

# Wojciech Robaczyński

---

## Głosa do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1992 r. III CZP 27

---

Palestra 37/5-6(425-426), 99-104

---

1993

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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## ■ Glosa do uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1992 r.

### III CZP 27/92\*

Teza głosowanej uchwały brzmi: **Do osób bliskich najemcy, które w razie jego śmierci wstępują – na podstawie art. 691 k.c. – w stosunek najmu lokalu podlegającego prawu lokalowemu, mogą być zaliczone tylko osoby wymienione w art. 9 prawa lokalowego (jedn. tekst: Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.).**

Głosowana uchwała składu siedmiu sędziów dotyczy zagadnienia o znacznej, zarówno prawnej, jak i społecznej doniosłości. W obliczu utrzymujących się w Polsce od bardzo wielu lat trudności mieszkaniowych problematyka stosowania przepisu art. 691 k.c. zawsze była szczególnie żywo dyskutowana. Jak wiadomo, przepis ten stanowi podstawę wstępowania z mocy prawa w stosunek najmu osób bliskich najemcy, które stale z nim mieszkały do chwili śmierci. W ten sposób przejście praw i obowiązków wynikających ze stosunku najmu zostaje wyłączone spod działania ogólnych zasad dziedziczenia przewidzianych w prawie spadkowym. Uzasadnienie stanowiska ustawodawcy jest powszechnie znane. Celem jest zagwarantowanie możliwości dalszego zamieszkiwania w lokalu osobom związanym ze zmarłym najemcą szczególnie silnymi więzami osobistymi. Powołany przepis nie określa, kto może być uznany za osobę bliską, pozostawiając rozstrzygnięcie tego zagadnienia nauce i orzecznictwu. Pod tym względem zachodzi różnica w stosunku do art. 391 § 2 k.z., który wyraźnie wymieniał osoby wstępujące w umowę najmu. Trzeba jednak zaznaczyć, że cel tego przepisu, pochodzącego jeszcze z okresu przedwojennego, był podobny. Nie podejmując w tym miejscu szczegółowych rozważań zauważmy tylko, że na podstawie art. 691 k.c. wypracowano szersze ujęcie kręgu osób bliskich najemcy, zaliczając do tej kategorii nie tylko członków rodziny, ale także wszystkie osoby, które łączył z najemcą stosunek osobisty tego rodzaju, że uzasadniał wspólne zamieszkiwanie. Postulowano jednak, aby ocena więzi łączących najemcę z innymi osobami miała charakter obiektywny<sup>1</sup>.

\* Uchwała opublikowana w OSNCP 1992, nr 10, poz. 171.

Od razu trzeba zastrzec, że ustalenie na podstawie art. 691 k.c. wspomnianego wyżej kręgu osób bliskich najemcy, nie budzi większych wątpliwości w odniesieniu do mieszkań, które wyłączone są spod działania przepisów prawa lokalowego. Zasadniczy problem pojawia się wtedy, gdy mamy do czynienia z lokalami, do których ustawa ta znajduje zastosowanie. Wynika on z faktu, że art. 9 (dawny art. 8) pr. lok. zawiera definicję terminu „osoba bliska”. Brzmi ona następująco: „Do osób bliskich najemcy należą jego wstępni, zstępni, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowaci w tej samej linii lub stopniu, osoby przysposobione oraz ich małżonkowie i zstępni, osoby przysposabiające, osoby małoletnie przyjęte na podstawie orzeczenia sądu opiekuńczego na wychowanie oraz osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim”. Ponadto, na równi z osobami bliskimi traktuje się osoby wykonujące opiekę nad najemcą na podstawie umowy o jej sprawowanie, zawartej za zgodą właściwego organu administracji. W tym miejscu dochodzimy do zasadniczego pytania o wzajemny stosunek art. 691 k.c. i art. 9 pr. lok. Rozważenia zwłaszcza wymaga kwestia, czy w przypadku lokalu mieszkalnego, podlegającego prawu lokalowemu, w stosunek najmu z mocy art. 691 wstępują wyłącznie osoby wskazane w art. 9 pr. lok. Problem ten jest szczególnie ważny w odniesieniu do lokalu zajmowanego przez najemcę na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale (tzw. szczególny tryb najmu), gdyż w takim przypadku nie jest możliwe swobodne rozwiązanie stosunku najmu w drodze wypowiedzenia, wysokość czynszu jest zaś ściśle limitowana. Właściciel może zawrzeć umowę najmu według ogólnych zasad prawa cywilnego dopiero w razie opróżnienia lokalu, czyli powstania takiego stanu, w którym stosunek najmu zapoczątkowany decyzją administracyjną ustanie wobec braku osób wstępujących w najem po śmierci najemcy.

Dotychczas w interesującej nas kwestii nie panowała powszechna jednolitość poglądów. W literaturze prawniczej opowiadano się zarówno za rozwiązaniem negującym możliwość ograniczenia kręgu podmiotów wstępujących w stosunek najmu ze względu na definicję zawartą w prawie lokalowym, jak i za koniecznością takiego właśnie ograniczenia. Przeciwno posługiwaniu się art. 9 pr. lok. w takim przypadku wypowiadali się m.in. J. Sztombka, R. Daniec i J. Skąpski<sup>2</sup>. Odmienny pogląd głoszą m.in. T. Nocznicki, M. Sieradzka, A. Oleszko<sup>3</sup>. Również stanowisko Sądu Najwyższego wyrażane w opublikowanych orzeczeniach w odniesieniu do omawianej kwestii nie było jednolite. Na ogół przyjmowano jednak ujęcie szerokie, nie ograniczone przez art. 9 pr. lok., co znalazło wyraz w szeregu opublikowanych orzeczeń<sup>4</sup>.

Jednak w glosowanej uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 13 maja 1992 r. Sąd Najwyższy udzielił pozytywnej odpowiedzi na pytanie, czy art. 9 pr. lok. limituje krąg osób wstępujących w stosunek najmu na podstawie art. 691 k.c. Stwierdził on stanowczo, że nie jest możliwe przyjęcie poglądu, zgodnie z którym w stosunek najmu wstąpić mogłyby także inne osoby, nie wymienione w prawie lokalowym. Należy zauważyć, że w uzasadnieniu powołane zostały orzeczenia Sądu Najwyższego, których ocena jest trudna, ponieważ w większości nie zostały dotychczas opublikowane.

Stanowisko Sądu Najwyższego budzi poważne wątpliwości i to z kilku co najmniej względów. Przede wszystkim na instytucję zawartą w przepisie art. 691 k.c. należy spojrzeć przez pryzmat celu, któremu ma ona służyć. Była już wyżej mowa o tym, że *ratio legis* tego rozwiązania rysuje się bardzo wyraźnie. Jest nim ochrona osób związanych z najemcą silnymi więzami osobistymi w szczególnie trudnej dla nich sytuacji życiowej spowodowanej jego śmiercią. W ten sposób ustawodawca stara się złagodzić, choćby w pewnym tylko stopniu, skutki śmierci osoby najbliższej. Szczególnie zaś dotkliwą konsekwencją byłoby pozbawienie prawa do zajmowania lokalu przez osoby, które mieszkały tam wspólnie ze zmarłym najemcą. Jak podkreśla się w literaturze, ustawodawca celowo posłużył się w art. 691 k.c. nieostrym określeniem osoby bliskiej, aby nie ograniczać nadmiernie kręgu osób mogących skorzystać z dobrodziejstwa tego rozwiązania. Podobnie szerokie ujęcie znajdujemy w art. 221 prawa spółdzielczego, który to przepis spełnia taką samą ochronną funkcję. Funkcja ta może być zaś w pełni realizowana wyłącznie wtedy, gdy zrezygnuje się z enumeratywnego wyliczenia osób uznawanych za bliskie. Nie oznacza to oczywiście dowolności, należy bowiem ocenę stosunku bliskości oprzeć na wspomnianych wyżej obiektywnych kryteriach. Jak słusznie stwierdza J. Sztombka „do grona osób bliskich najemcy należy zaliczyć osoby pozostające z najemcą w trwałym związku gospodarczym i uczuciowym, gdy stosunek osobisty do najemcy uzasadnia wspólne z nim zamieszkiwanie”<sup>5</sup>. Przy takim ujęciu wyłączone byłyby osoby związane z najemcą jedynie węzłem obligacyjnym, z którego wynikało prawo do wspólnego zamieszkiwania.

W omawianej uchwale przeciwstawiono się pogładowi, zgodnie z którym postanowienia kodeksu cywilnego mają wyższą rangę od norm zawartych w prawie lokalowym<sup>6</sup>. Sąd Najwyższy stwierdza, że w doktrynie uznaje się, iż kodeks cywilny należy do kategorii ustaw zwykłych, a zatem pod względem hierarchicznym stoi na równi z innymi ustawami, w tym także z prawem lokalowym. Z faktu tego ma, zdaniem Sądu Najwyższego, wynikać wniosek, że art. 9 pr. lok.

może precyzować nieostry zakres przepisu art. 691 k.c. Za takim rozwiązaniem przemawiać ma także brzmienie art. 680 k.c. i art. 1 pr. lok. Wydaje się jednak, że na problem ten można spojrzeć także z nieco innej perspektywy. Otóż nikt nie zamierza kwestionować tezy o formalnej równorzędności obu wspomnianych ustaw jako źródeł prawa. Mimo to należy zauważyć, że przepis art. 691 k.c. tworzy pewną ogólną konstrukcję, której praktyczne znaczenie uwidoczni się tylko wtedy, gdy znajdzie ona zastosowanie do wszystkich stosunków najmu, niezależnie od tego, czy podlegać będą one reżimowi prawa lokalowego. Jak wynika z przepisu art. 691 k.c., ustawodawca uznał za celowe wprowadzenie ochrony wszystkich osób bliskich najemcy, bez różnicowania ich ze względu na formalne więzy pokrewieństwa czy powinowactwa. Z tego punktu widzenia okoliczność, czy do konkretnego lokalu stosuje się przepisy prawa lokalowego, nie może mieć decydującego znaczenia przy wykładni art. 691 k.c., gdyż w każdym przypadku cel stosowania omawianej konstrukcji prawnej jest taki sam. Nie byłby, jak sądzę, uzasadniony pogląd, zgodnie z którym poszczególne rozwiązania zawarte w ustawach regulujących tylko pewne fragmenty życia społecznego miałyby wpływać na wykładnię norm kodeksowych o najbardziej ogólnym charakterze. Jak z tego wynika, problem tkwi nie tyle w formalnej hierarchii aktów prawnych, ile w ustaleniu wskazówek interpretacyjnych uniemożliwiających wypaczenie intencji ustawodawcy wprowadzającego pewne uniwersalne rozwiązania. Pogląd taki staje się tym bardziej aktualny, gdy zważy się, że coraz częściej podważana jest zasadność licznych rozwiązań przyjętych w prawie lokalowym właśnie ze względu na ich niezgodność z zasadami wyrażonymi w kodeksie cywilnym.

Pojawia się zatem pytanie, jakie jest znaczenie art. 9 pr. lok. w sytuacji odrzucenia go przy interpretacji art. 691 k.c. Należy stwierdzić, że znaczenie to jest poważne, gdyż przepisy prawa lokalowego odwołują się wielokrotnie do pojęcia osoby bliskiej. Dotyczy to w szczególności odpowiedzialności za zobowiązania z tytułu czynszu i innych opłat (art. 16 ust. 2), obliczania należnej powierzchni mieszkalnej (art. 37 ust. 1), czy też oddania części lokalu do bezpłatnego używania lub w podnajem (art. 41 ust. 2). Nie ulega wątpliwości, że w tych przypadkach definicja zawarta w art. 9 pr. lok. będzie mogła znaleźć pełne zastosowanie jako wprowadzona właśnie ze względu na potrzeby tej ustawy.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały powołuje się także na względy gospodarcze i społeczne, zwracając uwagę, że daleko idąca ochrona najemców i osób wstępujących w ich prawa rodzi konflikt interesów między nimi a właścicielami domów pragnącymi dys-

ponować swoją własnością. Sąd Najwyższy stwierdza, że rozstrzygnięcie tego konfliktu zawsze na korzyść najemców, a przez to ograniczenie właścicieli w ich prawach, powodowało szereg ujemnych konsekwencji, w tym m.in. niszczenie zasobów mieszkaniowych ze względu na brak zainteresowania nimi ze strony właścicieli. Twierdzeniom takim nie sposób odmówić słuszności. Rozwiązanie tego niezwykle poważnego problemu nastąpić może jednak tylko na skutek zdecydowanych działań ustawodawczych przy jednoczesnym zastosowaniu na szeroką skalę właściwych instrumentów ekonomicznych. Do nich zaś należy przede wszystkim stopniowe urealnienie wysokości czynszów. Teza, zgodnie z którą wspomniane negatywne następstwa będzie można w widoczny sposób złagodzić przez zmienioną interpretację jednego tylko przepisu, wydaje się nieuzasadniona. Zmiana wykładni art. 691 k.c. nie poprawi istniejącej sytuacji mieszkaniowej.

Warto przy tej okazji zwrócić uwagę, że choć stanowisko doktryny i orzecznictwa Sądu Najwyższego nie zawsze skłaniało się ku szerokiej interpretacji art. 691 k.c., to jednak praktyka stosowania prawa w sądach powszechnych zbliżała się bardzo do tego modelu. Od dawna zwracano uwagę na bardzo liberalną wykładnię tego przepisu<sup>7</sup>. Praktyka ta była i jest szeroko znana. Można zaryzykować nawet twierdzenie, że niewykluczone jest, iż wiele osób ułożyło swoje stosunki osobiste w zaufaniu do tak rozpowszechnionej wykładni, co też może mieć znaczenie przy ocenie ze społecznego punktu widzenia. Pojawia się w końcu pytanie, czy uzasadnione jest tak zdecydowane przeciwstawienie się dotychczasowej liberalnej praktyce w obliczu nieuniknionych zmian przepisów prawa dotyczących szeroko pojętej problematyki mieszkaniowej. Zmiana tych przepisów, która – niezależnie od horyzontu czasowego – jest nieunikniona i tak zmusi do podjęcia wielu rozważań na nowo. Dopóki to nie nastąpi, odejście od liberalnej wykładni art. 691 k.c. wywołuje zastrzeżenia.

*Wojciech Robaczyński*

**Przypisy:**

<sup>1</sup> J. Skąpski: *Wstąpienie w najem po śmierci najemcy*, (w:) *Studia z prawa cywilnego*, Warszawa – Łódź 1983 s. 210; Z. Radwański: *Glosa do orzeczenia S.N. z 26 lipca 1972 r.*, OSPiKA 1973, nr 7–8, poz. 150.

<sup>2</sup> Zob. J. Sz t o m b k a: *Wstąpienie w stosunek najmu lokalu przez osoby bliskie zmarłego najemcy*, NP 1980, nr 9, s. 9–10; R. D a n i e c: *Wstąpienie w stosunek najmu (art. 691 k.c.)*, Pal. 1980, nr 10; J. S k ą p s k i, op. cit., s. 209.

<sup>3</sup> Zob. T. Nocznicki: *Wstąpienie w stosunek najmu*, NP 1979, nr 7–8, s. 77; M. Sieradzka: *Glosa do uchwały S.N. z 4 stycznia 1979 r.*, OSPiKA 1982, nr 7–8, poz. 112, s. 252; A. Oleszko: *Glosa do wyroku S.N. z 25 lutego 1985 r.*, OSPiKA 1987, nr 3, poz. 62, s. 124–125.

<sup>4</sup> Zob. następujące orzeczenia S.N.: z 11 sierpnia 1978 r., II CR 339/78, OSNCP 1979, nr 6, poz. 124; z 4 stycznia 1979 r., III CZP 86/78, OSPiKA 1982, nr 7–8, poz. 112; z 25 lutego 1985 r., IV CR 89/85, OSPiKA 1987, nr 3, poz. 62. Inaczej w wyroku z 31 marca 1989 r., III CRN 51/89, OSNCP 1989, nr 12, poz. 210.

<sup>5</sup> J. Sztombka, op. cit., s. 9.

<sup>6</sup> Pogląd taki reprezentuje m.in. S.N. w wyroku z 11 sierpnia 1978 r. powołanym w przypisie 4.

<sup>7</sup> Zob. A. Oleszko, op. cit., s. 124.