego do odzyskania lokalu po śmierci najemcy. Krąg uprawnionych jest wąski: małżonek najemcy, dzieci najemcy i jego współmałżonka, osoby wobec których ciąży na najemcy obowiązek alimentacyjny oraz osoba pozostająca z najemcą w faktycznym wspólnym pożyciu, przez co należy rozumieć w takich relacjach jak małżonkowie.

W sytuacji normatywnej jaką kreuje art. 691 k.c. 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. Powinny wobec tego jeszcze za życia najemcy zadbać o zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych na wypadek jego śmierci. O tym czy będą mogły pozostać

w mieszkaniu jako najemcy, zgodnie z wolą ustawodawcy wyrażoną w art. 691 k.c., będzie decydował przede wszystkim jego właściciel. Nie jest wykluczone, w sytuacji gdy właścicielem lokalu jest gmina, że w zależności od aktualnej polityki mieszkaniowej zezwoli ona 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 między innymi 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, j.t. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Należy jednak podkreślić, że co do zasady ustawodawca pozostawia jednak właścicielowi lokalu decyzję, czy wyraża na to zgodę i pod jakimi warunkami. Takie uregulowanie, które obowiązuje już wiele lat, chociaż niewątpliwie ograniczyło prawo wstąpienia w stosunek najmu dla szeregu osób, które pozostawały z najemcą w faktycznym pożyciu, pozwala właścicielom budynków mieszkalnych odzyskać wynajęty lokal, co wzmacnia chronione konstytucyjnie ich prawo własności. Przepis art. 691 § 1 k.c., w brzmieniu obowiązującym od 10 lipca 2001 r., nie może wobec tego być wykładany sprzecznie z gwarantowaną konstytucyjnie ochroną własności. Także więc jego wykładnia celowościowa, wbrew odmiennej opinii Sądu Okręgowego, nie przemawia za potocznym rozumieniem określenia wspólnego pożycia.

/tp/