

W sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, w skład którego wchodzi prawo najmu lokalu mieszkalnego, sąd przyznając w wyniku podziału to prawo jednemu z byłych małżonków, będących współlokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 773 ze zm.) i nakazując drugiemu wydanie lokalu (art. 624 w związku z art. 688 i 567 § 3 k.p.c.) orzeka o uprawnieniu tego małżonka do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia.

Zobowiązany do wydania lokalu jest w takiej sprawie tylko były małżonek, któremu nie przyznano prawa najmu.

Właściwa gmina powinna brać udział w postępowaniu jako zainteresowana wówczas, gdy sąd ma orzec o wydaniu lokalu przez jednego z byłych małżonków.

80374

Dz.U.05.31.266: art. 2

Dz.U.64.43.296: art. 576; art. 624; art. 688

Dz.U.64.9.59: art. 46

Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z wniosku Jerzego G. przy uczestnictwie Marii B. o podział majątku dorobkowego, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 24 września 2003 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2003 r.:

"1. Czy w sprawach o podział wspólnego prawa najmu (podział majątku wspólnego) byli małżonkowie są lokatorami (współlokatorami) w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 (pkt 3) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (Dz. U. Nr 71 poz. 733)

a jeśli tak, to:

2. Czy przepisy tej ustawy, a w szczególności - jej art. 14 i 15 mają odpowiednie zastosowanie w tego rodzaju sprawach w sytuacji, gdy Sąd orzeka o obowiązku wydania lokalu będącego dotychczas przedmiotem wspólnego prawa najmu jednego z byłych małżonków na rzecz drugiego, któremu to prawo przypadło w wyniku podziału stosując (per analogiam) art. 624 zdanie drugie k.p.c.

czy też

3. w aktualnym stanie prawnym, tj. z uwzględnieniem powołanych wyżej regulacji ustawy o ochronie praw lokatorów utraciły walor aktualności zgodne dotychczas poglądy doktryny i judykatury o stosowaniu (per analogiam) w tego rodzaju sprawach art. 624 zdanie drugie k.p.c."

podjął uchwałę:

W sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej, w skład którego wchodzi prawo najmu lokalu mieszkalnego, sąd przyznając w wyniku podziału to prawo jednemu z byłych małżonków, będących współlokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 773 ze zm.) i nakazując drugiemu wydanie lokalu (art. 624 w związku z art. 688 i 567 § 3 k.p.c.)

orzeka o uprawnieniu tego małżonka do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia.

Zobowiązany do wydania lokalu jest w takiej sprawie tylko były małżonek, któremu nie przyznano prawa najmu.

Właściwa gmina powinna brać udział w postępowaniu jako zainteresowana wówczas, gdy sąd ma orzec o wydaniu lokalu przez jednego z byłych małżonków.

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało w sprawie o podział majątku wspólnego byłych małżonków Jerzego G. i Marii B., w skład którego wchodzi m.in. prawo najmu lokalu mieszkalnego nr 2 w Z. przy ul. L. nr 11E. Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2003 r. Sąd Rejonowy w Zgorzelcu, dokonując podziału majątku wspólnego, przyznał to prawo uczestnicze postępowania i nakazał wnioskodawcy, aby opuścił i wydał uczestnicze przedmiot najmu, nie orzekając o uprawnieniu, bądź o braku uprawnienia wnioskodawcy do lokalu socjalnego.

Rozpoznając apelację wnioskodawcy, w której m.in. zakwestionował on przyznanie prawa najmu uczestnicze i wnosił o przyznanie go jemu, Sąd Okręgowy powziął poważne wątpliwości prawne przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia w zagadnieniu prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W ramach przedstawionych zagadnień prawnych należy rozróżnić dwie kwestie, na które zwrócił uwagę Sąd Okręgowy w uzasadnieniu. Pierwsza, w ocenie Sądu Okręgowego najistotniejsza, dotyczy obowiązku stosowania przez sąd w sprawie o podział majątku wspólnego, w skład którego wchodzi prawo najmu lokalu mieszkalnego, przepisu art. 624 zdanie drugie k.p.c. i orzekania o obowiązku wydania lokalu przez małżonka, któremu nie przyznano w wyniku podziału prawa do lokalu. Druga natomiast, która aktualizuje się jedynie w razie stwierdzenia istnienia wyżej wskazanego obowiązku, dotyczy stosowania w takim wypadku przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 773 ze zm. - dalej: "u.o.p.l.") a w szczególności przepisów art. 14 i 15 tej ustawy.

Rozstrzygnięcie pierwszego zagadnienia zdeterminowane jest kompleksowym charakterem regulacji odnoszących się do postępowania o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności ustawowej, a także obowiązującymi w tym względzie przepisami prawa materialnego, które tę regulację uzasadniają. Przedmiotem tego postępowania może być podział majątku wspólnego pomiędzy byłych małżonków lub ich następców prawnych, dział spadku, wzajemne rozliczenia z tytułu posiadania rzeczy i wszystkie pozostałe kwestie związane ze współwłasnością i jej zniesieniem. Jako zasadnicza jest w tym postępowaniu rozstrzygana kwestia sposobu podziału majątku pomiędzy małżonków lub ich następców prawnych. W tym zakresie, ze względu na odesłanie do przepisów art. 211 i 212 k.c., zawarte w art. 46 k.r.o. w związku z art. 1035 k.c. może dojść w postępowaniu o podział majątku wspólnego zarówno do podziału rzeczy wspólnych jak i do zarządzenia ich sprzedaży oraz do przyznania poszczególnych rzeczy lub praw wchodzących w skład majątku wspólnego jednemu z byłych małżonków z obowiązkiem spłaty na rzecz drugiego. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 567 § 3 w związku z art. 688 k.p.c., sąd obowiązany jest stosować art. 624 k.p.c. i odpowiednio do regulacji zawartej w jego zdaniem drugim orzec o nakazaniu wydania rzeczy przyznanej jednemu współwłaścicielowi przez pozostałych współwłaścicieli, którym rzeczy nie przyznano. Przepis powyższy jest stosowany w postępowaniu o podział majątku wspólnego nie per analogiam, jak przyjmuje Sąd Okręgowy, lecz odpowiednio, zgodnie z odesłaniem ustawowym (por. uchwała składu Calej Izby Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 1974 r., III CZP 1/74, OSNCP 1995, nr 3, poz. 37 oraz uchwała Sądu Najwyższego

z dnia 13 marca 1985 r., III CZP 4/85, OSNCP 1985, nr 11, poz. 172). Z woli ustawodawcy wyrażonej w art. 567 § 3 k.p.c. w związku z art. 688 k.p.c. sąd obowiązany jest w sprawie o podział majątku wspólnego stosować odpowiednio art. 624 k.p.c., wobec czego w razie przyznania w wyniku podziału majątku rzeczy lub prawa jednemu z byłych małżonków, obowiązany jest z urzędu orzec o obowiązku drugiego małżonka wydania tej rzeczy lub prawa małżonkowi, któremu zostały przyznane.

Nie ulega wątpliwości, że prawa wynikające ze stosunku najmu uzyskane w czasie trwania małżeństwa stanowią dorobek wchodzący w skład majątku objętego wspólnością ustawową i mogą stanowić przedmiot postępowania o podział majątku wspólnego (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 1967 r., III CR 107/67, OSNCP 1968, nr 4, poz. 66, uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 31 sierpnia 1974 r., mająca moc zasady prawnej, III CZP 8/74, OSNCP 1975, nr 4, poz. 51 i postanowienie z dnia 19 kwietnia 1996 r., I CRN 55/96, OSNC 1996, nr 9, poz. 123). W sytuacji zatem, gdy sąd w wyniku podziału majątku wspólnego przyzna prawo najmu lokalu mieszkalnego jednemu z byłych małżonków, obowiązany jest, stosownie do wskazanych wyżej zasad, orzec z urzędu o obowiązku drugiego małżonka opuszczenia tego lokalu i wydania go drugiemu małżonkowi, któremu prawo do lokalu przyznano.

W takiej sytuacji powstaje drugie z przedstawionych Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnień prawnych, dotyczące stosowania przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, a konkretnie art. 14 i 15 tej ustawy, bowiem orzeczenie o obowiązku opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego jest równoznaczne z orzeczeniem eksmisji i wywołuje takie same skutki faktyczne i prawne, a zgodnie z art. 3 ustawy, jej przepisy należy stosować zawsze wówczas, gdy ochrona praw lokatorów w innych przepisach jest mniej korzystna dla lokatorów.

O tym, że małżonkowie, którym przysługuje prawo najmu lokalu mieszkalnego, są współlokatorami w rozumieniu przepisów ustawy, przesądza treść art. 2 ust. 1 pkt 3 w związku z pkt 1. Małżonkowie tacy są bowiem współnajemcami lokalu, o czym stanowiły przepisy kolejno obowiązujących ustaw dotyczących prawa najmu, a obecnie art. 680¹ k.c. Po ustaniu małżeństwa wspólność łączna prawa najmu staje się prawem, które przysługuje byłym małżonkom w częściach ułamkowych, podobnie jak cały pozostały majątek dorobkowy. Każdy z byłych małżonków zachowuje status współnajemcy z racji tego, że przysługuje mu udział w majątku wspólnym, w skład którego wchodzi prawo najmu lokalu. Każdy z byłych małżonków spełnia zatem kryteria art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy niezbędne do uznania go za lokatora w stosunkach z wynajmującym, jak również spełnia kryteria art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy niezbędne do uznania go za współlokatora, w stosunku do drugiego byłego małżonka.

Z tych przyczyn mają do niego zastosowanie przepisy omawianej ustawy, a zatem w sprawie o jego eksmisję sąd obowiązany byłby do stosowania art. 14 i 15 ustawy.

Stwierdzić jednak trzeba, że sprawa o podział majątku wspólnego nie jest sprawą o eksmisję w ścisłym rozumieniu, poza tym powołane przepisy ustawy, ze względu na używaną w nich terminologię, taką jak "wyrok", "powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji" i inne, mogą być rozumiane jako odnoszące się wyłącznie do procesu i nie mające zastosowania w postępowaniu nieprocesowym.

Zagadnienie to było już przedmiotem rozpoznania i rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego, który w dwóch uchwałach z dnia 13 czerwca 2003 r., III CZP 36/03 (OSNC 2004, nr 4, poz. 52) i z dnia 13 czerwca 2003 r., III CZP 40/03 (OSNC 2004, nr 6, poz. 89) stwierdził, że w sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej, w skład którego wchodzi spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, sąd nakazując jednemu z małżonków wydanie lokalu, obowiązany jest orzec o uprawnieniu tego małżonka do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia. Wskazał także, że właściwa gmina jest zainteresowana w sprawie wówczas, gdy sąd ma orzec o wydaniu lokalu przez

jednego z małżonków oraz, że zobowiązany do wydania lokalu jest tylko małżonek, któremu nie przyznano spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

Stanowisko to, jak również uzasadniające je argumenty, należy podzielić także w odniesieniu do postępowania o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności ustawowej, w skład którego wchodzi prawo najmu lokalu mieszkalnego.

Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powyższych uchwał, celem ustawy o ochronie praw lokatorów, a w szczególności art. 14, jest zapobieżenie bezdomności w razie orzeczenia przez sąd eksmisji. Cel ten stanowi realizację art. 75 ust. 2 Konstytucji, co powinno być uwzględnione przy wykładni omawianych przepisów. Realizacja celu zarówno przepisów ustawy, jak i przepisu Konstytucji byłaby niepełna, gdyby wyłączyć stosowanie przepisów ustawy w postępowaniu o podział majątku wspólnego, w którym dochodzi do orzeczenia eksmisji osoby, będącej lokatorem w rozumieniu ustawy, szczególnie chronionym przez jej przepisy. Uzależnienie ochrony praw lokatora od trybu postępowania, w jakim zapadło orzeczenie nakazujące opróżnienie lokalu i pozbawienie takiej ochrony lokatorów tylko dlatego, że orzeczony wobec nich nakaz opróżnienia lokalu wydany został w postępowaniu nieprocesowym, stanowiłoby naruszenie konstytucyjnego wymogu równego traktowania obywateli przez władze publiczne (art. 32 ust. 1 Konstytucji) oraz niedopuszczalne ograniczenie zakresu korzystania z konstytucyjnie zagwarantowanych praw (art. 31 ust. 3 Konstytucji). Odnosi się to w szczególności do sytuacji, gdy małżonek zobowiązany do opróżnienia mieszkania należy do kategorii osób wskazanych w art. 14 ust. 4 ustawy, a jak wynika z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 2001 r., III CZP 8/01 (OSNC 2001, nr 10, poz. 146), po orzeczeniu eksmisji, nie mógłby już zrealizować swojego prawa do lokalu socjalnego w żadnym innym procesie.

Wprawdzie nie można pomijać, że były małżonek, który w wyniku podziału majątku wspólnego nie otrzymał prawa najmu do lokalu mieszkalnego, powinien otrzymać stosowną spłatę lub wyrównanie w postaci innego prawa, co różni jego sytuację od sytuacji lokatora w razie orzeczenia w procesie eksmisji, jednak ten argument nie może być decydujący, w świetle tego, co przedstawiono wyżej. Okoliczność, że małżonek zobowiązany do opuszczenia lokalu otrzymał spłatę lub inny ekwiwalent majątkowy, powinna być natomiast wzięta pod uwagę przez sąd z urzędu w ramach wynikającego z art. 14 ust. 3 ustawy obowiązku badania sytuacji materialnej osób, w stosunku do których orzeka o uprawnieniu bądź braku uprawnienia do lokalu socjalnego.

Z tych wszystkich względów należy przyjąć, że także w sprawie o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności ustawowej, w skład którego wchodzi prawo najmu lokalu mieszkalnego, sąd nakazując, stosownie do art. 624 zdanie drugie k.p.c. w związku z art. 688 i 567 § 3 k.p.c., opuszczenie lokalu przez jednego z byłych małżonków, obowiązany jest, na podstawie stosowanego odpowiednio art. 14 u.o.p.l., orzec o uprawnieniu tego małżonka do lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia.

W sprawie takiej, jak wskazał Sąd Najwyższy w powoływanych uchwałach z dnia 13 czerwca 2003 r., właściwa gmina powinna być uznana za zainteresowaną w rozumieniu art. 510 § 1 k.p.c., stanowiącego odpowiednik art. 15 ust. 2 ustawy. Jak wynika z art. 14 ust. 1 oraz z art. 15 ust. 3 zdanie ostatnie u.o.p.l., gmina, która ma obowiązek zapewnienia uprawnionemu lokalu socjalnego, ma z mocy ustawy interes prawny w braniu udziału w sprawie i nie musi interesu tego wykazywać. Sąd zatem, także w postępowaniu o podział majątku wspólnego, obowiązany jest na podstawie art. 510 § 2 k.p.c. wezwać gminę do udziału w sprawie w każdej sytuacji, jeżeli przewiduje możliwość orzeczenia o nakazaniu wydania lokalu mieszkalnego przez jednego z byłych małżonków i o jego uprawnieniu do lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia.

Jakkolwiek gminie uczestniczącej w postępowaniu o podział majątku wspólnego będą przysługiwać wszystkie uprawnienia uczestnika postępowania, to jednak należy przyjąć, że

będzie ona je mogła realizować tylko w zakresie wyznaczonym jej interesem w sprawie, ograniczającym się do kwestii istnienia bądź nieistnienia uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przez małżonka zobowiązanego do wydania lokalu.

Bezprzedmiotowe natomiast byłoby odpowiednie stosowanie w sprawie o podział majątku wspólnego, w której nakazano jednemu z byłych małżonków wydanie lokalu, przepisu art. 15 ust. 2 u.o.p.l. Stanowiący bowiem podstawę do wydania w tym postępowaniu orzeczenia nakazującego opuszczenie lokalu mieszkalnego przepis art. 624 zdanie drugie k.p.c. zobowiązuje do wydania rzeczy (lokalu) jedynie jej pozostałych współwłaścicieli, którym rzeczy w wyniku podziału nie przyznano, nie stanowi natomiast podstawy do nakazania wydania rzeczy przez osobę władającą nią na podstawie innego niż współwłasność tytułu prawnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1969 r., III CRN 226/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 51).

Obowiązek wydania lokalu może być zatem w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej nałożony tylko na byłego małżonka, któremu przysługiwało wspólne prawo najmu lokalu, utracone przez niego w wyniku podziału majątku wspólnego. Obowiązek taki w tym postępowaniu nie może być nałożony ani nie może obejmować żadnej innej osoby, która lokal zajmuje i używa na podstawie innego tytułu lub bez żadnego tytułu.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c. rozstrzygnął przedstawione zagadnienia prawne, jak w uchwale.