



RZECZPOSPOLITA POLSKA  
Rzecznik Praw Obywatelskich

*Irena LIPOWICZ*

RPO-661717-IV-AG/12

00-090 Warszawa  
Al. Solidarności 77

Tel. centr. 22 551 77 00  
Fax 22 827 64 53

Warszawa, 23. III. 2012

Pan Sławomir Nowak

Minister Transportu, Budownictwa  
i Gospodarki Morskiej

*Szanowny Panie Ministrze,*

Niniejszym pismem pragnę zwrócić się do Pana Ministra w kwestii, będącej już przedmiotem uprzedniego wystąpienia do Ministra Sprawiedliwości, a dotyczącej zakresu odpowiedzialności solidarnej najemcy lokalu mieszkalnego i stale zamieszkujących z najemcą osób pełnoletnich, za zapłatę czynszu i innych opłat należnych.

Pismem z dnia 3 sierpnia 2011r. zwróciłam się do Ministra Sprawiedliwości sygnalizując, iż do mojego Biura wpływają skargi osób, od których wynajmujący żądają zapłaty zadłużenia czynszowego, które powstało w czasie, kiedy zamieszkiwali oni wspólnie z najemcą- członkiem rodziny.

W wystąpieniu tym wskazane zostało, iż w oparciu o art.688 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 co wynika z redakcji art.688<sup>1</sup> k.c, który to przepis nie uwzględnia sytuacji osób pełnoletnich - dzieci najemców, wobec których na rodzicach w dalszym ciągu spoczywa obowiązek alimentacyjny.

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, nawet jeśli 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 nawet cały ciężar zapłaty tych zobowiązań.

W piśmie tym art.688<sup>1</sup> k.c. zestawiony został z art.4 ust.6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.z 2003r., Nr 119, poz.1116 ze zm.), w świetle którego odpowiedzialność pełnoletnich dzieci, pozostających na utrzymaniu rodziców i wspólnie z nimi zamieszkujących, z tytułu zobowiązań związanych z zajmowanym lokalem mieszkalnym, została wyłączona.

W mojej ocenie prowadzi to do wniosku, że 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<sup>1</sup> 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 odpowiedzi z dnia 9 listopada 2011r. Minister Sprawiedliwości stwierdził, że z uwagi na szczególne zasady ochrony osób korzystających z lokali, wprowadzone ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005r., Nr 31, poz.266 ze zm.), ograniczające w znacznym stopniu uprawnienia właścicieli lokali, ustawodawca zdecydował się na objęcie odpowiedzialnością za zapłatę czynszu również osoby pełnoletnie, wspólnie zamieszkujące z najemcą. Wprowadzenie współodpowiedzialności tych osób wraz z najemcą za zapłatę czynszu i innych należnych opłat związanych z najmem miało na celu wzmocnienie pozycji wynajmującego.

Minister Sprawiedliwości stwierdził również, że odmienna niż zawarta w art.688<sup>1</sup> k.c. regulacja art.4 ust.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wyłączająca odpowiedzialność osób pełnoletnich pozostających na utrzymaniu osób mających podstawowy tytuł do lokalu jest uzasadniona inną naturą spółdzielni mieszkaniowej, jako podmiotu nienastawionego na zysk i z istoty swej powołanej do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni.

W mojej ocenie z poglądem tym nie można się zgodzić, choćby z tego względu, iż nie w każdym przypadku osoba, zajmująca lokal spółdzielczy, której służy podstawowe prawo do tego lokalu - jest członkiem spółdzielni mieszkaniowej, a mimo to zakres odpowiedzialności pełnoletnich zstępnych jest wówczas uregulowany odmiennie, niż stanowi to art.688<sup>1</sup> k.c.

Jak to już było podkreślane, rodzaj tytułu prawnego do lokalu, nie powinien mieć decydującego znaczenia z punktu widzenia zakresu solidarnej odpowiedzialności zstępnych zamieszkujących z rodzicami.

W udzielonej Rzecznikowi Praw Obywatelskich odpowiedzi Minister Sprawiedliwości zauważył, że omawiane kwestie zaliczyć można do problematyki korzystania z lokali, te zaś zagadnienia znajdują się obecnie we właściwości Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej, w związku z czym zobowiązał się przedstawić sprawę kierowanemu przez Pana Ministra resortowi. Dlatego 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 tej sprawie, w szczególności w kwestii zasadności wprowadzenia zmian w omawianym zakresie do obowiązujących przepisów prawa, w tym na przykład możliwości ukształtowania odpowiedzialności pełnoletnich dzieci zamieszkałych z najemcą w sposób subsydiarny, tj. aktualizujący się dopiero w przypadku niewywiązania się z obowiązku zapłaty przez najemcę.

*Łowis wyprawy srodulcu*

*Zeno Fijoczu*