



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

Prof. dr Andrzej ZOLL

00-090 Warszawa
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 551 77 00
Fax 827 64 53

Warszawa, 5 marca 2002 r.

35452

RPO/398820/2002/V/AK

Pan
Prof. dr hab. Marek Bryx
Prezes Urzędu Mieszkalnictwa
i Rozwoju Miast

Szanowny Panie Prezesie

Treść kierowanych do mojego Biura skarg skłoniła mnie do przedstawienia Panu Prezesowi wątpliwości interpretacyjnych pojawiających się na tle stosowania art. 691 Kodeksu cywilnego regulującego od dnia 10 lipca 2001 r. instytucję wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy.

Do dnia 10 lipca 2001 r. krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego określał art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.). Przepis ten stanowił, że w razie śmierci najemcy jego zstępni, wstępni, pełnoletnie rodzeństwo, osoby przysposabiające albo przysposobione oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkający z nim stale do chwili jego śmierci, wstępują w stosunek najmu lokalu oraz nabywają jego uprawnienia i obowiązki związane z tym lokalem, chyba że się tego prawa zrzekną wobec wynajmującego. Nie dotyczyło to osób, które w chwili śmierci najemcy miały tytuł prawny do zajmowania innego lokalu mieszkalnego. Przepis ten w sposób jednoznaczny określał krąg osób wstępujących w stosunek najmu po śmierci najemcy i nie sprawiał problemów interpretacyjnych.

Stan prawny we wskazanym zakresie uległ zmianie z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733), na mocy której do Kodeksu

cywilnego dodany został powołany art. 691. W myśl tego przepisu, 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. Osoby te wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.

Na tle powołanego przepisu występują obecnie problemy z jednoznacznym określeniem kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. Przepis art. 691 k.c. przewiduje bowiem, że w stosunek najmu oprócz małżonka, dzieci najemcy i jego współmałżonka wstępują również osoby, wobec których najemca obowiązany był do świadczeń alimentacyjnych. Kierowane do Rzecznika skargi wskazują, iż zwrot "obowiązany do świadczeń alimentacyjnych" nie jest interpretowany jednolicie. W praktyce pojęcie to utożsamiane jest z sytuacją, w której najemca faktycznie dostarczał środki utrzymania zamieszkującej z nim osobie, wobec której ciążył na najemcy obowiązek alimentacyjny. Inne rozumienie tego zwrotu opiera się na założeniu, że na gruncie prawa rodzinnego sam obowiązek dostarczania środków utrzymania (obowiązek alimentacyjny) bez spełnienia dodatkowych przesłanek nie oznacza jeszcze konieczności jego realizacji.

Lektura wpływających do mojego Biura skarg wskazuje, że problem występuje w szczególności z ustaleniem wstąpienia w stosunek najmu w sytuacji, gdy po śmierci najemcy w lokalu pozostaje wnuk najemcy. Nie ulega wątpliwości, iż na podstawie uregulowań art. 8 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w razie śmierci najemcy zamieszkały z nim wnuk wstępował w stosunek najmu. Przepis ten stanowił wyraźnie, że w stosunek najmu wstępują zstępni najemcy. Pojęcie "zstępni" nie pojawiło się jednak w art. 691 k.c. Ponieważ przepis ten wymienia jedynie dzieci najemcy i jego współmałżonka w praktyce wynajmujący odmawiają, uznania wstąpienia w stosunek najmu dalszych zstępnych najemcy, którym najemca nie dostarczał środków utrzymania. Takie samo stanowisko wynajmujący prezentują w odniesieniu do wstępnych najemcy i jego rodzeństwa. Ustawodawca zrezygnował bowiem z dotychczasowej terminologii określającej krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu wiążąc obecnie wstąpienie w stosunek najmu z pojęciem alimentacji.

W obowiązującym stanie prawnym stosunek alimentacyjny i wynikający z niego obowiązek powstaje z mocy prawa wskutek zaistnienia określonych więzi rodzinnych, a zatem niezależnie od woli stron. W myśl art. 128 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego obowiązek alimentacyjny obejmuje dostarczanie środków utrzymania, a w miarę potrzeby także środków wychowania i obciąża przede wszystkim krewnych w linii prostej oraz rodzeństwo. Obowiązek alimentacyjny może być jednak pojmowany w dwojakim znaczeniu. Po pierwsze możemy mieć do czynienia z obowiązkiem potencjalnym, którym określa się sytuację, gdy konkretne osoby z mocy prawa należą do kręgu osób uprawnionych lub zobowiązanych względem siebie do alimentacji. Po drugie możemy

mówić o konkretnym (skonkretyzowanym) obowiązku alimentacyjnym występującym wtedy, gdy jedna z osób pozostających dotychczas w stosunku obowiązku potencjalnego znajdzie się w niedostatku, a druga osoba należąca do kręgu osób zobowiązanych do alimentacji faktycznie spełnia świadczenia polegające na dostarczaniu środków utrzymania.

W świetle powyższego regulacja art. 691 k.c., który przewiduje, że w stosunek najmu wstępują, także osoby, wobec których najemca obowiązany był do świadczeń alimentacyjnych, pozostawia wątpliwości interpretacyjne. Można bowiem przyjąć, że przepis ten odnosi się do sytuacji, w której najemca faktycznie dostarczał środki utrzymania osobie uprawnionej do świadczeń alimentacyjnych i znajdującej się w niedostatku (konkretny obowiązek alimentacyjny). Nie jest również wykluczona interpretacja, zgodnie z którą, do wstąpienia w stosunek najmu wystarczy, aby najemca należał do kręgu osób jedynie zobowiązanych w świetle obowiązującego prawa do świadczeń alimentacyjnych wobec osoby stale z nim zamieszkującej (potencjalny obowiązek alimentacyjny).

Należy ponadto zauważyć, że ustawodawca poza regulacją art. 691 k.c. także w art. 688² k.c. oraz w art. 11 ust. 7 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego odwołuje się do obowiązku alimentacyjnego. W myśl art. 11 ust. 7 powołanej ustawy przepisy dotyczące wypowiedzenia najmu przez właściciela w związku z jego zamiarem zamieszkania w lokalu stosuje się również, jeżeli w lokalu ma zamieszkać jego pełnoletni zstępny, wstępny oraz osoba, względem której właściciel ma obowiązek alimentacyjny. W tym przypadku z nieznanymi przyczynami ustawodawca wyodrębnił zstępnych i wstępnych jako osobne kategorie osób, mimo że w świetle uregulowań Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego należą oni do kręgu osób potencjalnie zobowiązanych i uprawnionych do alimentacji. Art. 688² k. c. zaś stanowi, że zgoda wynajmującego na oddanie lokalu lub jego części do bezpłatnego używania oraz jego podnajęcie nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

Nie ulega wątpliwości, że stwarzające wątpliwości interpretacyjne określenie kręgu osób wstępujących w stosunek najmu prowadzić będzie - wskazują, już na to skargi obywateli - do nieuniknionych sporów pomiędzy wynajmującymi a osobami, które pozostały w lokalu po śmierci najemcy, zważywszy na odmienne interesy obu grup w takich sytuacjach. W konkretnych przypadkach spory dotyczące wstąpienia w stosunek najmu rozstrzygać będą sądy powszechne.

Z uwagi jednak na zasięg i istotę problemu pomocne w tym zakresie i zasadne wydaje się ustalenie intencji, jakimi kierował się ustawodawca oraz celów jakie zamierzał osiągnąć dokonując zmiany w określeniu kręgu osób wstępujących w stosunek najmu po śmierci najemcy.

Wobec powyższego, działając na podstawie art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz. U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147) zwracam się o przedstawienie stanowiska Pana Prezesa w tej sprawie.

Łączę wyrazy szacunku

/-/ Prof. dr Andrzej Zoll