

Uchwała z dnia 23 września 2010 r., III CZP 51/10

Sędzia SN Jacek Gudowski (przewodniczący)

Sędzia SN Dariusz Dończyk

Sędzia SN Wojciech Katner (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Andrzeja S. przeciwko Gminie W. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 23 września 2010 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 28 stycznia 2010 r.:

"Czy na podstawie przepisu art. 691 § 1 k.c. można wstąpić w stosunek najmu lokalu socjalnego?"

podjął uchwałę:

Na podstawie art. 691 § 1 k.c. nie można wstąpić w stosunek najmu lokalu socjalnego, o którym mowa w ustawie 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.).

Uzasadnienie

Zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy powstało w związku z rozpoznawaniem apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu z dnia 22 grudnia 2008 r. w sprawie przeciwko Gminie W. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu lokalu socjalnego, którego najemcą do śmierci, tj. do dnia 31 grudnia 2007 r. była żona powoda Krystyna S. Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że umowa najmu lokalu była zawarta przez żonę powoda na okres od dnia 4 września 1997 r. do końca grudnia 2000 r. Po tym terminie Gmina W. nie kwestionowała korzystania przez Krystynę S. z zajmowanego lokalu, w którym powód został zameldowany w 2005 r., chociaż pozostawał w związku małżeńskim od 1962 r. Milczące przyzwolenie trwało do

momentu wystąpienia przez powoda z wnioskiem o uregulowanie tytułu prawnego do zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu.

W lokalu tym dokonane zostały przeróbki w celu poprawienia warunków sanitarnych zamieszkiwania, w czym uczestniczył także powód, który do 2005 r. był zameldowany poza W., mieszkając i pracując od 1957 r. w N., a przez długi okres również w Niemczech. Także w czasie zawierania umowy najmu lokalu socjalnego przez żonę powoda był on zatrudniony w Niemczech, w chwili zaś śmierci żony pracował w obu tych miejscach. W czasie rozpoznawania niniejszej sprawy powód jako emeryt był stale zatrudniony w B., dokąd dojeżdżał. Pomimo takiego trybu życia, wymuszanego przez rodzaj wykonywanego zawodu, powód przez cały czas nie zmieniał swojego centrum życiowego, którym pozostawał lokal zamieszkiwany wspólnie z żoną. Sąd pierwszej instancji uznał zatem, że żądanie powoda jest bezprzedmiotowe, gdyż od samego początku zamieszkiwania w lokalu przez Krystynę S., czyli od 1997 r. powód był współnajemcą spornego lokalu mieszkalnego, służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny założonej przez małżonków; nie podważa tego zawarcie umowy najmu tylko przez żonę powoda, skoro miało to miejsce w trakcie trwania małżeństwa. Zdaniem Sądu, powód – będąc współnajemcą – nie może wstępować w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c.

Rozpoznając apelację powoda, Sąd drugiej instancji powziął wątpliwość co do tego, czy ze względu na przepisy szczególne dotyczące uprawnień do zajmowania lokali socjalnych można na podstawie art. 691 § 1 k.c. wstąpić w stosunek najmu takiego lokalu. Wiąże się to z dodatkowymi ustaleniami w zakresie stanu faktycznego sprawy, które doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku, że z chwilą zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego małżonkowie S. nie zamieszkali wspólnie w spornym lokalu, najem ten zatem dotyczył tylko żony powoda. Z ustaleń faktycznych wynika, że żona powoda mieszkała w nim sama. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm. – dalej: "u.naj.lok."), mającej zastosowanie w chwili zawierania umowy najmu przez Krystynę S., małżonkowie wspólnie zajmujący lokal byli z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu była zawarta tylko przez jednego z nich. Jeżeli jednak z ustaleń wynika, że małżonkowie nie zajmowali wspólnie lokalu, nie tylko w

chwili zawierania umowy o najem, ale przez cały okres, na jaki opiewa umowa, to nie została spełniona przez małżonków przesłanka współnajmu lokalu socjalnego. Jest tak nawet wtedy, gdy lokal socjalny zostanie uznany za lokal mieszkalny w rozumieniu wymienionej ustawy oraz obowiązującej 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. – dalej: "u.o.p.l.").

Wymaga zatem rozpatrzenia, czy lokal socjalny można utożsamić z lokalem mieszkalnym. Lokale socjalne zapewnia gmina na zasadach i w wypadkach przewidzianych w ustawie, wykorzystując do tego mieszkaniowy zasób gminy, lub czyni to w inny sposób, przy czym na wykonywanie tych zadań może otrzymywać dotacje celowe z budżetu państwa (art. 4 ust. 2-4 u.o.p.l.). Z art. 22-25 wynika, że lokale te są wynajmowane jako część lokali wydzielonych w tym celu z zasobu mieszkaniowego gminy, a umowa najmu lokalu socjalnego jest zawierana na czas oznaczony, z tym że umowa może być zawarta z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej uchwałą gminy. Przedłużenie umowy jest możliwe na następny okres, jeżeli najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy, a jeżeli tak nie jest, lokal należy opróżnić, przy czym od dnia ustania najmu do opróżnienia lokalu należy się odszkodowanie w wysokości pełnego czynszu, a tylko w stosunku do osób uprawnionych do lokalu socjalnego i tylko w razie sądowego wstrzymania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im innego, opłacają czynsz dotychczasowy.

Z art. 20 ust. 2 u.o.p.l. wynika, że lokale socjalne z mieszkaniowego zasobu gminy nie mogą być, z założenia, wynajmowane na czas nieoznaczony. To sprawia, że art. 674 k.c. nie może mieć zastosowania do lokali socjalnych, czyli nie następuje przewidziane w tym przepisie przedłużenie najmu na czas nieoznaczony z tego tylko powodu, że najemca nadal używał lokal po upływie terminu oznaczonego w umowie i było to tolerowane przez dotychczasowego wynajmującego. Jeśli tak, to żona powoda zajmowała lokal od 2001 r. – nadal jako socjalny – bez tytułu prawnego i powód już z tego powodu nie mógł stać się współnajemcą tego lokalu, ani od 1997 r., ani od zameldowania w 2005 r., zwłaszcza że samo zameldowanie nie stanowi o tytule do lokalu.

W typowych sytuacjach przydział lokalu socjalnego osobom pozostającym w związku małżeńskim następuje po stwierdzeniu, że oboje małżonkowie nie mają

tytułu prawnego do innego lokalu i dochody ich wspólnego gospodarstwa domowego uzasadniają taki przydział i zawarcie umowy. Ze względu na to, że uprawnienie do lokalu socjalnego musi przysługiwać przez cały czas umowy, pod rygorem jej wypowiedzenia lub wygaśnięcia z upływem terminu, na jaki została zawarta, to w razie śmierci jednego z małżonków, drugi ma prawo do dalszego zajmowania lokalu, jako współnajemca (obecnie art. 680¹ k.c.; poprzednio art. 7 u.naj.lok.).

Jeżeli nie zawarto umowy o najem lokalu socjalnego z wnioskującymi o to wspólnie małżonkami, tylko z jednym z nich, ujawniającym wyłącznie swoje uprawnienia do otrzymania takiego lokalu, to w razie samodzielnego zamieszkania w nim, gdy drugi małżonek zamieszkiwał odrębnie, nie można twierdzić, że drugiemu małżonkowi przysługiwał tytuł do lokalu socjalnego i nabył on ten tytuł tylko z powodu pozostawania w związku małżeńskim z najemcą lokalu, a następnie zameldowania się w nim.

Należy uznać, że do lokali socjalnych w ogóle nie ma zastosowania pojęcie lokalu mieszkalnego w rozumieniu przyjmowanym w art. 691 k.c. i w tym sensie wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nie może nastąpić. Poza wskazanymi argumentami przemawiającymi za takim stanowiskiem, należy jeszcze podnieść, że w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. stanowi się odrębnie o lokalu, a odrębnie o lokalu socjalnym, tworząc ich samodzielne definicje. W pierwszym przypadku (art. 2 ust. 1 pkt 4) chodzi o lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a w przypadku lokalu socjalnego (art. 2 ust. 1 pkt 5) jest mowa tylko o lokalu nadającym się do zamieszkania, ze wskazaniem kryteriów minimalnych takiego lokalu i z zastrzeżeniem, że lokalem socjalnym może też być o obniżonym standardzie. Z kolei w przepisach kodeksu cywilnego, w rozdziale zatytułowanym „o najmie lokalu” (art. 680-692), tylko w art. 691 k.c. wyróżnia się pojęcie lokalu mieszkalnego i tylko dla takiego lokalu przewiduje wstąpienie w stosunek najmu. Przyjmując postulat racjonalnego ustawodawcy, nie należy uważać odrębnie wskazanych pojęć za tożsame, a skoro tak, to uprawnienia na podstawie art. 691 k.c. odnoszą się tylko do lokalu będącego lokalem mieszkalnym, a nie do lokalu uznanego za załedwie nadający się do zamieszkania tylko przez pewien czas. Jest tak także dlatego, że lokal socjalny pozostaje nim nawet wtedy, gdy jest „o obniżonym standardzie”, co nakazuje tłumaczyć obniżenie standardu

takich lokali w stosunku do kryteriów minimalnych, wskazanych w art. 2 ust. 1 pkt 5 u.o.p.l. w odniesieniu do „nadawania się do zamieszkania”.

Artykuł 691 k.c. ma na celu umożliwienie dalszego najmowania pełnowartościowego mieszkania przez osoby bliskie zmarłego lokatora, które w mieszkaniu stale zamieszkiwały aż do jego śmierci. Najem lokalu socjalnego wiąże się natomiast ze szczególnym tytułem osoby fizycznej, której dotyczą przesłanki tego najmu i z zaspokojeniem jej minimalnych potrzeb mieszkaniowych przez wspólnotę samorządową przez konieczny okres, a nie na stałe, bez względu na dalszą ich sytuację osobistą. To przekonuje, że lokal socjalny, określony pojęciowo odrębnie i niewskazany jako lokal mieszkalny, nie jest przedmiotem uprawnień, o których stanowi art. 691 k.c. W każdym wypadku ubiegania się o prawo do lokalu socjalnego zainteresowany powinien dowieść spełnienia przesłanek do zawarcia (przedłużenia) umowy najmu i uprawnień tych nie uzyskuje automatycznie, wykazując tylko stałe zamieszkanie z osobą zmarłą, mającą do śmierci prawo zajmowania lokalu socjalnego.

Jest to prawo o charakterze osobistym, przysługujące określonej osobie lub osobom, w tym zwłaszcza rodzinie ze względu na ich sytuację majątkową, sprawiającą, że nie mają mieszkania i nie mogą zaspokoić potrzeb mieszkaniowych własnym staraniem. Wynika to z *rationis legis* przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów i wyodrębnienia pojęcia lokali socjalnych, lokali zamiennych oraz przypisania gminie, jako wspólnocie samorządowej, zadania w postaci zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 4 ust. 1 i 2 u.o.p.l.). Gmina czyni to głównie, dysponując mieszkaniem znajdującymi się w mieszkaniowym zasobie gminnym (art. 22); z tego zasobu pochodzą też lokale przydzielane osobom eksmitowanym z mieszkań, z różnych tytułów. Nie można przyjąć, aby lokale te stawały się mieszkaniami dla bliskich takich osób, w tym "domeldowywanych" pod różnymi pretekstami, korzystających z art. 691 k.c. i uzyskujących tym sposobem istotną korzyść majątkową ze środków publicznych.

Interes publiczny także zatem przemawia za odmówieniem zastosowania art. 691 § 1 k.c. do lokali socjalnych. Wynika on z konieczności zachowania substratu mieszkaniowego zasobu gminy, która powinna mieć możliwość odzyskiwania lokali socjalnych po osobach uprawnionych dla zaspokojenia potrzeb kolejnych osób mających tytuł prawny do takiego lokalu.

Z tych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę, jak na wstępie (art. 390 § 1 k.p.c.).