

Małżonek, którego prawo do korzystania z mieszkania wynika z art. 28¹ zdanie pierwsze k.r.o., jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianami kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

182894

Dz.U.05.31.266: art. 2

Dz.U.64.9.59: art. 28(1)

Sędzia SN Lech Walentynowicz (przewodniczący)

Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)

Sędzia SN Marek Sychowicz

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Alfredy Ż. przeciwko Joannie K.-M. i małoletniej Irminie M. reprezentowanej przez matkę Joannę K.-M. o eksmisję, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 marca 2006 r. skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 12 lipca 2005 r.

uchylił zaskarżony wyrok w punkcie 2 i 3 i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu we Wrocławiu do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Okręgowy w Krakowie wyrokiem z dnia 8 lutego 2005 r. nakazał pozwanym Joannie K.-M., Irminie M. i Jadwidze K. opuszczenie lokalu i wydanie nieruchomości powódce Alfredzie Ż. Jednocześnie orzekł, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego z zasobów Gminy W. i wstrzymał wykonanie opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez Gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Ustalił, że lokal będący własnością Andrzeja M. został zbyty powódce. Pozwane (żona, teściowa i córka Andrzeja M.) zamieszkiwały wspólnie z nim, a po zbyciu lokalu należącego do majątku osobistego męża utraciły prawo do dalszego zamieszkiwania.

W wyniku apelacji powódki Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 12 lipca 2005 r. uchylił zaskarżony wyrok i umorzył postępowanie w stosunku do Jadwigi K., która zmarła, oraz uchylił zaskarżony wyrok w części dotyczącej orzeczenia o prawie do lokalu socjalnego oraz w części wstrzymującej jego wykonanie. Sąd drugiej instancji uznał, że pozwane nigdy nie były lokatorami w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.; jedn. tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm. - dalej: "u.o.p.l."). Nie przysługiwał im tytuł prawny do lokalu, a korzystały z niego jedynie w ramach stosunków rodzinnych łączących je z właścicielem Andrzejem M.

Skarga kasacyjna Joanny K.-M. oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego. Skarżąca wskazuje naruszenie art. 2 i art. 14 u.o.p.l. oraz art. 710 k.c. W uzasadnieniu skargi zaprezentowano stanowisko, że pomiędzy pozwanymi a Andrzejem M. zawarta została w sposób dorozumiany umowa użyczenia lokalu, a zatem pozwanym należy przyznać pozycję prawną lokatora.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawowa definicja lokatora została zawarta w art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., zgodnie z którym, lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przejawiała się tendencja do szerokiej interpretacji pojęcia "lokator". W szczególności eksponowana jest funkcja ochronna ustawy, znajdująca wyraz przede wszystkim w art. 14 oraz art. 24 u.o.p.l. Wskazuje

się, że uprawnienie do korzystania z lokalu, a tym samym status lokatora, może stanowić pochodną od prawa najemcy. Chodzi w szczególności o domowników oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, a więc osoby, które nie objęły lokalu w posiadanie samowolnie, lecz do zamieszkania doszło za wiedzą i zgodą najemcy, a więc w sposób skuteczny także wobec wynajmującego (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1959 r., I CO 1/59, OSN 1959, nr 4, poz. 95 oraz uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04, "Monitor Prawniczy" 2005, nr 10, s. 479).

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy problem oceny, czy pozwane były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., jest nieco odmienniej natury. Poprzednik prawny powódki nie był ani najemcą, ani wynajmującym; przysługiwało mu prawo własności. Powstaje zatem pytanie, czy przyzwolenie na zamieszkiwanie w tym lokalu żony, a następnie córki, zrodziło dla nich prawo do korzystania z lokalu inne niż najem oraz prawo własności.

Dla rozstrzygnięcia tego zagadnienia należy odwołać się do skutków prawnych, jakie pociąga za sobą zawarcie małżeństwa, w więc do przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego. Zawarcie małżeństwa rodzi pomiędzy małżonkami więzy prawne, wzajemne prawa i obowiązki. Małżonkowie są obowiązani do wspólnego pożycia, do wzajemnej pomocy i wierności oraz do współdziałania dla dobra rodziny, którą przez swój związek założyli (art. 23 zdanie drugie k.r.o.). Wypełnienie tych obowiązków jest ułatwione, gdy małżonkowie zamieszkują wspólnie. Powstaje w związku z tym pytanie, czy gdy prawo do mieszkania, w tym prawo własności lokalu, należy do majątku osobistego jednego z małżonków, drugiemu z nich przysługują jakieś uprawnienia do tego mieszkania.

Przez wiele lat kwestia ta nie była uregulowana ustawowo, przyjmowano jednak, że zawarcie związku małżeńskiego prowadzi do powstania stosunków rodzinno-prawnych, z których wynika także uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu należącym do współmałżonka. W obecnym stanie prawnym kwestia ta nie budzi już żadnych wątpliwości; ustawą z dnia 16 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy - Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 162, poz. 1691) wprowadzony został art. 28¹ k.r.o. Ze zdania pierwszego tego przepisu wynika, że jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu małżonkowi, drugi małżonek jest uprawniony do korzystania z tego mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Nabycie takiego prawa przez współmałżonka nie zostało przy tym uzależnione od nieprzysługiwania prawa do innego lokalu mieszkalnego. Wskazany przepis wszedł w życie w dniu 20 stycznia 2005 r., obowiązywał więc zarówno w chwili orzekania przez Sąd drugiej instancji (12 lipca 2005 r.), jak i w chwili orzekania przez Sąd pierwszej instancji (8 lutego 2005 r.).

Powódce Joannie K.-M. przysługiwało zatem wynikające z tego przepisu prawo do mieszkania będącego przedmiotem własności męża Andrzeja M., co oznacza, że była ona lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. Powyższe stwierdzenie implikuje konieczność badania, czy przysługuje jej tym samym prawo do lokalu socjalnego z zasobów Gminy W. Kwestia ta nie była przedmiotem analizy Sądu Apelacyjnego, który swoje rozstrzygnięcie oparł na założeniu, że pozwana nie jest lokatorem w rozumieniu wskazanej wyżej ustawy. (...)

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).