

Wyrok z 1 lipca 2003 r., P 31/02
**WYKLUCZENIE SUKCESJI NAJMU MIESZKANIA
WOBEC WNUKÓW NAJEMCY**

Rodzaj postępowania: pytanie prawne sądu Inicjator: Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej	Skład orzekający: 5 sędziów	Zdania odrębne: 0
--	---------------------------------------	-----------------------------

Przedmiot kontroli	Wzorce kontroli
Wykluczenie wnuków najemcy z kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu mieszkania po zmarłym najemcy [Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego: art. 26 pkt 12 w związku z art. 39 ust. 1]	Zasada demokratycznego państwa prawnego Zasada równości [Konstytucja: art. 2 i 32]

Według polskiego ustawodawstwa prawo najmu lokalu mieszkalnego nie należy do spadku po najemcy, lecz w chwili jego śmierci przechodzi, z mocy samego prawa, na określone w ustawie osoby mu bliskie, które razem z nim mieszkają (ustawa mówi o „wstąpieniu” tych osób w stosunek najmu). W razie braku takich osób najem mieszkania wygasa.

Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, zawierająca nową regulację stosunków mieszkaniowych, zawężyła krąg osób bliskich najemcy legitymowanych do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy. Od chwili jej wejścia w życie, tj. od 10 lipca 2001 r., kwestię tę reguluje art. 691 § 1 kodeksu cywilnego (w brzmieniu nadanym przez tę ustawę). Uprawnionymi do wstąpienia w stosunek najmu osobami bliskimi najemcy są obecnie: małżonek najemcy, jego dzieci i dzieci jego małżonka, osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, a także osoba, która z najemcą „pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu”. Ustawodawca pominął wnuki zmarłego najemcy, chociaż były one legitymowane do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie przepisów dotychczasowych.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej, rozpoznający sprawę pewnej osoby, która wstąpiłaby w stosunek najmu po swojej babce zmarłej w październiku 2003 r., gdyby nadal obowiązywały przepisy dotychczasowe, powziął wątpliwość co do zgodności z Konstytucją nowego unormowania, pomijającego wnuki najemcy. Sąd wskazał na konstytucyjną zasadę równości (art. 32), oceniając powyższą zmianę jako nieuzasadnione zróżnicowanie sytuacji prawnej osób bliskich najemcy. Zdaniem Sądu więzi emocjonalne między najemcą a jego krewnymi w linii prostej są podobne bez względu na to, czy chodzi o dzieci, czy o wnuki. Wątpliwości Sądu dotyczyły również zgodności omawianej zmiany z zasadą ochrony zaufania do państwa i stanowionego przez nie prawa (wywodzoną z zasady państwa prawnego – art. 2 Konstytucji), ponieważ nowa ustawa zaczęła obowiązywać już od dnia jej ogłoszenia, a ustawodawca nie przewidział żadnego okresu przejściowego.

ROZSTRZYGNIĘCIE

Zaskarżone unormowanie w zakresie, w jakim dokonało zawężenia kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy, jest zgodne z art. 2 i 32 Konstytucji.

GŁÓWNE TEZY UZASADNIENIA

1. To, że ustawa nowelizująca nie zawiera szczególnej regulacji kwestii intertemporalnych, nie znaczy, iż w tym zakresie istnieje luka w prawie. W takich wypadkach należy przyjąć, że immanentną cechą przepisu zmieniającego (tutaj: art. 26 pkt 12 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, wprowadzającego do kodeksu cywilnego art. 691 w nowym brzmieniu) jest nakaz stosowania nowego unormowania do „stosunków w toku”, zgodnie z zasadą bezpośredniego skutku ustawy nowej.
2. Przepis art. 75 Konstytucji jest przepisem programowym, określającym politykę państwa w zakresie „zaspakajania potrzeb mieszkaniowych obywateli”. Nie wskazuje on standardu realizacji tej polityki ani – tym bardziej – nie stanowi podstawy konkretnych roszczeń. Polityka ochrony lokatorów wymaga konkretyzacji poprzez unormowania ustawowe.
3. Chociaż Konstytucja w art. 75 nakłada na państwo obowiązek ochrony trwałości tytułu prawnego lokatorów do zajmowanego lokalu, to nie wynika stąd gwarancja stabilizacji korzystania z lokalu przez lokatora w każdym przypadku.
4. Konstytucyjna ochrona wynajmującego jako dysponenta mieszkania ma podstawę w art. 64, ochrona zaś lokatorów – w art. 75, który dotyczy wszystkich lokatorów. Lokatorzy będący najemcami korzystają także z ochrony najmu jako prawa majątkowego na podstawie art. 64 Konstytucji. Ochrona ta nie obejmuje natomiast lokatorów mieszkających z najemcami, czyli osób, które ewentualnie byłyby zainteresowane wstąpieniem w stosunek najmu po śmierci najemcy. To zaś powoduje, że nie występuje tu konflikt uprawnień dwóch grup podmiotów wywodzących swą ochronę konstytucyjną z art. 64 Konstytucji. Wynajmujący (beneficjent „innego prawa majątkowego” w rozumieniu art. 64 ust. 1 Konstytucji) może podlegać tylko takim ustawowym ograniczeniom, które nie naruszają istoty prawa własności (art. 64 ust. 3 Konstytucji). Natomiast lokator nie będący jeszcze najemcą korzysta tylko z ochrony na płaszczyźnie ustawowej (por. art. 75 ust. 2 Konstytucji).
5. W ocenie konstytucyjnej instytucji „wstąpienia” w stosunek najmu lokalu mieszkalnego osób wskazanych w art. 691 k.c. po śmierci najemcy należy zważyć, że z punktu widzenia wynajmującego sukcesja ta oznacza kontynuację istniejącego stosunku najmu. Wynajmujący z reguły nie ma wpływu na czas trwania tego stosunku, zwłaszcza że możliwość wypowiedzenia przez niego najmu mieszkania jest dopuszczalna tylko z przyczyn restrykcyjnie określonych przez ustawę. Dla drugiej strony, czyli wstępującego w stosunek najmu, sukcesja ta oznacza natomiast korzystną zmianę tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, wiążącą się z radykalnym wzmocnieniem jego sytuacji prawnej: status lokatora nie będącego najemcą przekształca się w status najemcy, z którym wiąże się specjalna ochrona stabilizacji najmu. A zatem instytucja wstąpienia w stosunek najmu, stabilizując stosunek najmu lokalu i wzmacniając prawną sytuację lokatora przez przyznanie mu statusu najemcy, zarazem ogranicza w czasie możliwość dysponowania lokalem przez właściciela.

6. Zarzut naruszenia przez ustawodawcę zasady równości (art. 32 Konstytucji) przez pominięcie w art. 691 k.c. wnuków najemcy mimo uwzględnienia w tym przepisie dzieci oraz osób, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, nie jest zasadny. Od 1994 r. w polskim ustawodawstwie wyraźna jest tendencja do stopniowego ograniczania kręgu osób legitymowanych do wstąpienia w stosunek najmu. Wyraża się w tym dążenie do harmonizowania interesów lokatora (nawet nie najemcy) i wynajmującego. Nie bez znaczenia jest przy tym zjawisko socjologiczne polegające na ograniczaniu ścisłych więzów rodzinnych do kręgu tzw. „małej rodziny”, obejmującej tylko małżonków i zstępnych pierwszego stopnia. Inni krewni (niezależnie od stopnia pokrewieństwa) mogą wstąpić w stosunek najmu jako osoby, wobec których najemca realizował swój obowiązek alimentacyjny poprzez świadczenie w naturze – oferowanie mieszkania (co nie wymaga nawet zgody wynajmującego – por. art. 688² k.c.). Wskazane kryteria różnicowania nie są zatem arbitralne.
7. Nie budzi również zastrzeżeń konstytucyjnych sytuacja wnuków najemcy z punktu widzenia art. 691 k.c. w porównaniu z sytuacją osób, których dotyczy art. 31 omawianej ustawy z 21 lipca 2001 r. (wstąpienie w stosunek najmu przez osobę, która mieszka z najemcą i sprawuje nad nim opiekę na podstawie umowy zawartej przed 12 listopada 1994 r., pod kontrolą organów administracji publicznej, w oczekiwaniu możliwości wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy). W tym wypadku chodzi o ochronę „interesów w toku” osoby, która zaciągnęła zobowiązanie umowne, z natury długotrwałe, właśnie w celu wstąpienia w przyszłości w stosunek najmu przy założeniu należytego sprawowania opieki. Sytuacje tych dwóch grup nie są porównywalne z punktu widzenia intensywności zaufania wymagającego ochrony na gruncie zasad państwa prawnego (art. 2 Konstytucji). W szczególności należy zważyć, że w przypadku wnuka mieszkającego z najemcą nie powstaje także ekspektatywa w stosunku do właściciela mieszkania.
8. Kontrola konstytucyjności dokonywana w trybie pytania prawnego przedstawianego Trybunałowi Konstytucyjnemu przez sąd (art. 193 Konstytucji) wymaga wykazania związku między konstytucyjnością kontrolowanego aktu a rozstrzygnięciem sprawy przez sąd. Zależność między kwestionowanym aktem a sprawą indywidualną ma jednak w tym wypadku charakter mniej skonkretyzowany niż w przypadku skargi konstytucyjnej (art. 79 ust. 1 Konstytucji). W tym drugim wypadku Konstytucja nakazuje bowiem wskazanie aktu normatywnego, „na podstawie którego” orzeczono ostatecznie o wolnościach, prawach lub obowiązkach konstytucyjnych. Sąd zadający Trybunałowi pytanie prawne może natomiast jako przedmiot swoich wątpliwości wskazać każdy przepis, którego wykorzystanie rozważa lub zamierza rozważyć w procesie interpretacji i stosowania prawa.

Przepisy Konstytucji

Art. 2. Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej.

Art. 32. 1. Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne.
2. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny.

Art. 64. 1. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.
2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.
3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Art. 75. 1. Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.
2. Ochronę praw lokatorów określa ustawa.

Art. 79. 1. Każdy, czyje konstytucyjne wolności lub prawa zostały naruszone, ma prawo, na zasadach określonych w ustawie, wnieść skargę do Trybunału Konstytucyjnego w sprawie zgodności z Konstytucją ustawy lub innego aktu normatywnego, na podstawie którego sąd lub organ administracji publicznej orzekł ostatecznie o jego wolnościach lub prawach albo o jego obowiązkach określonych w Konstytucji.

Art. 193. Każdy sąd może przedstawić Trybunałowi Konstytucyjnemu pytanie prawne co do zgodności aktu normatywnego z Konstytucją, ratyfikowanymi umowami międzynarodowymi lub ustawą, jeżeli od odpowiedzi na pytanie prawne zależy rozstrzygnięcie sprawy toczącej się przed sądem.