

Paweł KSIĘŻAK\*

## GŁOSA DO UCHWAŁY SĄDU NAJWYŻSZEGO Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2010 R. III CZP 51/10<sup>1</sup>

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 (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

Rozstrzygnięcia sądów odnoszące się do praw do lokali mają zawsze istotne znaczenie praktyczne, bo dotyczą problemów codziennej egzystencji. Komentowane orzeczenie zasługuje na szczególną uwagę, bo dotyczy wyjątkowej kategorii mieszkań, jaką są lokale socjalne. Jednoznaczna i ogólna teza uchwały będzie miała wpływ – z reguły negatywny – na życie wielu osób o trudnej sytuacji materialnej, dlatego wszelkie wątpliwości muszą być wyjaśnione. Trafna teza uchwały wymaga dodatkowego wzmocnienia, bo argumentacja zawarta w uzasadnieniu naraża ją na łatwe ataki<sup>2</sup>. Wiele kwestii wyjaśnił Wojciech Robaczyński<sup>3</sup>, który wskazał właściwy sposób rozumowania. Jak się wydaje, na problem można jednak spojrzeć od innej strony. Art. 691 k.c. można rozumieć jako regulację należącą do prawa spadkowego i właśnie w tej

---

\* Dr hab., prof. nadzw. UŁ, Katedra Prawa Cywilnego, Wydział Prawa i Administracji, Uniwersytet Łódzki, e-mail: pawel.ksiezak@gmail.com

<sup>1</sup> Uchwała opublikowana w OSNC z 2011 r., nr 3, poz. 25.

<sup>2</sup> Dowodem na to może być krytyczna glosa **M. Warcińskiego**, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2010 r., III CZP 51/10*, *Palestra* 2012/7–8, s. 148–153. Trzeba jednak zaznaczyć, że żaden z argumentów wysuwanych przez tego Autora nie jest przekonujący.

<sup>3</sup> **W. Robaczyński**, *Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2010 r., III CZP 51/10*, *SPE* 2012/LXXXVI, s. 213 i n.

części prawa cywilnego poszukiwać odpowiedzi na pytanie, jakim regułem spadkowym podlega prawo najmu lokalu socjalnego.

Dla uzyskania mocnego punktu oparcia dla dalszych rozważań konieczne jest przytoczenie głównych punktów uzasadnienia. Według Sądu Najwyższego, kluczowe, dla odpowiedzi na pytanie, czy art. 691 k.c. stosuje się do lokali socjalnych, jest ustalenie, czy lokal socjalny można utożsamiać 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.

Zdaniem Sądu Najwyższego, 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. W przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. stanowi się odrębnie o lokalu, a odrębnie o lokalu socjalnym, tworząc ich samodzielne definicje. 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 zaledwie 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”.

Według Sądu Najwyższego, 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.

W dalszej części uzasadnienia podkreślono, że prawo najmu lokalu socjalnego ma charakter osobisty, przysługuje 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.). 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. Zdaniem Sądu Najwyższego, także interes publiczny 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.

Wojciech Robaczyński<sup>4</sup>, zgadzając się z kierunkiem rozumowania Sądu Najwyższego i tezę uchwały, trafnie podniósł, że nie można przywiązywać tak istotnej wagi do definicji lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego. Definicja lokalu socjalnego nie ma charakteru definicji w znaczeniu logicznym, lecz

---

<sup>4</sup> W. Robaczyński, *Glosa...*

jest to po prostu określenie minimalnych warunków, które taki lokal powinien spełniać; lokal socjalny pozostaje jednak lokalem mieszkalnym. Zdaniem Wojciecha Robaczyńskiego lokale socjalne, nawet będąc lokalami mieszkalnymi w rozumieniu art. 691 k.c., nie podlegają wyrażonej w tym przepisie regule wstąpienia z mocy prawa w stosunek najmu po zmarłym najemcy, ze względu na szczególne reguły wynajmowania tych lokali. Reguły przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów nie mogą być podważane przez stosowanie przepisów kodeksu cywilnego, odnoszących się do ogólnych zagadnień najmu. Dopuszczenie możliwości wstępowania w stosunek najmu lokalu socjalnego na podstawie art. 691 k.c. prowadziłoby w istocie do naruszenia reguł ich wynajmowania. Stanowisko autora i szczegółową argumentację zawartą w głosie w pełni podzielam, nie ma zatem potrzeby jej powtarzania. Uwagi poniższe są jedynie próbą wskazania jeszcze innej ścieżki rozumowania, prowadzącej do tego samego rezultatu.

Poszukiwanie odpowiedzi na pytanie, czy do lokali socjalnych stosuje się art. 691 k.c., powinno rozpocząć się od ustalenia miejsca i znaczenia tego przepisu w systemie prawa. Kwestia ta nie została w ogóle dostrzeżona w dotychczasowych analizach. Zgodnie z art. 922 prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na spadkobierców. Prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu niewątpliwie są dziedziczne. Nikt nie ma wątpliwości, że w razie śmierci jednej ze stron umowy najmu, której przedmiotem nie był lokal mieszkalny, w jej miejsce wstępują na zasadach ogólnych spadkobiercy. Przepis art. 691 § 1 k.c. zawiera dwie normy szczególne. Po pierwsze, zgodnie z § 1 tego przepisu, w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują wskazane w przepisie osoby. Jest to zatem wyjątek, o którym mowa w art. 922 § 2 k.c. – nie należą do spadku prawa, które z chwilą śmierci spadkodawcy przechodzą na oznaczone osoby niezależnie od tego, czy są one spadkobiercami. Po drugie, zgodnie z art. 691 § 3 k.c., w braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa. Jest jasne, że gdyby nie było przepisu art. 691 k.c., prawa i obowiązki najemcy lokalu mieszkalnego wchodziłby w skład spadku, nie ma bowiem żadnego powodu, żeby były z niego wyłączone. W szczególności nie zachodzi wypadek, o którym mowa w art. 922 § 2 *in principio*, tzn. prawa i obowiązki najemcy nie są ściśle związane z jego osobą.

Przyjrzyjmy się teraz sytuacji prawnej najemcy lokalu socjalnego. Właściwy kierunek rozumowania wskazał już Sąd Najwyższy, podkreślając, że

prawo najmu lokalu socjalnego ma charakter osobisty, przysługuje 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. To stwierdzenie powinno być punktem wyjścia dla ustalenia, że jest to prawo ściśle związane z osobą najemcy w rozumieniu art. 922 § 2 k.c. Nie ulega przecież wątpliwości, że lokal socjalny zaspokaja określone indywidualne potrzeby uprawnionego do otrzymania tego lokalu, ze względu na określoną i indywidualną sytuację, w jakiej się znajduje, co przesądza, że należy do kategorii „praw i obowiązków ściśle związanych z osobą spadkodawcy”<sup>5</sup>. Do tej samej kategorii można zaliczyć m.in. użytkowanie czy służebności osobiste. Najem lokalu socjalnego, ze względu na wyjątkowo preferencyjne stawki czynszu, może być nawet przyrównywany do użyczenia, które również wygasa z chwilą śmierci biorącego rzecz do używania<sup>6</sup>. Prawo do lokalu socjalnego spełnia funkcję alimentacyjną, jest więc oczywiste, że – podobnie jak np. prawo dożywocia czy prawo do alimentów – wygaśnie z chwilą śmierci najemcy. Przez prawa ściśle związane z osobą spadkodawcy należy rozumieć m.in. takie prawa, których realizacja może mieć na celu zaspokojenie interesu wyłącznie samego spadkodawcy, które zatem z chwilą jego śmierci tracą swój cel i stają się bezprzedmiotowe<sup>7</sup>. Oczywiście może się zdarzyć, że spadkobiercy czy osoby bliskie spadkodawcy będą również spełniać przesłanki nabycia lub ubiegania się o nabycie określonego prawa, które służyło zaspokojeniu indywidualnego interesu spadkodawcy (np. prawo do alimentów), jest jednak jasne, że nabeżdą to prawo z uwagi na fakt, że spełniają określone przesłanki, odnoszące się do ich własnej sytuacji, nie zaś z tytułu następstwa po poprzednio uprawnionym. Ta sama sytuacja zachodzi w wypadku lokalu socjalnego, który może przysługiwać określonej osobie wyłącznie z uwagi na jej określone cechy; cechy te czynią to prawo ściśle związanym z osobą najemcy. Inne osoby mogą stać się najemcami tylko dlatego, że ich sytuacja indywidualna uzasadniać będzie przyznanie im

<sup>5</sup> Na temat tego pojęcia por. przede wszystkim **W. Borysiak**, *Dziedziczenie. Konstrukcja prawna i ochrona*, LexisNexis, Warszawa 2013, s. 182 i n. ze wskazaną pełną literaturą; **idem** w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III. – *Spadki*, red. K. Osajda, C.H.Beck, Warszawa 2013, komentarz do art. 922, nb. 133.

<sup>6</sup> Tak np. **A. Kaźmierczyk**, *Umowa użyczenia w polskim prawie cywilnym*, Wolters Kluwer, Warszawa 2008, s. 193–194; **M. Pazdan**, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, wyd. 7, C.H.Beck, Warszawa 2013, art. 922, nb. 72; **W. Borysiak**, w: *Kodeks...*, art. 922, nb. 141.

<sup>7</sup> Tak trafnie wyrok Sądu Najwyższego z 12 lutego 1971 r., I CR 651/70, Lex nr 6871.

takiego prawa, nigdy zaś w drodze sukcesji po osobie uprawnionej. Zwrócił na to zresztą uwagę także Sąd Najwyższy.

Z punktu widzenia prawa spadkowego, zachodzi zatem zasadnicza różnica między najmem w ogólności (w tym również najmem lokalu mieszkalnego) a najmem lokalu socjalnego; tylko ten drugi bowiem jest niedziedziczny ze względu na ściśle osobisty charakter. Przepis art. 691 k.c. wprowadza wyjątek od dziedziczności prawa najmu, zatem w sposób oczywisty nie dotyczy najmu lokalu socjalnego, który jest niedziedziczny. Nie ma przy tym możliwości spekulowania, że art. 691 k.c. przełamuje niedziedziczność najmu lokalu socjalnego, która wynikałaby z zasad ogólnych. Konstrukcja i umiejscowienie art. 691 k.c. przesądza, że jego sensem jest wyłączenie dziedziczności – § 3 nie bez przyczyny wskazuje wyraźnie, że w braku osób z § 1 najem wygasa; bez tego przepisu najem wchodziłby w skład spadku. Tymczasem najem lokalu socjalnego wygasa, bo jest ściśle związany z osobą zmarłego, wobec czego na pewno art. 691 § 3 k.c. do niego się nie odnosi, a co za tym idzie, nie ma do niego zastosowania również § 1 tego przepisu. Przy przyjęciu odmiennej interpretacji, art. 691 k.c. musiałby być uznany za idący w dwóch przeciwstawnych kierunkach. Konstrukcja taka jest oczywiście teoretycznie możliwa (choć niespotykana), jednakże nic nie wskazuje, by tak było właśnie w tym wypadku. Zasadą jest, że jeżeli niektóre z praw, wyłączonych ze spadku i przyznawanych określonym osobom bez względu na to, czy są spadkobiercami, wygasają jako ściśle związane z osobą zmarłego, to nie przechodzą już na te wskazane osoby. Innymi słowy, ich osobisty charakter powoduje, że nie wchodzi do spadku, ale i nie podlegają następstwu szczególnemu, które zostało przewidziane dla jakiejś szerszej kategorii praw. Prawa ściśle związane z osobą zmarłego nie przechodzą na nikogo: ani na spadkobierców, ani na inne osoby. Przykładowo, zgodnie z art. 63<sup>1</sup> § 2 k.p. prawa majątkowe ze stosunku pracy przechodzą po śmierci pracownika, w częściach równych, na małżonka oraz inne osoby spełniające warunki wymagane do uzyskania renty rodzinnej. W razie braku takich osób, prawa te wchodzi do spadku. Łatwo zauważyć, że jeśli jakieś prawo ze stosunku pracy wygaśnie ze względu na osobisty charakter (np. prawo do posiłków w stołówce pracowniczej), to oczywiście nie przechodzi na te wskazane osoby. Tak samo jest z najmem lokalu socjalnego, który jako ściśle związany z osobą najemcy wygasa, więc oczywiście nie przechodzi na osoby wskazane w art. 691 § 1 k.c. Mówiąc jeszcze prościej: skoro najem lokalu socjalnego wygasa z mocy art. 922 § 2 *in principio* k.c., to nie

przechodzi na określone osoby, gdy tymczasem art. 691 § 3 k.c. przewiduje zasadę odwrotną: najem wygasa, jeśli nie przechodzi na wskazane osoby; jest zatem jasne, że przepis ten dotyczy innej sytuacji.

Przytoczone argumenty mogą zaskakiwać swą prostotą. Rzeczywiście, kwestia wstąpienia w stosunek najmu lokalu socjalnego po śmierci najemcy rysuje się w świetle reguł prawa spadkowego jako wręcz oczywista. Wystarczające dla rozstrzygnięcia problemu jest dostrzeżenie, że art. 691 k.c. stanowi normę prawnośpadkową i może być analizowany wyłącznie w powiązaniu z art. 922 k.c. Jak się wydaje, taka droga rozumowania ma swoje zalety. Przesunięcie akcentów w uzasadnieniu trafnej uchwały będzie miało znaczenie wszędzie tam, gdzie uda się stwierdzić, że najem lokalu mieszkalnego był ściśle związany z osobą najemcy. Z łatwością można dostrzec, dlaczego należy wyłączyć wstąpienie w stosunek najmu mieszkań zakładowych<sup>8</sup>; w tym wypadku przecież również chodzi o prawo niedziedziczne, związane ściśle z osobą zmarłego. Ta sama prosta reguła pozwoli rozstrzygnąć inne, nieopisane jeszcze przypadki. Posłużmy się prostym przykładem. Fundacja wspomagająca osoby niepełnosprawne na preferencyjnych warunkach wynajmuje takim osobom lokale mieszkalne dostosowane do ich potrzeb. W świetle wyżej poczynionych uwag nie powinno być wątpliwości, że prawo najmu w tym wypadku, jako służące zaspokojeniu indywidualnych potrzeb uprawnionego, wygasa wraz z jego śmiercią i nie może być w ogóle mowy o zastosowaniu art. 691 k.c. Argumentacja Sądu Najwyższego, skupiona na analizie pojęć, nie pozwoliłaby na poczynienie tego prostego spostrzeżenia.

---

<sup>8</sup> Co do mieszkań funkcyjnych przesądziła to uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1989 r., III CZP 44/99, OSNC 1990, nr 4–5, poz. 57.