

## **Uchwała z dnia 21 grudnia 2010 r., III CZP 109/10**

*Sędzia SN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)*

*Sędzia SN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)*

*Sędzia SA Maria Szulc*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Arkadiusza S. i Elżbiety S. przeciwko Jorandowi W., Gabrieli W., Karolinie W. i małoletniemu Hubertowi W. o wydanie nieruchomości, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 21 grudnia 2010 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z dnia 22 września 2010 r.:

"Czy osoby, które wywodzą swoje uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym od byłego właściciela tego lokalu są lokatorami w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i czy ma do nich zastosowanie przepis art. 14 tej ustawy?"

podjął uchwałę:

**Artykuł 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) ma zastosowanie do małoletnich dzieci oraz żony właściciela lokalu mieszkalnego, który utracił tytuł własności.**

### **Uzasadnienie**

Sąd Rejonowy w Gryficach wyrokiem z dnia 25 lutego 2010 r. nakazał pozwanym Jorandowi W., Gabrieli W., Karolinie W. i Hubertowi W., aby wydali powodom Arkadiuszowi S. i Elżbiecie S. zabudowaną domem mieszkalnym nieruchomość położoną w T. przy ul. W.P. nr 7. Jednocześnie ustalił, że pozwanym Jorandowi W., Gabrieli W. i Hubertowi W. przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Podstawą przyznania tego uprawnienia pozwanym było stwierdzenie,

że pozwany Hubert W. jest małoletni, a Jorand W. i Gabriela W. sprawują nad nim opiekę i wspólnie zamieszkują w nieruchomości stanowiącej własność powodów.

Sąd Okręgowy w Szczecinie przy rozpoznawaniu apelacji stron uznał, że pozwany Jorand W., jako były właściciel budynku mieszkalnego, nie może być uznany za lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm. – dalej: "u.o.p.l."). Powziął natomiast wątpliwość czy osoby, które uprawnienia do zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym wywodzą od byłego właściciela mogą być uznane za lokatorów i korzystać z ochrony przewidzianej przez art. 14 u.o.p.l. Zagadnienie to przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu na podstawie art. 390 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jest bezsporne, że pozwani utracili prawo do korzystania z budynku mieszkalnego w wyniku zmiany właściciela nieruchomości, Sąd Okręgowy podkreślił jednak – odwołując się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01 (OSNC 2002, nr 9, poz. 109) – że art. 14 i 15 u.o.p.l. mają zastosowanie także w sprawach o opróżnienie lokali przeciwko osobom, które były lokatorami w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 1 u.o.p.l. Zawarta w tym przepisie definicja „lokatora” nakazuje jej stosowanie do osób, które używają lokalu na podstawie umowy najmu lub innego tytułu prawnego niż własność. Zasadnie zatem Sąd Okręgowy uznał, że za lokatora nie mógł być uznany pozwany Jorand W., będący wcześniej właścicielem budynku mieszkalnego, w którym zamieszkują wszyscy pozwani. Pozostali pozwani uprawnienie do zamieszkiwania w jego nieruchomości posiadali w związku ze stosunkami rodzinnymi łączącymi ich z Jorandem W., co zdaniem Sądu drugiej instancji na gruncie art. 2 ust 1 pkt 1 u.o.p.l. w zasadzie pozwalałoby na zastosowanie wobec nich art. 14 u.o.p.l. Wskazuje na to wykładnia językowa tego przepisu, w ocenie Sądu Okręgowego jest to jednak wątpliwe z tego względu, że żona i dzieci pozwanego uprawnienia do korzystania z lokalu mieszkalnego uzyskały bezpośrednio od jego właściciela, który nie korzysta z ochrony przysługującej lokatorom. Związane z tym argumentem zastrzeżenia Sądu Okręgowego nie są jednak uzasadnione.

Wymaga przypomnienia, że Sąd Najwyższy zajmował już stanowisko, iż małżonek, którego prawo do korzystania z mieszkania wynika z art. 281 k.r.o. jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 1 u.o.p.l. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia

21 marca 2006 r., V CSK 185/05, OSNC 2006, nr 12, poz. 208). Podobną ocenę wyraził Sąd Najwyższy także w wyroku z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07 (nie publ.). Wobec definicji lokatora zawartej w powołanym przepisie oraz celu wprowadzenia w życie ustawy o ochronie lokatorów, stanowisko to należy w pełni podzielić.

Ochrona praw lokatorów jest podyktowana potrzebą zapewnienia uprawnienia do stabilnego korzystania z mieszkania jako jednego z podstawowych uprawnień służących osobom fizycznym (art. 75 Konstytucji). Uzasadnia to szerokie rozumienie pojęcia lokatora. Z punktu widzenia art. 28<sup>1</sup> k.r.o. nie jest szczególnie istotne, jakim tytułem prawnym do lokalu dysponuje jeden z małżonków. Uprawnienie członków rodziny do zamieszkiwania w lokalu na podstawie art. 28<sup>1</sup> k.r.o. oraz przepisów regulujących obowiązek alimentacyjny ma wprawdzie charakter pochodny, jednakże stanowi odrębny i samoistny tytuł prawny do korzystania z lokalu przez te osoby wobec tego prawa, które stanowi jego źródło. Funkcja ochronna przepisów ustawy o ochronie lokatorów powinna gwarantować przy tym prawo do zamieszkiwania osób bliskich tej osoby, której przysługuje tytuł prawny do lokalu zarówno w relacji do osób trzecich, jak i w stosunkach pomiędzy członkami rodziny, jeżeli korzystanie z mieszkania służy zaspokajaniu potrzeb rodziny w tym zakresie. Małżonek, któremu tytuł do lokalu nie przysługuje, powinien być zaś uznawany za lokatora w sytuacji, w której z żądaniem opróżnienia lokalu występuje przeciwko niemu drugi z małżonków, będący jego właścicielem. Nie można z kolei przyjąć, że rozporządzenie prawem własności przez właściciela lokalu lub inne przyczyny przejścia własności lokalu na inną osobę powodują utratę przez członków rodziny ochrony przysługującej lokatorom.

Z tych względów na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. udzielono odpowiedzi, jak w uchwale.