

Magdalena Rzewuska

Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2009 r., sygn. III CZP 99

Studia Prawnoustrojowe nr 20, 183-187

2013

Artykuł został 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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2009 r., sygn. III CZP 99/09, OSN Izba Cywilna 2010, nr 5, poz. 74.

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

Niniejsza teza zawiera odpowiedź na zagadnienie prawne sformułowane przez Sąd Okręgowy w P. 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 możliwe jest uznanie ww. przesłanki za spełnioną, gdy osobę domagającą się ustalenia wstąpienia w stosunek najmu łączyła ze zmarłym najemcą trwała więź gospodarcza i uczuciowa?”. Zadaniem glosatora będzie wykazanie, jak dalece problematyczne jest to zagadnienie prawne, budzące szereg wątpliwości tak w doktrynie, jak i w judykaturze.

Rozważania należy rozpocząć od przedstawienia argumentów Sądu Najwyższego powziętych w uzasadnieniu powyższej uchwały. Pierwszy z nich dotyczy celowości nowelizacji art. 691 k.c. Według SN wyraźnym zamiarem ustawodawcy było zawężenie¹ kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy. Tym samym z treści art. 691 k.c. zniknęły słowa „osoba bliska najemcy”. W ich miejsce użyto sformułowania „osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą”. Drugim podnoszonym przez SN argumentem przemawiającym za tak sformułowaną uchwałą jest stwierdzenie, że skoro nie ma definicji legalnej „faktycznego wspólnego pożycia”, to zasadne jest interpretowanie tego rodzaju określenia tak, jak jest ono rozumiane w szeregu innych ustaw. Celem przykładu SN podał art. 9 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (tekst jedn.: 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 (Dz.U. nr 105, poz. 509 ze zm.), gdzie „wspólne pożycie” było rozumiane jako

¹ Podobnie H. Ciepła, [w:] G. Bieniek (red.), *Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 2, LexisNexis, Warszawa 2006, s. 300.

pożycie małżeńskie. Trzeci argument podawany przez SN dotyczy wzmocnienia, przez ograniczenie osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy, konstytucyjnie gwarantowanej ochrony prawa własności².

Z powyższymi argumentami SN zasadniczo nie sposób się nie zgodzić, aczkolwiek można i należy z nimi polemizować. Autorka postara się to uczynić oraz podejmie próbę zredagowania postulatów o charakterze *de lege ferenda*.

W uzasadnieniu głosowanej uchwały SN odwoływał się do poglądów wyrażonych przez SN w uchwale z dnia 21 maja 2002 r.³ Teza tej ostatniej brzmi następująco: „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”. Tego rodzaju twierdzenie powzięte zostało przy udzielaniu odpowiedzi na sformułowane przez Sąd Okręgowy w J.G. zagadnienie prawne z dnia 21 marca 2002 r.: „czy przesłanka faktycznego wspólnego pożycia zawarta w art. 691 k.c. obejmuje również oprócz osób, które pozostawały ze zmarłym najemcą w związku konkubenckim – także inne osoby bliskie, nie wymienione już w tym przepisie (dalsi zstępni), które wspólnie z nim zamieszkiwały, prowadziły wspólne gospodarstwo domowe, pozostawały w więzi psychicznej i uczuciowej oraz udzielały pomocy bądź sprawowały opiekę?”. Sąd Okręgowy w J.G. wskazywał, że skoro w przepisie art. 691 k.c. brak jest słowa „małżeńskie” w sformułowaniu „faktyczne wspólne pożycie”, to należałoby wnioskować, że pożycie małżeńskie i faktyczne wspólne pożycie nie są pojęciami tożsamymi. Wspólne pożycie małżeńskie charakteryzuje się koniecznością występowania kumulatywnie trzech rodzajów więzi: psychicznej, fizycznej i gospodarczej. „Faktyczne wspólne pożycie”, zdaniem Sądu Okręgowego w J.G., skoro jest terminem innym niż „pożycie małżeńskie”, nie musi się zatem cechować występowaniem więzi obligatoryjnych przy pożyciu małżeńskim. Tym samym w ocenie owego Sądu można by przyjąć, że osobami uprawnionymi do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy są także przykładowo wnuki najemcy faktycznie z nim zamieszkujący i opiekujący się nim do momentu jego śmierci. W tego rodzaju sytuacji oba podmioty łączyłaby więź duchowa i gospodarcza⁴.

Zdaniem Sądu Okręgowego w J.G. utożsamianie „faktycznego wspólnego pożycia” z „pożyciem małżeńskim” może przyczynić się do wzrostu zachowań nagannych moralnie, etycznie i społecznie. Przejawem tego rodzaju działań mogą okazać się krótkotrwałe związki konkubenckie, nawiązywane u kresu życia najemcy celem uzyskania korzyści w postaci wstąpienia konkubenta w stosunek najmu po śmierci najemcy⁵.

² Zob. uzasadnienie głosowanej uchwały.

³ Sygn. III CZP 26/02, OSNC 2003, nr 2, poz. 20.

⁴ Patrz uzasadnienie ww. uchwały z dnia 21 maja 2002 r.

⁵ Ibidem.

Zdaniem SN „proponowana przez Sąd Okręgowy wykładnia art. 691 k.c. jest wyraźnie sprzeczna z logiczną i językową wykładnią tego przepisu”. SN zwraca uwagę na występującą w art. 691 k.c. liczbę pojedynczą rzeczownika „osoba, pozostająca we wspólnym pożyciu”. W odczuciu SN, skoro nie użyto liczby mnogiej rzeczownika „osoba”, to przypuszczać należy, że ustawodawca miał na myśli wyłącznie jedną osobę pozostającą w szczególnych relacjach z najemcą – wspólnym pożyciu. Tym samym wykluczyć należy dalszych zstępnych, których może być kilku lub kilkunastu. Konkludując SN zważył, iż: „wspólne pożycie, wbrew odmiennej sugestii Sądu Okręgowego, jest terminem, który w polskim ustawodawstwie używa się tylko w znaczeniu pożycia małżeńskiego [...], nie można tego terminu używać w innym znaczeniu niż dla oznaczenia więzi łączących dwie osoby pozostające w takich relacjach jak małżonkowie”⁶.

W świetle powyższego widać, że nawet wśród sędziów nie ma pewności co do właściwej wykładni sformułowania „faktyczne wspólne pożycie”. Skoro mają z tym problem specjaliści prawa, tym samym dużo więcej wątpliwości można spotkać wśród zwykłych obywateli, którzy będą właściwą interpretacją tego przepisu prawnego najbardziej zainteresowani.

Na wątpliwości interpretacyjne przedmiotowego sformułowania zwracają również uwagę przedstawiciele doktryny. Zdaniem H. Ciepłej: „przez faktyczne pożycie z najemcą w rozumieniu art. 691 należy rozumieć pozostawanie we wspólnocie domowej, duchowej, gospodarczej i fizycznej, przy czym utrzymywanie współżycia fizycznego nie jest warunkiem koniecznym”. Przy tego rodzaju wykładni uprawnionymi do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy mogłyby być np. wnuki, prawnuki najemcy. Według H. Ciepłej „społecznie nieusprawiedliwione byłoby szczególnie w sytuacji, gdy po śmierci najemcy w stosunek najmu wstąpiłby konkubent (konkubina), a pozbawiona byłaby tego uprawnienia siostra stale zamieszkująca z najemczynią, czy brat oraz dziecko, dla którego stanowiła ona rodzinę zastępczą”⁷.

Pozostawiając już wątek właściwej interpretacji „faktycznego wspólnego pożycia”, zwrócić również należy uwagę na fakt, że zawężenie kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy nie jest powszechnie aprobowane. Zdaniem Sądu Rejonowego w Ś.Ś. przepis art. 691 k.c. narusza m.in.:

- a) zasadę równości – poprzez odmienne traktowanie dzieci najemcy i jego wnuków, a pamiętać przy tym należy, że często więzi emocjonalne najemcy z dziećmi oraz najemcy z wnukami są do siebie bardzo podobne,
- b) zasadę zaufania do państwa⁸.

⁶ Ibidem.

⁷ H. Ciepła, [w:] G. Bieniek (red.), *Komentarz...*, s. 300.

⁸ Postanowienie Sądu Rejonowego w Śródmieściu Śląskiej z dnia 7 listopada 2002 r., sygn. I C 132/02.

Sąd ten „zwrócił również uwagę na niedostateczną ochronę praw osób związanych z najemcą więziami emocjonalnymi i prawnorodzinnymi w porównaniu z osobami obcymi, które wiąże z najemcą jedynie umowa przewidująca przed 10 lipca 2001 r. możliwość wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy przez osobę, która zobowiązała się do opieki nad najemcą”⁹.

Ustosunkowując się do powyższych wywodów Sądu Rejonowego, Trybunał Konstytucyjny uznał je za nieprzekonywające. Wskazał, iż: „ograniczenie kręgu osób uprawnionych do sukcesji w najem w art. 691 § 1 k.c. nie było ani nieracjonalne, ani nie uzasadnione publicznym interesem. W szczególności było bowiem podyktowane chęcią bardziej prawidłowego wyważenia sprzecznych interesów wynajmującego [...] i kręgu osób uprzywilejowanych kosztem wynajmującego”¹⁰.

W literaturze, słusznie według autorki, wskazuje się, że znaczne zawężenie podmiotów uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy można oceniać w kategorii niezgodności z art. 18 Konstytucji¹¹. Według niniejszego przepisu prawnego, to właśnie rodzina znajduje się pod ochroną i opieką Rzeczypospolitej Polskiej. W jakim więc stopniu art. 691 k.c. koresponduje z art. 18 Konstytucji, skoro ustawodawca większą ochroną otacza konkubentów niż chociażby wnuków, uprawniając tych pierwszych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy, a pozbawiając tych drugich możliwości skorzystania z takowego prawa?¹²

O tym jak dalece problematyczna również dla praktyków jest właściwa wykładnia art. 691 k.c., a konkretnie sformułowania „faktyczne wspólne życie” świadczy wystąpienie Sądu Okręgowego w W. z zapytaniem prawnym do SN: czy „homoseksualista” jest uprawniony do wstąpienia w prawo najmu po zmarłym najemcy-partnerze?¹³ Jak bowiem orzekł Sąd Rejonowy w W., tego rodzaju prawo mu nie przysługuje¹⁴. Zdaniem Helsińskiej Fundacji Praw Człowieka wyrok Sądu Rejonowego w W. jest wyraźnym przejawem dyskryminacji osób homoseksualnych¹⁵. Uzasadniając słuszność swojego stanowiska, członkowie Fundacji powołują orzeczenie Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w Strasburgu z dnia 2 marca 2010 r. w sprawie Kozak przeciwko Polsce¹⁶. Trybunał orzekł, że pozbawienie partnerów homoseksualnych uprawnienia wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy narusza art. 14 oraz 8 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności.

⁹ Patrz uzasadnienie wyroku TK z dnia 1 lipca 2003 r., sygn. P 31/02.

¹⁰ Ibidem.

¹¹ H. Ciepła, [w:] G. Bieniek (red.), *Komentarz...*, s. 301.

¹² Patrz także ibidem, s. 300.

¹³ Tego rodzaju wiadomości dostępne są na stronie Helsińskiej Fundacji Praw Człowieka: <www.hfhr.pl>.

¹⁴ Ibidem.

¹⁵ Zob. [online] <<http://www.lex.pl>>; <<http://www.hfhr.pl>>.

¹⁶ Skarga nr 13102/02.

W ocenie autorki ustawodawca powinien doprecyzować art. 691 k.c. poprzez dodanie do sformułowania „faktyczne wspólne pożycie” np. słowa „konkubenckie”, jeśli o takowe chodziło, nie zapominając przy tym, czy ma na względzie wyłącznie związki heteroseksualne, czy także homoseksualne. Z całą pewnością zdecydowanie prostszym sposobem właściwej interpretacji tego przepisu prawnego byłoby wprowadzenie definicji legalnej opisywanego pojęcia.

Skoro faktyczne wspólne pożycie należy utożsamiać z pożyciem takim, jak pomiędzy małżonkami, to w ocenie autorki uznać należałoby, że uprawnionymi do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy są także osoby homoseksualne. Wspólne bowiem pożycie charakteryzuje się wymogiem występowania trzech rodzajów więzi: fizycznej, psychicznej i gospodarczej. Niewątpliwie tego rodzaju więzi mogą występować również w związkach homoseksualnych. Ponadto skoro opisywane uprawnienie przysługuje konkubentom, którzy również nie żyją w formalnym związku, to tym samym partnerzy ze związków homoseksualnych powinni mieć również prawo skorzystania z niego.

Zastanawiające jest jednak, dlaczego polski ustawodawca szerszą ochroną, jeśli chodzi o najem, otacza nieformalne związki partnerskie niż rodzinę najemcy, np. rodzeństwo, wnuki. W ocenie autorki skoro ustawodawca dążył do ograniczenia kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu przez wzgląd na ochronę prawa własności, to kontrowersyjny zapis o osobie pozostającej w faktycznym wspólnym pożyciu jako uprawnionej również powinien zniknąć z regulacji kodeksowej.

Magdalena Rzewuska