



RZECZPOSPOLITA POLSKA
Rzecznik Praw Obywatelskich

Warszawa, ...3.VIII.2011...

Irena LIPOWICZ

RPO-661717-IV-AG/II

00-090 Warszawa Tel. centr. 22 551 77 00
Al. Solidarności 77 Fax 22 827 64 53

Pan Krzysztof Kwiatkowski

Minister Sprawiedliwości

Szanowny Panie Ministrze,

Na tle wpływających do Biura Rzecznika Praw Obywatelskich skarg osób, od których wynajmujący żądają zapłaty zadłużenia czynszowego, które powstało w czasie, kiedy zamieszkiwali oni wspólnie z najemcą - członkiem rodziny, analizie poddany został problem zakresu odpowiedzialności solidarnej najemcy lokalu mieszkalnego i stale zamieszkujących z najemcą osób pełnoletnich, za zapłatę czynszu i innych opłat należnych.

Stosownie bowiem do brzmienia art.688 § 1 kodeksu cywilnego, za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

Z istoty zobowiązania solidarnego wynika, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, oraz, że aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni pozostają zobowiązani.

Jak wskazuje praktyka, właśnie w oparciu o art.688¹ k.c. odpowiedzialnością za zadłużenie czynszowe (oraz z tytułu innych opłat należnych w związku z zajmowaniem lokalu mieszkalnego) rodziców, będących najemcami, obciążane są ich pełnoletnie dzieci, bez względu na ich sytuację życiową.

W kierowanych do Rzecznika Praw Obywatelskich pismach Wnioskodawcy, będący osobami pełnoletnimi, którzy jednak w dalszym ciągu zamieszkują z rodzicami, przedstawiają problem

wszczynania i prowadzenia w stosunku do nich postępowania egzekucyjnego, celem wyegzekwowania zaległych opłat z tytułu czynszu i innych opłat należnych, związanych z wynajmowaniem lokalu mieszkalnego przez ich rodziców. W wielu przypadkach są to osoby nadal uczące się, czy studiujące, które nie są jeszcze w stanie samodzielnie utrzymać się. Mimo to, jako solidarnie zobowiązane do zapłaty czynszu i innych opłat należnych, zmuszone są nie tylko partycypować w pokryciu długu swoich rodziców, lecz de facto, przejąć muszą wówczas na siebie cały ciężar zapłaty tych zobowiązań. Młode osoby wchodzą zatem w dorosłe życie obciążone długiem osób (rodziców), na których postępowanie w zakresie wywiązywania się z zobowiązań cywilnych nie miały wpływu, a na których ponadto w niektórych sytuacjach nadal ciąży obowiązek alimentacyjny.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich ujawniony problem wynika z redakcji wspomnianego art.688 k.c, który to przepis nie uwzględnia sytuacji osób pełnoletnich - dzieci najemców, wobec których na rodzicach w dalszym ciągu spoczywa obowiązek alimentacyjny. Przepis art.688¹ § 1 k.c. zrównuje sytuację prawną wszystkich pełnoletnich osób, zamieszkujących wspólnie z najemcą a zatem zarówno tych, które są już w stanie samodzielnie utrzymać się, ale z różnych powodów zamieszkują wspólnie z najemcą jak też tych, które pomimo osiągnięcia pełnoletniości, nie posiadają środków wystarczających do samodzielnego utrzymania się i nadal pozostają na utrzymaniu rodziców. Właśnie wobec tej grupy osób, możliwość domagania się od nich spłaty zadłużenia czynszowego (czy z tytułu innych opłat należnych) wzbudza wątpliwości, jeśli się zważy na jednoczesne istnienie obowiązku alimentacyjnego, który ciąży na rodzicach.

Na podstawie art.133 § 1 i 3 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, rodzice obowiązani są do świadczeń alimentacyjnych względem dziecka, które nie jest jeszcze w stanie utrzymać się samodzielnie, chyba, że dochody z majątku dziecka wystarczają na pokrycie kosztów jego utrzymania i wychowania. Rodzice mogą uchylić się od świadczeń alimentacyjnych względem dziecka pełnoletniego, jeżeli są one połączone z nadmiernym dla nich uszczerbkiem lub jeżeli dziecko nie dokłada starań w celu uzyskania możliwości samodzielnego utrzymania się.

W świetle więc brzmienia tych przepisów, przesłanka braku samodzielności dziecka odnosi się zarówno do małoletniego, pozostającego pod władzą rodzicielską jak i do dziecka pełnoletniego, które - nie z własnej winy - nie potrafi jeszcze utrzymać się bez pomocy rodziców ze względu na swoją sytuację życiową a w szczególności ze względu na chorobę, brak wykształcenia, czy zawodu, albo niemożność znalezienia pracy.

Wskazany obowiązek alimentacyjny rodziców wobec dziecka mieści się w katalogu obowiązków troszczenia się o fizyczny i duchowy rozwój dziecka, nałożonych przez ustawodawcę w art.96 k.r.o. Czas trwania tego obowiązku nie jest ograniczony terminem i nie pozostaje też w

zależności od osiągnięcia przez uprawnionego określonego wieku, czy też stopnia wykształcenia. Jediną okolicznością, od której zależy trwanie bądź ustanie obowiązku jest to, czy dziecko może się utrzymać samodzielnie.

W doktrynie prawa wyraża się nawet poglądy, że zamieszkiwanie dorosłego syna z rodzicami jest nadal realizacją obowiązku alimentacyjnego, gdy syna nie stać na kupienie, czy nawet wynajęcie lokalu (vide glosa D.Tomaszewskiego do uchwały SN z dnia 5 maja 1999r., sygn.akt III CZP 7/99, MoP 2000, Nr 5, teza 2).

Jeżeli zatem zapewnienie mieszkania pełnoletniemu dziecku, które nie jest jeszcze w stanie samodzielnie się utrzymać, mieści się w zakresie obowiązku alimentacyjnego, to jednoczesne obciążanie tego dziecka solidarną odpowiedzialnością za zapłatę czynszu z tytułu używania lokalu prowadzi - w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich - do faktycznego unicestwienia tego obowiązku. To zaś wskazuje, że pełnoletnia osoba, uprawniona do otrzymywania alimentów od rodziców, gdyż nie jest jeszcze w stanie samodzielnie utrzymywać się, nie powinna być obciążana solidarną odpowiedzialnością za zapłatę czynszu i innych opłat należnych z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, na równi z najemcą, zobowiązanym do alimentacji.

Takie właśnie rozwiązanie ustawodawca przyjął w art.4 ust.6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.z 2003r., Nr 119, poz.1 116 ze zm.), zgodnie z którym *za opłaty*, o których mowa w ust. 1-2 i 4, *odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu*, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa powyżej, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

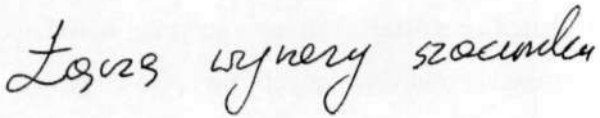
Na gruncie tego przepisu odpowiedzialność pełnoletnich dzieci, pozostających na utrzymaniu rodziców i wspólnie z nimi zamieszkujących, z tytułu zobowiązań związanych z zajmowanym lokalem mieszkalnym, została wyłączona. W ten sposób sytuacja prawna pełnoletnich dzieci, pozostających na utrzymaniu rodziców i wspólnie z nimi zamieszkujących, została na gruncie obowiązujących przepisów prawa zróżnicowana, w zakresie ich odpowiedzialności solidarnej za zobowiązania związane z zajmowanym lokalem mieszkalnym. W świetle bowiem art.688 k.c. za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, gdy tymczasem ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z odpowiedzialności tej wyłącza pełnoletnich zstępnych, stale zamieszkujących w lokalu, lecz pozostających na utrzymaniu osób, którym służy tytuł prawny do lokalu.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich, zróżnicowanie to nie tylko nie znajduje prawnego uzasadnienia, narusza również konstytucyjną zasadę równości. W świetle ustabilizowanego orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego (m.in. wyrok z dnia 5 listopada 1997 r., sygn.akt K. 22/97, OTK z 1997 r. Nr 3-4, poz. 41, wyrok z dnia 22 grudnia 1997 r., sygn.akt K. 2/97, OTK z 1997 r. Nr 5-6, poz. 72, wyrok z dnia 6 maja 1998 r., sygn.akt K. 37/97, OTK z 1998 r., Nr 3, poz.33) z zasady równości wynika nakaz jednakowego traktowania podmiotów prawa w obrębie danej kategorii. Wszystkie podmioty prawa charakteryzujące się w równym stopniu daną cechą istotną (relewantną) powinny być traktowane równo, bez zróżnicowań zarówno dyskryminujących, jak i faworyzujących.


W obu porównywanych regulacjach mamy do czynienia z osobami pełnoletnimi, pozostającymi na utrzymaniu rodziców i wspólnie z nimi zamieszkującymi, których sytuacja prawna została jednakże przez ustawodawcę odmiennie potraktowana.

W ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich rodzaj tytułu prawnego do lokalu - najem, spółdzielcze prawo, czy własność, nie ma żadnego znaczenia z punktu widzenia zakresu solidarnej odpowiedzialności osób zamieszkujących wraz z rodzicami. Zakres tej odpowiedzialności powinien być zatem określony w sposób analogiczny.

Stąd też, działając na podstawie art.16 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2001r., Nr 14, poz.147 ze zm.) zwracam się do Pana Ministra o zajęcie stanowiska w omawianym zakresie, w szczególności zaś o przedstawienie powodów, dla których obowiązujące przepisy prawa dopuszczają omawiane powyżej zróżnicowanie sytuacji pełnoletnich dzieci, pozostających na utrzymaniu rodziców, w zakresie ich odpowiedzialności za zadłużenie związane z zajmowanym lokalem mieszkalnym. Jeśli zaś Pan Minister podzieli moje uwagi w tej kwestii, proszę o zainicjowanie odpowiednich działań, które doprowadzą do ujednoczenia rozwiązań, odnoszących się do rozpatrywanej kwestii prawnej.



Leona Wynera Szocimiera



Jene Jipovic