

Studia PRAWNICZE

Zeszyt 4 (196) 2013
Warszawa 2013

Anna Urbńska-Łukaszewicz ■

ZAKRES UPRAWNIENIA MAŁŻONKA DO MIESZKANIA BĘDĄCEGO WŁASNOŚCIĄ WSPÓŁMAŁŻONKA

I. Wstęp

Jednym z obowiązków osób pozostających w związku małżeńskim jest wspólne pożycie. Polega ono między innymi na wspólnym zamieszkiwaniu i prowadzeniu gospodarstwa domowego. Aby skutecznie mogło być realizowane, małżonkowie muszą mieć możliwość zamieszkania razem, np. w mieszkaniu będącym ich wspólną własnością albo własnością jednego z nich. Lokal ten mogą także wynajmować czy mieszkać u rodziców.

Zawarte w tym opracowaniu rozważania, dotyczące zakresu uprawnienia małżonka do mieszkania współmałżonka i ochrony mieszkania rodzinnego, zostały ograniczone tylko do prawa własności na nieruchomości, które należy do majątku osobistego jednego z nich. Warto jednak zwrócić uwagę na to, iż zakres uprawnienia do ochrony mieszkania rodzinnego i korzystania z niego jest szerszy i obejmuje także między innymi ograniczone prawo rzeczowe czy tytuły obligacyjne (np. najem, użyczenie).¹

Systemy prawne państw europejskich różnie podchodzą do omawianego zagadnienia. W wielu z nich wprowadza się związane z mieszkaniem rodzinnym uprawnienia i specjalną jego ochronę. Polski kodeks rodzinny i opiekuńczy posługuje się terminem „mieszkanie rodzinne”. W literaturze przedmiotu

¹ Szerzej K. Pietrzykowski, w: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2010, s. 309–310, M. Jadczak, *Kontrowersje na tle art. 28¹ KRO*, *Monitor Prawniczy* 2008, nr 17, s. 920–922.

podkreślono, że nie każde mieszkanie małżonków może być uznane za mieszkanie rodzinne.² Tylko jedno z nich może być uważane za takie – a mianowicie to, które stanowi ośrodek życia rodziny³, tj. stale w nim zamieszkującej grupy rodzinnej, zaspokajającej w tym mieszkaniu swe potrzeby.⁴ Istotę wspólnego rodzinnego mieszkania trafnie ujął Z. Radwański, zaznaczając, że „doniosłość mieszkania dla rodziny wyraża się w tym, że stanowi ono „przestrzenną ramę” dla wykonywania właściwie wszystkich praw rodziny – poczynając od zaspokajania biologicznych potrzeb jej członków, poprzez prowadzenie wspólnego gospodarstwa domowego, aż do realizacji funkcji psychicznych, kulturowych i społecznych”.⁵ Pełni ono także doniosłą funkcję społeczną.

Mieszkanie rodzinne jest zatem miejscem, w którym rodzina zamieszkuje, uważając je za centrum swojego życia i zaspokajania jej podstawowych potrzeb.

Celem tego artykułu jest zbadanie, czy jeden z małżonków ma wpływ na dokonywanie czynności, odnoszących się do własności domu czy mieszkania współmałżonka, które służy zaspokajaniu potrzeb rodziny, w szczególności, czy ma wpływ na rozporządzanie tym prawem.

II. Rekomendacja Rady Europy nr R (81) 15 z dnia 16 października 1981 r.

Problematyka mieszkania rodzinnego i wpływu małżonków na współdecydowanie o jego losie była poruszana na arenie międzynarodowej. Komitet Ministrów Rady Europy przyjął Rekomendację w sprawie praw małżonków do zajmowania mieszkania rodzinnego oraz korzystania z przedmiotów gospodarstwa domowego.⁶ Dokument ten nie wiąże bezpośrednio żadnego państwa, wprowa-

² A. Dyoniak, *Specjalny status praw majątkowych mających istotne znaczenie dla funkcjonowania rodziny*, w: *Problemy kodyfikacyjne prawa cywilnego. Studia i rozprawy. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Zbigniewa Radwańskiego*, red. S. Sołtysiński, Poznań 1990, s. 552.

³ A. Dyoniak, *Specjalny status praw...*, op. cit., s. 552.

⁴ M. Nazar, *Małżeńska wspólność spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych*, *Kwartalnik Prawa Krajowego* 2003, z. 2, s. 345.

⁵ Z. Radwański, *Problematyka prawna mieszkania wspólnego małżonków w świetle prawa lokalowego oraz kodeksu rodzinnego i opiekuńczego*, *Państwo i Prawo* 1976, nr 5, s. 34.

⁶ *Rekomendacja nr R (81) 15 z dnia 16 października 1981 r. w sprawie praw małżonków do zajmowania mieszkania rodzinnego oraz korzystania z przedmiotów gospodarstwa domowego*, w: *Standardy prawne Rady Europy. Teksty i komentarze. Tom 1. Prawo rodzinne*, red. M. Safjan, Warszawa 1994, s. 295 i n.

dza jedynie założenia i zalecenia dla państw należących do Rady Europy, celem ujednolicenia ustawodawstw tych państw.⁷

Rekomendacja pozostawia państwom członkowskim uregulowanie pojęcia mieszkania rodzinnego. Natomiast w załączniku ustanawia pięć zasad odnoszących się do prawa małżonków do mieszkania rodzinnego. Dwie pierwsze dotyczą poruszanej w tej pracy problematyki. Kolejne związane są z prawem do mieszkania w przypadku rozvodu, śmierci małżonka i zawarcia umowy najmu.

Pierwsza zasada wprowadza konieczność uzyskania zgody małżonka na czynność prawną, która mogłaby naruszać bezpośrednio prawo drugiego do zajmowania mieszkania rodzinnego. Jeżeli małżonek odmawia wyrażenia zgody (np. w sytuacji gdy mieszkanie musi być sprzedane z przyczyn finansowych)⁸ lub nie można jej uzyskać (z powodu choroby, nieobecności)⁹, wówczas można zwrócić się do sądu lub innego organu, właściwego według prawa danego państwa, o udzielenie upoważnienia do dokonania tej czynności.

Prawo wewnętrzne może wprowadzić możliwość ujawniania prawa do zajmowania mieszkania w jawnych rejestrach publicznych, by w ten sposób zapewnić większą skuteczność tego prawa wobec osób trzecich. Funkcję tę mogłyby pełnić np. księgi wieczyste.

Druga zasada określa skutki niezachowania postępowania w wypadku dokonania czynności prawnej naruszającej prawo współmałżonka do zajmowania mieszkania rodzinnego bez uzyskania zgody tego współmałżonka. Wówczas czynność małżonka, który jest właścicielem, może być uznana za nieważną albo może ona wywołać inne skutki prawne, jeżeli nie jest możliwe zachowanie prawa do mieszkania.

Ekspersi z Państw Członkowskich Rady Europy oraz obserwatorzy z Kanady, Finlandii, Stolicy Apostolskiej i Haskiej Konwencji Prawa Prywatnego Międzynarodowego, przygotowujący Rekomendację i Komentarz do niej, podkreślili, że ważna jest ochrona prawa każdego z małżonków do zajmowania wspólnego mieszkania i konieczność zapobiegania jednostronnemu rozporządzeniu nim.¹⁰

⁷ Artykuł 15 b Statut Rady Europy z dnia 5 maja 1949 r. (Dz.U. 1994 Nr 118, poz. 565). Ustalenia Komitetu mogą, w stosownych wypadkach, przybierać formę zaleceń dla rządów członków. Komitet może zwracać się do rządów członków o informacje o działaniach przez nich podjętych w związku z tymi zaleceniami.

⁸ *Komentarz do Rekomendacji nr R (81) 15 w sprawie praw małżonków...*, op. cit., s. 303.

⁹ *Komentarz do Rekomendacji nr R (81) 15 w sprawie praw małżonków...*, op. cit., s. 303.

¹⁰ *Komentarz do Rekomendacji nr R (81) 15 w sprawie praw małżonków...*, op. cit., s. 300.

Zauważyli też, że celem Rekomendacji jest zapewnienie bezpieczeństwa współmałżonkowi przed bezprawnym zmuszeniem go do opuszczenia lokalu. Powinien on zostać pozbawiony prawa do korzystania z mieszkania na mocy orzeczenie sądu, nie zaś przez współmałżonka.¹¹

Ze względu na fakt, iż mieszkanie stanowi zazwyczaj najważniejszy składnik majątku rodzinnego, eksperci zalecili również rozważenie wprowadzenia instytucji współwłasności prawa do mieszkania, na przykład przez wprowadzenie szczególnego prawa własności do tego składnika majątku czy ustanowienie domniemania współwłasności mieszkania.¹²

III. Przesłanki do skorzystania z uprawnienia z art. 28¹ k.r.o., zakres i czas jego trwania

1. Zakres i przesłanki

Wprowadzony nowelizacją z dnia 14.06.2004 r. do Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego art. 28¹ k.r.o. odpowiada niektórym wymogom Rekomendacji Rady Europy w sprawie praw małżonków do zajmowania mieszkania rodzinnego oraz korzystania z przedmiotów gospodarstwa rodzinnego. Podkreślić jednak należy, że do czasu wejścia w życie nowelizacji uprawnienie małżonka do korzystania z mieszkania współmałżonka było wywodzone z innych przepisów – m.in. z art. 23 zd. 2 k.r.o. oraz 27 k.r.o.¹³ Uważano, że jest to element treści stosunku prawnego, gdyż małżonkowie zobowiązani są do wzajemnej pomocy i współdziałania dla dobra założonej przez siebie rodziny.¹⁴ Można nawet znaleźć w doktrynie pogląd, że wprowadzenie art. 28¹ k.r.o. było zbędne, ze względu na uznanie prawa do mieszkania za oczywiste.¹⁵ Przeważała jednak opinia, że omawiane zagadnienie jest na tyle doniosłe, że wymaga ustawowego unormowania.¹⁶

¹¹ *Komentarz do Rekomendacji nr R (81) 15 w sprawie praw małżonków...*, op. cit., s. 301.

¹² *Komentarz do Rekomendacji nr R (81) 15 w sprawie praw małżonków...*, op. cit., s. 301.

¹³ Wyrok SN z dn. 08.06.1977, sygn. akt IV PRN 277/77, opubl. Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych, 1978, Nr 3, poz. 53; K. Krzekotowska, *Obowiązek alimentacyjny a mieszkanie*, Nowe Prawo. 1988, nr 9, s. 35 i n.

¹⁴ M. Nazar, *Prawa rozwiedzionych małżonków do wspólnie zajmowanego mieszkania*, Warszawa 1988, s. 35.

¹⁵ K. Zawada, *Uwagi o zamierzonej nowelizacji majątkowego prawa małżeńskiego oraz niektórych innych przepisów kodeksu rodzinnego i opiekuńczego*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2003, nr 4, s. 923.

¹⁶ *Rządowy projekt ustawy o zmianie Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2003, z. 3, s. 698.

Uprawnienie z art. 28¹ k.r.o. jest prawem podmiotowym, czyli złożoną sytuacją prawną, na którą składają się uregulowane przez normy prawne zachowania jednego podmiotu, z którymi są związane obowiązki innego podmiotu, a uprawniony z reguły może żądać, aby organ państwa doprowadził do zrealizowania tych obowiązków¹⁷. Składa się na nie uprawnienie do korzystania z mieszkania w celu zaspokajania potrzeb, a jego odpowiednikiem jest obowiązek udostępnienia mieszkania przez małżonka, któremu przysługuje tytuł prawny do lokalu.¹⁸ Stanowi ono przykład stosunku rodzinno-prawnego, z którego wynika uprawnienie majątkowe.¹⁹ Podkreślić należy, że prawo to przysługuje niezależnie od ustroju majątkowego małżeńskiego i jest zaliczane w doktrynie do tzw. ustroju podstawowego – *regime primaire*²⁰. Przysługuje ono małżonkowi bez względu na to, czy małżeństwo jest bezdzietne lub wprowadzie ma dzieci, ale te utrzymują się samodzielnie.²¹

Jeżeli prawo do mieszkania przysługuje jednemu z małżonków, drugi jest uprawniony do korzystania z niego w celu zaspokajania potrzeb rodziny. Ostateczne granice uprawnienia z art. 28¹ k.r.o. nie zostały jednak w doktrynie do końca sprecyzowane. Można postawić pytanie, czy i w jakim zakresie dotyczy ono sytuacji, gdy jeden z małżonków jest właścicielem kilku mieszkań? Czy małżonek jest zobowiązany do udostępnienia mieszkania, w którym sam mieszka, czy jakiegokolwiek innego? Można znaleźć opinię, że uprawnienie z art. 28¹ k.r.o. znajduje zastosowanie w sytuacji, w której małżonkowie mają do dyspozycji tylko jedno mieszkanie²², w którym oboje wspólnie zamieszkują, a jeden z nich ma do niego tytuł prawny.²³ Wyrażono pogląd, że jest to sprzeczne z sensem językowo-logicznym art. 28¹ k.r.o.²⁴

¹⁷ Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2009, s. 88; M. Pyziak-Szafnicka, *Prawo podmiotowe w: System Prawa Prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna*. Tom 1, red. M. Safjan, Warszawa 2007, s. 700 i n.

¹⁸ A. Bieranowski, w: *Małżeńskie prawo majątkowe*, red. J. Ignaczewski, Warszawa 2008, s. 430.

¹⁹ T. Smoczyński, *Prawa i obowiązki małżonków*, w: *System prawa prywatnego. T. 11. Prawo rodzinne i opiekuńcze*, Warszawa 2009, s. 219.

²⁰ K. Pietrzykowski, w: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy...* op. cit., s. 309.

²¹ Por. wytyczne SN – całej Izby Cywilnej i Administracyjnej – w zakresie wykładni prawa i praktyki sądowej w sprawach o alimenty, z dn. 16.12.1987, sygn. akt III CZP 91/86, opubl. OSNC 1988, nr 4, poz. 42.

²² J. Strzebińczyk, *Nowelizacja przepisów Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego w zakresie małżeńskiego prawa majątkowego (cz. I)*, Rejent 2004, nr 8, s. 145.

²³ T. Sokołowski, w: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. H. Dolecki, T. Sokołowski, Warszawa 2010, s. 109; T. Sokołowski, *Uwagi o projektowanej regulacji stosunków majątkowych między małżonkami*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2001, nr 1, s. 140–141.

²⁴ A. Bieranowski, *Małżeńskie prawo...*, op. cit., s. 432.

Przekonujące wydaje się stanowisko, że małżonek nie musi udostępniać mieszkania, w którym sam mieszka, jeżeli udostępni inne mieszkanie o podobnym standardzie.²⁵ Takie rozwiązanie nie stałoby w sprzeczności z zasadą życia małżonków na równej stopie. Może zostać ono wykorzystane m.in. w sytuacji, gdy małżonkowie pozostają w konflikcie. Ponadto uważa się, że gdy małżonek jest właścicielem więcej niż jednego mieszkania i więcej niż jedno służy do zaspokajania potrzeb rodziny (np. gdy małżonek, poza mieszkaniem w mieście, jest właścicielem nieruchomości położonej nad morzem, w której rodzina spędza większość weekendów), to współmałżonek jest uprawniony do korzystania ze wszystkich takich mieszkań. Natomiast gdy tylko jedno z nich służy zaspokojeniu potrzeb rodziny, wówczas uprawnienie przysługuje do tego jednego.²⁶

W literaturze można znaleźć opinię, iż uprawnienie z art. 28¹ k.r.o. znajduje zastosowanie także wtedy, gdy oboje małżonkowie mają prawa do jednego lub kilku mieszkań.²⁷ Podobny pogląd wyraził także Sąd Najwyższy, zauważając, że nabycie prawa z art. 28¹ k.r.o. nie zostało uzależnione od nieprzysługiwania prawa do innego lokalu mieszkalnego.²⁸ Moim zdaniem, takie rozumienie przepisu jest zbyt szerokie, gdyż uprawnienie z art. 28¹ k.r.o. jest zatem przeznaczone dla osób, które nie mają innego miejsca, w którym mogłyby zamieszkać i zaspokajać potrzeby rodzinne.

Ponadto uprawnienia wynikające z art. 28¹ k.r.o. nie są tak szerokie, jak możliwości właściciela wynikające z art. 140 k.c. i obejmują jedynie prawo do posiadania i używania mieszkania. Korzystanie powinno polegać na używaniu rzeczy zgodnie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Nie obejmuje to prawa do pobierania pożytków i czerpania z nich korzyści, ani uprawnienia do dyspozycji faktycznych.²⁹

Zatem, aby współmałżonek mógł skorzystać z omawianego uprawnienia, muszą zostać spełnione następujące przesłanki:

- pozostawanie w związku małżeńskim,
- posiadanie przez jednego z małżonków tytułu prawnego do mieszkania,
- brak jakiegokolwiek tytułu prawnego do tego czy innego mieszkania przez współmałżonka.

²⁵ M. Olczyk, *Komentarz do ustawy z dnia 17 czerwca 2004 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U.04.162.1691), LEX/el 2005, A. Bieranowski, *Małżeńskie prawo...*, op. cit., s. 432.

²⁶ M. Sychowicz, w: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz*, red. K. Piasecki, Warszawa 2006, s. 137.

²⁷ M. Sychowicz, w: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy...*, op. cit., s. 137; M. Jadczak, *Kontrowersje na tle...*, op. cit., s. 922.

²⁸ Wyrok SN z dn. 21.03.2006 r., sygn. akt V CSK 185/05, opubl. OSNC 2006, nr 12, poz. 208.

²⁹ K. Pietrzykowski, w: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy...*, op. cit., s. 311.

Ponadto lokal ten ma służyć zaspokajaniu potrzeb rodziny, przez które należy rozumieć normalne, codzienne jej potrzeby, wymagające bezwzględnie zaspokojenia, bez konieczności podejmowania specjalnych decyzji przez małżonków.³⁰ Choć zaznacza się, że chodzi nie tylko o zapewnienie „dachu nad głową”, ale także godziwych warunków do życia.³¹

2. Ustanie uprawnienia z art. 28¹ k.r.o.

Uprawnienie do korzystania z mieszkania przestaje przysługiwać, gdy wygasną przesłanki jego stosowania. Może to mieć miejsce w sytuacji:

- ustania więzi rodzinno-prawnych: rozwiązania małżeństwa przez śmierć, rozwód czy unieważnienie małżeństwa;
- utraty przez małżonka tytułu prawnego do mieszkania;
- gdy nie będzie ono wykorzystywane do zaspokajania zwykłych potrzeb rodziny;
- uzyskania przez małżonka korzystającego z uprawnienia tytułu prawnego do innego mieszkania.

Należy jednak pamiętać o uprawnieniu z art. 923 § 1 k.c., zgodnie z którym małżonk i inne osoby bliskie spadkodawcy, które mieszkały z nim do dnia jego śmierci, są uprawnione do korzystania w ciągu trzech miesięcy od otwarcia spadku z mieszkania i urządzenia domowego w zakresie dotychczasowym. Rozrządzenie spadkodawcy wyłączające lub ograniczające to uprawnienie jest nieważne. W literaturze wyrażono także pogląd, że uprawnienie z art. 28¹ k.r.o. gaśnie dopiero po upływie 3 miesięcy od otwarcia spadku, jeżeli spadkodawca mieszkał ze współmałżonkiem.³² Stanowisko to wydaje się jednak niesłuszne, ze względu na to, że stosunek rodzinny ustał, a więc prawo wygasło. Ponadto art. 923 § 1 k.c. stanowi autonomiczne uprawnienie.³³

Do wyżej wymienionych przesłanek można czasami zaliczyć pozostawanie przez małżonków w separacji faktycznej. Należy mieć jednak na uwadze, że stan ten nie uchyla obowiązku wzajemnej pomocy pomiędzy małżonkami. Zatem separacja faktyczna nie powinna wywierać ujemnego wpływu na zakres zaspokajania potrzeb dzieci z małżeństwa, a potrzeb tych w praktyce nie da się oddzielić od potrzeb tego z rodziców, przy którym dzieci pozostały.³⁴

³⁰ Zobacz szerzej wyrok SN z dn. 22.09.1966, sygn. akt I CR 544/66, opubl. OSP 1967, nr 9, poz. 225.

³¹ M. Sychowicz, w: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy...*, op. cit., s. 136.

³² J. Ignatowicz, M. Nazar, *Prawo rodzinne*, Warszawa 2010, s. 120.

³³ Szerzej A. Bieranowski, w: *Małżeńskie prawo...* op. cit., s. 435.

³⁴ Wytoczne SN z dn. 16 grudnia 1987 r., sygn. akt III CZP 91/86, opubl. OSNCP 1988 nr 4, poz. 42.

W literaturze przedmiotu rozważano także, czy na zaprzestanie korzystania z mieszkania można spojrzeć przez pryzmat nadużycia prawa z art. 5 k.c., czyli działania w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Jako przykład jego zastosowania podaje się sytuację, w której małżonek traci prawo z art. 28¹ k.r.o., poprzez takie działania, które doprowadziły do rozpadu rodziny, w szczególności poprzez fizyczne opuszczenie mieszkania czy korzystanie z niego w sposób naganny.³⁵ Zachowania takie będą powodowały utratę omawianego uprawnienia jedynie wówczas, gdy dopuszcza się ich małżonek nie będący właścicielem mieszkania. Działania sprzeczne z zasadami współżycia społecznego czynione przez małżonka właściciela nie mogą wpływać na utratę prawa do korzystania z mieszkania przez drugiego małżonka, stale zamieszkującego w tym mieszkaniu i wykorzystującego go do zaspokajania potrzeb rodziny.³⁶

Odpowiedzi wymaga także pytanie, czy małżonek będący w separacji może korzystać z mieszkania drugiego małżonka? Orzeczenie separacji wywołuje takie skutki, jak orzeczenie rozwodu, gdy ustawa nie stanowi inaczej. Sąd powinien rozstrzygnąć o sposobie korzystania z mieszkania przez okres wspólnego w nim zamieszkiwania (art. 58 § 2 k.r.o. w zw. z art. 61³ § 1 k.r.o.). Należy jednak mieć na uwadze, że na podstawie 61⁴ k.r.o. nakłada się na małżonków, wobec których orzeczono separację, obowiązek wzajemnej pomocy. Wydaje się, że uprawnienie do korzystania z mieszkania współmałżonka przysługuje, gdy przemawiają za tym względy słuszności³⁷, m.in. w sytuacji choroby czy wychowywania wspólnych małoletnich dzieci³⁸. Może ono wynikać także z obowiązku alimentacyjnego.³⁹ Są to zatem dodatkowe przesłanki, które muszą wystąpić, aby skorzystać z tego uprawnienia. Choć w doktrynie zdarzają się także głosy, że orzeczenie separacji odbiera małżonkowi prawo do korzystania z mieszkania⁴⁰, albo odwrotnie, że uprawnienie to nie wygasa, z uwagi na użycie przez ustawodawcę w art. 28¹ k.r.o. słowa „małżonek”. Natomiast mimo orzeczenia separacji dalej mamy do czynienia z małżonkami.⁴¹

³⁵ K. Gromek, w: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz* Warszawa 2009, s. 254–255.

³⁶ Podobnie A. Bieranowski, w: *Małżeńskie prawo...*, op. cit., s. 434.

³⁷ M. Olczyk, Komentarz do art. 28¹ KRO..., op. cit.

³⁸ T. Smoczyński, *Prawa i obowiązki małżonków...*, op. cit., s. 220.

³⁹ A. Bieranowski, w: *Małżeńskie prawo...*, op. cit., s. 434; A. Sylwestrzak, *Skutki separacji małżonków*, Warszawa 2007, s. 224.

⁴⁰ K. Gromek, w: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy...*, op. cit., s. 254; A. Bieranowski, w: *Małżeńskie prawo...*, op. cit., s. 434.

⁴¹ B. Żukowski, P. Piątak, *Obrona małżonka w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego majątek odrębny współmałżonka i służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych rodziny* – cz. I, *Monitor Prawniczy* 2009, nr 15, s. 815.

IV. Ograniczenia w rozporządzaniu mieszkaniem współmałżonka

1. Dwie konstytucyjne wartości

Zarówno prawo własności, jak i rodzina, które mają znaczenie dla omawianego zagadnienia, są wartościami chronionymi konstytucyjnie. Należą do zasad prawnych. Są to wiążące normy prawne, które mają charakter nadrzędny w stosunku do innych norm w obrębie systemu prawnego i które zajmują szczególną rolę w tym systemie, przede wszystkim ze względu na ich uzasadnienie aksjologiczne. Zasady te wyznaczają kierunki tworzenia prawa poprzez wskazanie, jakie wartości należy chronić, czy też dają wskazówki potrzebne do interpretacji przepisów prawnych.⁴²

Małżeństwo jako związek kobiety i mężczyzny, rodzina, macierzyństwo i rodzicielstwo znajdują się pod ochroną i opieką Rzeczypospolitej Polskiej (art. 18 Konstytucji). Zaznaczyć należy, że obowiązek ochrony i opieki nad rodziną nakłada na władze publiczne określone obowiązki związane z realizacją wskazanych przez ustawodawcę celów działalności tych władz, ale nie daje podstaw do wyprowadzenia z art. 18 Konstytucji jakichkolwiek praw podmiotowych.⁴³

Rzeczpospolita Polska wprowadza także ochronę własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia (art. 21 ust. 1 Konstytucji).

Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw (art. 31 ust. 3, art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji). Trybunał Konstytucyjny podkreśla, że „konieczność”, którą wyraża art. 31 ust. 3 Konstytucji, zawiera w sobie „postulat niezbędności, przydatności i proporcjonalności *sensu stricto* wprowadzanych ograniczeń.” Natomiast proporcjonalność oznacza adekwatność celów i środków, które służą jego osiągnięciu⁴⁴. W każdym przypadku należy zbadać, czy istnieje rzeczywista potrzeba dokonania ingerencji w prawa bądź wolności jednostki. Analiza może polegać na porównaniu chronionych dóbr i wartości

⁴² Z. Ziemiński, *Wartości konstytucyjne. Zarys problematyki*, Warszawa 1993, s. 55; S. Wronkowska, *Podstawowe pojęcia prawa i prawoznawstwa*, Poznań 2003, s. 102–104.

⁴³ Wyrok TK z dn. 10.07.2000 r., sygn. akt SK 21/99, opubl. OTK 2000, nr 5, poz. 144.

⁴⁴ Wyrok TK z dn. 25.02.1999 r., sygn. akt K 23/98, opubl. OTK 1999, Nr 2, poz. 25.

z tymi, które w ich efekcie podlegają ograniczeniu, jak również przez ocenę metody realizacji ograniczenia.⁴⁵

Należy zwrócić uwagę także na art. 1 Protokołu nr 1 do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, zgodnie z którym każda osoba ma prawo do poszanowania mienia. Nie można pozbawiać nikogo prawa własności, chyba że w interesie publicznym i na warunkach przewidzianych przez ustawę oraz zgodnie z podstawowymi zasadami prawa międzynarodowego.⁴⁶

Rozważając konstytucyjność ograniczeń wprowadzonych przez ustawodawcę, Trybunał Konstytucyjny⁴⁷ zaproponował listę pytań, na które trzeba udzielić odpowiedzi, aby ustalić, czy ingerencja w wolność była dopuszczalna. Trzeba zbadać zatem, czy:

- 1) wprowadzona regulacja ustawowa służy i jest konieczna dla ukształtowania ładu prawnego w danej sferze stosunków własnościowych,
- 2) zamierzony przez ustawodawcę cel jest możliwy do osiągnięcia bez naruszenia podstawowych standardów prawnych wyrażających istotę praw, których dotyczy,
- 3) regulacja ustawowa jest niezbędna dla ochrony interesu, wartości konstytucyjnej, z którą jest powiązana,
- 4) efekt wprowadzonej regulacji pozostaje w proporcji do ciężarów nałożonych przez nią na obywatela.

Ustawodawca dał wyraz ochronie rodziny, przyznając małżonkowi możliwość korzystania z mieszkania współmałżonka, przyznając mu do niego tytuł prawny w art. 28¹ k.r.o. Czy uprawnienie to lub czy inne, ewentualne, dalej idące prawa, naruszają prawo własności współmałżonka? Odpowiedź na to pytanie zostanie udzielona w dalszej części pracy.

2. Ograniczenie prawa własności na podstawie art. 140 k.c.

Artykuł 140 k.c. określa treść i zakres prawa własności przez przyznanie właścicielowi uprawnienia do: korzystania z rzeczy (posiadania, pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy, przetwarzania, zużycia, zniszczenia) oraz do rozporządzania rzeczą (wyzbycia się, obciążenia).⁴⁸ Zgodnie z negatywną definicją prawa własności właścicielowi wolno robić z rzeczą wszystko, z wyjątkiem tego, co jest mu zakazane.⁴⁹ Co zatem jest mu zakazane?

⁴⁵ Wyrok TK z dn. 12.01.1999 r., sygn. akt P 2/98, opubl. OTK 1999, Nr 1, poz. 2.

⁴⁶ Dziennik Ustaw 1993, nr 61, poz. 284.

⁴⁷ Wyrok TK z dn. 25.02.1999 r., sygn. akt K 23/98, opubl. OTK 1999, Nr 2, poz. 25.

⁴⁸ T. Filipiak, *Własność i inne prawa rzeczowe*, w: *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II, Własność i inne prawa rzeczowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2009, s. 18.

⁴⁹ J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 71.

Konstytucja chroni prawo własności. Dlatego ograniczenia prawa własności mogą wynikać, jak napisano wyżej, jedynie z ustaw i muszą być one proporcjonalne. Ograniczenia wprowadza już sam art. 140 k.c. Przyznaje on właścicielowi uprawnienia, w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, do korzystania z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Zgodzić należy się z doktryną, że prawo własności nie jest prawem absolutnym i niczym nieograniczonym.⁵⁰

a) Ustawa

Granice wykonywania prawa własności określają ustawy.

Kodeks rodzinny i opiekuńczy reguluje zasady zarządu majątkiem wspólnym oraz majątkami osobistymi, zostawiając każdemu z małżonków samodzielny zarząd tymi ostatnimi.

Niewątpliwie uprawnienie z art. 28¹ k.r.o. wpływa na treść prawa własności i go ogranicza. Kodeks rodzinny i opiekuńczy *expressis verbis* przyznaje bowiem małżonkowi prawo do korzystania z mieszkania współmałżonka w celu zaspokajania potrzeb rodziny.

Należy zastanowić się, czy poza tym przepisem możemy znaleźć w ustawie inne ograniczenia prawa własności związane z poruszaną problematyką.

Kodeks rodzinny i opiekuńczy przewiduje, że małżonkowie są zobowiązani do wzajemnej pomocy, do współdziałania dla dobra rodziny oraz że decydują wspólnie o istotnych sprawach rodziny (art. 23 k.r.o.), a w braku porozumienia każdy z nich może zwrócić się do sądu o rozstrzygnięcie (art. 24 k.r.o.). Pojęcie „istotne sprawy rodziny” nie zostało przez ustawodawcę skatalogowane i zależy zawsze od konkretnej sytuacji. Zalicza się do niego sprawy osobiste i majątkowe małżonków albo choćby jednego z nich, mające wpływ na całą rodzinę, np. określenie miejsca zamieszkania czy zarobkowy wyjazd małżonka za granicę⁵¹. Rozporządzanie mieszkaniem rodzinnym, które jest ważnym składnikiem majątku małżonka, służącym do zaspokajania potrzeb całej rodziny, należy do istotnych spraw. Nie można zgodzić się ze stanowiskiem, że art. 24 k.r.o. nie znajdzie zastosowania, gdy małżonek rozporządza składnikiem majątku osobistego.⁵² Kodeks rodzinny i opiekuńczy uzależnia stosowanie tego przepisu jedynie od ustalenia, czy czynność należy do istotnych spraw rodziny.

⁵⁰ J. Nadler, *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2008, s. 292 i podana tam literatura.

⁵¹ Postanowienie SN z dn. 19.05.1972 r., sygn. akt II CZ 105/72, opubl. OSNCP 1972, nr 12, poz. 222.

⁵² Glosa L. Stecki do wyroku SN z dn. 10.02.1982 r., III CRN 257/81, OSPIKA 1983, nr 2, poz. 25.

Trzeba jednak rozważyć granicę wspólnego decydowania majątkiem osobistym każdego z małżonków. Czy zalicza się do niego uprawnienie do rozporządzania, czy nawet idąc dalej, do zarządu składnikami majątku osobistego małżonka, które mają istotne znaczenie dla funkcjonowania rodziny? Czy podjęcie decyzji o zawarciu małżeństwa i założeniu rodziny jest lub powinno być wystarczającą podstawą do pewnych ograniczeń w zarządzie omawianymi składnikami?⁵³ Należy także postawić pytanie, jaki wpływ na skuteczność czynności prawnej dokonanej przez małżonka, będącego właścicielem, ma niepodjęcie wspólnej decyzji, które może wynikać z tego, że małżonek nie wyraził zgody na rozporządzenie mieszkaniem, czy w ogóle niepodjęte zostały ze współmałżonkiem jakiejkolwiek rozmowy? Czy współmałżonek chcący rozporządzić swoim prawem musi wystąpić do sądu o rozstrzygnięcie tej kwestii? Czy jest to sytuacja, w której w ogóle można wystąpić do sądu? Co się stanie, gdy sąd stwierdzi, że zamierzona czynność stoi w sprzeczności z dobrem rodziny, a mimo to małżonek dokona rozporządzenia? Czy przepis z art. 23 k.r.o. to dostatecznie silna podstawa dla ograniczenia prawa własności? Pytań w tej sprawie można postawić wiele.

W literaturze zostało zaprezentowane stanowisko, zgodnie z którym rozstrzyganie w trybie art. 24 k.r.o. nie dotyczy tych spraw, dla których przewidziano *expressis verbis* inne rozstrzygnięcia.⁵⁴ Wydaje się, że art. 140 k.c. mógłby stanowić taką podstawę. Jednakże przedstawiono także pogląd, zgodnie z którym jest pewne ograniczenie w nieograniczonym prawie rozporządzania przedmiotami należącymi do majątku osobistego małżonka, gdyż małżonek ma wpływ na rozporządzanie składnikami majątku osobistego drugiego małżonka, które zaliczyć można do mających znaczenie dla funkcjonowania rodziny. Nieporozumienia małżonków mogą być rozstrzygane przez sąd na gruncie art. 24 k.r.o.⁵⁵

Należy jednak zauważyć, że rozstrzygnięcia sądu wydane na podstawie art. 24 k.r.o. nie nadają się do egzekucji, jak i nie mają charakteru sprawy osądzonej. Zwraca się uwagę, że rolą sądu jest wskazanie na optymalne rozwiązanie dla rodziny, a nie ostateczne rozstrzyganie sporu.⁵⁶ Sami małżonkowie nie są też związani jego decyzją i mogą odmiennie rozwiązać swój konflikt.

Skorzystanie z art. 24 k.r.o. może jedynie stanowić pomoc dla małżonków, którzy nie potrafią wspólnie podjąć decyzji, a chcą to uczynić. Sąd, jako organ niezaangażowany emocjonalnie w spór mógłby subiektywnie spojrzeć na sprawę i wskazać najbardziej optymalne rozwiązanie. Ustawodawca powinien jednak

⁵³ M. Jadcza, *Kontrowersje na tle art. ...*, op. cit., s. 918.

⁵⁴ T. Smoczyński, *Prawo rodzinne i opiekuńcze*, Warszawa 2009, s. 62.

⁵⁵ A. Dyoniak, *Ustawowy ustrój majątkowy małżeński*, Wrocław 1985, s. 172–173.

⁵⁶ T. Smoczyński, *Prawo rodzinne...*, op. cit., s. 62–63.

zastanowić się, czy małżonkowie w takich sytuacjach nie powinni być obligatoryjnie kierowani do mediacji.

Podstawy prawnej przyznającej małżonkowi uprawnienia do decydowania o mieszkaniu współmałżonka poszukuje się także w art. 27 k.r.o., zgodnie z którym oboje małżonkowie są zobowiązani według swoich sił oraz możliwości zarobkowych i majątkowych przyczyniać się do zaspokajania potrzeb rodziny, którą przez swój związek założyli. W sytuacji, gdy małżonek posiadający prawo do mieszkania, rozporządza nim i przez to uniemożliwia współmałżonkowi korzystanie z tego lokalu, wówczas narusza obowiązek z art. 27 k.r.o.⁵⁷ Przepis ten nie daje małżonkowi jednak żadnego uprawnienia do wywierania wpływu na decyzje współmałżonka.

b) Zasady współżycia społecznego

Art. 140 k.c. wskazuje także, że wykonywanie prawa własności powinno odbywać się w granicach określonych przez zasady współżycia społecznego. Są to oceny moralne (aprobata lub dezaprobata), wyrażona w postaci uzasadnionych przez te oceny norm, regulujących postępowanie jednych osób wobec innych.⁵⁸ Zostały one wprowadzone do Kodeksu cywilnego, aby uelastyczyć prawo i pozwolić organowi orzekającemu dostosować je do okoliczności konkretnej sprawy.⁵⁹ Działania właściciela sprzeczne z zasadami współżycia społecznego są działaniami pozaprawnymi, a tym samym mogą dawać podstawę do dochodzenia roszczenia przez poszkodowanego.⁶⁰ Należy także zauważyć, że czynności prawne właściciela, sprzeczne z zasadami współżycia społecznego będą oceniane pod kątem ich ważności na podstawie art. 58 § 2 k.c.

W literaturze zauważono, że może wyjątkowo dojść do sytuacji, w której pozbawi się rodzinę faktycznego miejsca zamieszkania, gdy nie ma ona możliwości zamieszkania u innych osób czy skorzystania z pomocy organów administracji państwowej.⁶¹ Nie podano jednak, jaką zasadę współżycia społecznego naruszałoby takie rozporządzenie. Należałoby w tej sytuacji rozważyć całokształt sytuacji i motywy działania drugiego małżonka. Być może wskazówek można

⁵⁷ B. Żukowski, P. Piątek, *Obrona małżonka w przypadku sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego majątek odrębny współmałżonka i służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych rodziny – cz. II*, Monitor Prawniczy 2009, nr 16, s. 872.

⁵⁸ P. Machnikowski, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, Warszawa 2008, s. 14.

⁵⁹ M. Safjan, w: *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1–449¹¹*. Tom I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2008, s. 327.

⁶⁰ A. Stelmachowski, *Treść i wykonywanie prawa własności*, w: *System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe. Tom 3*, red. T. Dybowski, Warszawa 2007, s. 240–241.

⁶¹ B. Żukowski, P. Piątek, *Obrona małżonka...*, op. cit., Nr 16, s. 874.

szukać w ustawie o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie⁶², która określa zachowania określone jako przemoc w rodzinie. Rozumie się przez nią naruszenie podstawowych praw człowieka, w tym prawa do życia i zdrowia oraz poszanowania godności osobistej. Natomiast przez przemoc w rodzinie należy rozumieć jednorazowe albo powtarzające się umyślne działanie lub zaniechanie naruszające prawa lub dobra osobiste członków rodziny, w szczególności narażające te osoby na niebezpieczeństwo utraty życia, zdrowia, naruszające ich godność, nieetykalność cielesną, wolność, w tym seksualną, powodujące szkody na ich zdrowiu fizycznym lub psychicznym, a także wywołujące cierpienia i krzywdy moralne u osób dotkniętych przemocą (art. 2 pkt 2 ustawy o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie).

Małżonek, który jest właścicielem, musiałby przez wykonywanie prawa własności naruszać godność lub dobra osobiste współmałżonka. Wówczas współmałżonek mógłby szukać ochrony na tej podstawie.

Zasady współżycia społecznego pozwalają także na ochronę przed eksmisją „na bruk” i przyznanie małżonkowi lokalu socjalnego. Zagadnienie to zostanie omówione w dalszej części pracy.

3. Art. 28¹ k.r.o. a konstytucyjna ochrona własności

Należy przypomnieć, że zarówno prawo własności, jak i rodzina, są wartościami chronionymi konstytucyjnie. Konstytucyjna ochrona tych praw i możliwość ingerencji w nie została już opisana wyżej.

Obecnie art. 28¹ k.r.o. ogranicza prawa właściciela poprzez przyznanie współmałżonkowi prawa do korzystania z mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Regulacja ta nie była kwestionowana pod względem jej zgodności z Konstytucją i ingerencją w prawo własności. Została ona wprowadzona w ustawie i jest konieczna w demokratycznym państwie dla ochrony rodziny zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji. Ograniczenia te nie naruszają też istoty prawa własności. Na mocy art. 28¹ k.r.o. małżonek-właściciel nie został ograniczony w korzystaniu, rozporządzaniu czy pobieraniu pożytków ze swojego prawa. Także inne przepisy prawa nie przyznają małżonkowi możliwości wywierania skutecznego wpływu na rozporządzanie czy zarząd składnikami należącymi do majątku osobistego współmałżonka.

Uprawnienie z art. 28¹ k.r.o. zostało wprowadzone po to, aby chronić małżeństwo i rodzinę, które są także wartościami konstytucyjnymi. Przyznaje one małżonkowi jedynie uprawnienie do korzystania z mieszkania w celu zaspoka-

⁶² Ustawa o przeciwdziałaniu przemocy w rodzinie z dnia 29 lipca 2005 r. Dz.U. Nr 180, poz. 1493 ze zmianami.

jania potrzeb rodziny. Przesłanki do skorzystania z tego prawa zostały szczegółowo określone.

Spełniona została zasada proporcjonalności ograniczeń. Mając to na uwadze, należy zauważyć, że obecnie uprawnienie z art. 28¹ k.r.o. nie narusza konstytucyjnego prawa własności.

4. Postulaty doktryny

W literaturze przedmiotu zauważa się, że ochrona mieszkania rodzinnego, aby najskuteczniej spełniała swoją rolę, powinna działać w stosunkach między małżonkami, jak i na zewnątrz. Ważne jest także zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami i umożliwienie osobie trzeciej zapoznania się ze szczególnym statusem mieszkania. Mogłyby o nim informować np. księgi wieczyste.⁶³

Na gruncie obowiązujących przepisów nie można małżonkowi przyznać uprawnienia do realnego wpływania na decyzję współmałżonka rozporządzającego mieszkaniem rodzinnym należącym do jego majątku osobistego. Nie przyznaje go art. 28¹ k.r.o., 24 k.r.o. ani art. 27 k.r.o. Rekomendacja Rady Europy w sprawie praw małżonków do zajmowania mieszkania rodzinnego oraz korzystania z przedmiotów gospodarstwa domowego zaleca uregulowanie obowiązku uzyskania zgody współmałżonka dla jakiegokolwiek czynności prawnej, która naruszałaby jego prawo do mieszkania rodzinnego. W przypadku nieudzielenia takiej zgody lub odmowy bez uzasadnienia proponuje ona, aby przyznać małżonkowi możliwość zwrócenia się do sądu o udzielenie upoważnienia do dokonania tej czynności.

Ustawodawca, wbrew postulatом doktryny, nie zrealizował tej zasady.⁶⁴ Podnosi się, że *de lege lata* obowiązująca regulacja jest niewystarczająca.⁶⁵ Czynność małżonka można jedynie oceniać w stosunkach między małżonkami jako naruszenie obowiązku wzajemnej pomocy lub zaspokajania potrzeb rodziny.⁶⁶ Postuluje się, że powinna zostać wprowadzona szersza ochrona małżonka,

⁶³ A. Bieranowski, *Koncepcja mieszkania rodzinnego jako przedmiotu szczególnej i kompleksowej ochrony prawnej*, w: *Rozprawy z prawa prywatnego, prawa o notariacie i prawa europejskiego*, red. E. Drozd, A. Oleszka, M. Pazdan, Kluczbork 2007, s. 37.

⁶⁴ M. Sychowicz, w: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy...*, op. cit., s. 137; K. Pietrzykowski, *Nowe przepisy o małżeńskich ustrojach majątkowych*, Palestra 2005, nr 3–4, s. 31; K. Krzekotowska, *Uprawnienia małżonków do mieszkania a rekomendacja Komitetu Ministrów Rady Europy*, *Państwo i Prawo* 1993, nr 11–12, s. 72; A. Bieranowski, *Koncepcja mieszkania rodzinnego...*, op. cit., s. 37.

⁶⁵ K. Pietrzykowski, *Nowe przepisy o małżeńskich ustrojach majątkowych*, Palestra 2005, nr 3–4, s. 31.

⁶⁶ M. Sychowicz, w: *Kodeks rodzinny...*, op. cit., s. 137.

poprzez uzależnienie skuteczności rozporządzania mieszkaniem rodzinnym od zgody małżonka.⁶⁷ Przyjęcie konieczności uzyskania zgody współmałżonka dla dokonania tej czynności odpowiadałoby zaleceniom przyjętym przez Komitet Rady Europy. Podobne rozwiązanie funkcjonuje już w wielu krajach Europy.⁶⁸ Inną możliwością mogłoby być uznanie czynności prawnej rozporządzającej mieszkaniem rodzinnym, dokonanej bez zgody małżonka, za nieważną. Jednak, jak podkreślono, zbyt rygorystyczna byłaby sankcja nieważności dla każdej takiej czynności, gdyż wystarczyłaby sankcja bezskuteczności zawieszona.⁶⁹

Niezrozumienie w doktrynie spotkał także fakt, że zalecenia Rady Europy zostały przyjęte tylko co do umowy najmu, a nie do innych praw. Wyrażono pogląd, zgodnie z którym regulacja z art. 680¹ k.c., która wprowadza małżeńską wspólność umowy najmu, powinna zostać uogólniona także na inne prawa. Jego autor proponuje zmianę treści art. 28¹ k.r.o. na następującą:

„§ 1. Prawo do mieszkania nabyte przez oboje małżonków lub jedno z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb rodziny przysługuje im wspólnie niezależnie od istniejącego między nimi małżeńskiego ustroju majątkowego. (...).

§ 2. Powstanie rozdzielności majątkowej w czasie trwania małżeństwa nie pociąga za sobą ustania wspólności prawa do mieszkania. Jednakże sąd, stosując odpowiednio przepisy o ustanowieniu rozdzielności majątkowej, może znieść wspólność tego prawa”.⁷⁰

Z wyrażonych poglądów ten ostatni jest najdalej idący. Automatycznie powoduje, że mieszkanie rodzinne nabyte przez małżonków w czasie trwania małżeństwa zawsze będzie przysługiwało im wspólnie. Wówczas małżonkowie muszą podejmować wszelkie decyzje o rozporządzaniu nim zgodnie z przepisami o zarządzie majątkiem wspólnym. Należy zadać jednak pytanie, co w sytuacji, gdy prawo własności do mieszkania, które służy zaspokajaniu potrzeb rodziny, zostało nabyte przed zawarciem związku małżeńskiego, albo co się dzieje z pierwszym mieszkaniem, gdy małżonkowie nabywają kolejne mieszkanie służące zaspokajaniu potrzeb, a pierwszym chcą rozporządzić? Traci ono już przymiot „służącego zaspokajaniu potrzeb”, czy wówczas pozostawałaby wspólność prawa, czy może przechodził do majątku małżonka, do którego weszłoby na zasadach ogólnych?

⁶⁷ A. Dyoniak, *Ustawowy ustrój...*, op. cit., s. 173.

⁶⁸ A. Lutkiewicz-Rucińska, *Uwagi do projektu zmiany małżeńskiego prawa majątkowego*, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2001, z nr 1, s. 149–150.

⁶⁹ A. Bieranowski, *Koncepcja mieszkania rodzinnego...*, op. cit., s. 37–38.

⁷⁰ K. Zawada, *Uwagi o zamierzonej nowelizacji...*, op. cit., s. 923–924.

Należy zauważyć, że podobne rozwiązanie wprowadzał, uchylony już art. 215 § 2 ustawy prawo spółdzielcze. Zgodnie z nim spółdzielcze prawo do lokalu, należało wspólnie do obojga małżonków bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli zostało przydzielone obojgu małżonkom lub jednemu z nich w czasie trwania małżeństwa dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych rodziny.

W literaturze pozostawiono do rozważenia kwestię, czy nie wprowadzić domniemania wzruszalnego, zgodnie z którym do majątku wspólnego należałoby m.in. mieszkanie małżonków.⁷¹

Pojawiają się też głosy przeciwne, że nie widzi się powodów, dla których należałoby przyznać współmałżonkowi uprawnienie do decydowania o mieszkaniu współmałżonka. Zmierzałoby to do nieuzasadnionego ograniczenia małżonka w rozporządzaniu jego prawem własności.⁷²

5. Znaczenie art. 28¹ k.r.o.

Przedstawione wyżej opinie rozszerzające uprawnienia małżonka z art. 28¹ k.r.o. są jedynie, w obecnym stanie prawnym, tylko postulatami.

Uprawnienie z art. 28¹ k.r.o., co zostało przedstawione wyżej, nie narusza konstytucyjnego prawa własności. Nie można jednak przeprowadzać wykładni rozszerzającej ograniczenia tego prawa. Ustawodawca musiałby wprowadzić konkretny przepis pozwalający małżonkowi współdecydować o mieszkaniu.

Należy jednak podkreślić, że *de lege lata* małżonek powinien konsultować i podejmować ważne decyzje ze współmałżonkiem (art. 24 k.r.o.). Zawarcie małżeństwa wiąże się z dobrowolnym nałożeniem na siebie pewnych obowiązków. Jednym z nich jest rozstrzyganie wspólnie o istotnych sprawach rodziny. Zatem rozporządzanie mieszkaniem rodzinnym, które należy do majątku osobistego, wymaga zastosowania art. 24 k.r.o.⁷³

Jest to jednak obowiązek rodzinny, który wynika z ogólnych praw i obowiązków małżonków. Prawo nie przewiduje sankcji w postaci nieważności czynności prawnej dokonanej bez zgody małżonka. Brak zaufania, samodzielne działanie może prowadzić do rozpadu więzi pomiędzy małżonkami i powodować zaistnienie przesłanek rozwodowych. Wszelkie ograniczenia prawa własności muszą *expressis verbis* wynikać z ustawy. Nie można dokonywać wykładni

⁷¹ K. Pietrzykowski, *Rekomendacja nr R (81) 15 w sprawie praw małżonków do zajmowania mieszkania rodzinnego oraz korzystania z przedmiotów gospodarstwa domowego a stan prawny obowiązujący w Polsce*, w: *Standardy prawne Rady Europy*. Tom 1. red. M. Safjan, s. 311.

⁷² J. Strzebińczyk, *Nowelizacja przepisów kodeksu...*, op. cit., s. 146.

⁷³ Tak też K. Krzekotowska, *Uprawnienia...*, op. cit., s. 72.

rozszerzającej. Podsumowując, *de lege lata* małżonek-właściciel może rozporządzać swoim prawem bez konieczności uzyskania zgody współmałżonka.⁷⁴

Naruszenie art. 24 k.r.o. i samodzielne rozporządzenie mieszkaniem rodzinnym może naruszać obowiązek wzajemnej pomocy (art. 23 k.r.o.) lub obowiązek zaspokajania potrzeb rodziny (art. 27 k.r.o.)⁷⁵, wyjątkowo także może naruszać zasady współżycia społecznego.

Dla dobra rodziny małżonkowi powinno przysługiwać uprawnienie do podważania rozporządzeń współmałżonka dotyczących mieszkania rodzinnego, gdy jego działania są sprzeczne z dobrem rodziny. Jak zastało podkreślone wyżej, samo zawarcie małżeństwa wpływa w znaczący sposób na prawa i obowiązki, a także wolność osób wstępujących w ten związek. Zawierają go oni dobrowolnie i świadomie nakładają na siebie pewne zobowiązania. O mieszkaniu rodzinnym, które stanowi istotny składnik majątku, powinni decydować wspólnie, kierując się dobrem rodziny. W sytuacji braku kryzysu z całą pewnością tak pewnie będą czynić. Natomiast gdy nie będą w stanie się porozumieć, małżonek-właściciel nie powinien jednostronnie decydować o przyszłości mieszkania rodziny. Uważam, że najwłaściwsze byłoby ustanowienie konieczności uzyskania zgody małżonka-niewłaściciela na rozporządzanie mieszkaniem rodzinnym, pod rygorem bezskuteczności zawieszanej. W przypadku niewyrażenia przez niego zgody, spór rozstrzygałby sąd mając na uwadze dobro całej rodziny.

Czy takie rozwiązanie naruszałoby konstytucyjną zasadę ochrony prawa własności? Należałoby zbadać tę sytuację dokładnie i rozważyć, czy ograniczenie prawa własności byłoby zgodne z zasadą proporcjonalności. Porównywane będą dwie wartości: ochrona własności i ochrona rodziny. Czy możliwe jest uszczuplenie uprawnień właściciela do samodzielnego rozporządzania mieszkaniem rodzinnym na korzyść ochrony rodziny?

Trybunał Konstytucyjny, oceniając taki przypadek, starałby się odpowiedzieć na następujące pytania, czy:

- 1) wprowadzona regulacja ustawodawcza służy i jest konieczna dla ukształtowania ładu prawnego w danej sferze stosunków społecznych,
- 2) zamierzony przez ustawodawcę cel jest możliwy do osiągnięcia bez naruszenia podstawowych standardów prawnych wyrażających istotę praw, których dotyczy,
- 3) regulacja ustawowa jest niezbędna dla ochrony interesu, wartości konstytucyjnej, z którą jest powiązana,

⁷⁴ K. Pietrzykowski, w: *Kodeks rodzinny...*, op. cit., s. 311.

⁷⁵ M. Sychowicz, w: *Kodeks rodzinny i opiekuńczy...*, op. cit., s. 137.

- 4) efekt wprowadzonej regulacji pozostaje w proporcji do ciężarów nałożonych przez nią na obywatela.⁷⁶

Odpowiadając na postawione wyżej pytania, należy zauważyć, że zarówno w literaturze przedmiotu, na arenie międzynarodowej, jak i w orzecznictwie zauważono problematykę mieszkania rodzinnego. Świadczy o tym chociażby omówiona Rekomendacja Rady Europy w sprawie praw małżonków do zajmowania mieszkania rodzinnego oraz korzystania z przedmiotów gospodarstwa domowego.⁷⁷

Wprowadzona regulacja służyłaby ochronie rodziny przed jednostronnym rozporządzaniem mieszkaniem rodzinnym. Przyznawałaby uprawnienie współmałżonkowi do wyrażenia zgody na rozporządzenie tym mieszkaniem. Zawarcie związku małżeńskiego nakłada na małżonków pewne szczególne obowiązki, między innymi wspólne pożycie, wierność, wzajemną pomoc. Małżonek jest zatem świadomy, że jego wolność zostaje w pewien sposób ograniczona. Ponadto mieszkanie rodzinne jest szczególnym składnikiem majątkowym, mającym istotne znaczenie dla wszystkich jej członków, gdyż służy zaspokajaniu potrzeb całej rodziny. Nałożenie obowiązku współdecydowania przez małżonków o tym mieniu byłoby celowe i komponowałoby się z pozostałymi obowiązkami małżonków. Ograniczenia własności musiałyby zostać wprowadzone w ustawie zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji.

Warto podkreślić, że polskie prawo spełnia zalecenia Rekomendacji w sytuacji, w której mieszkanie rodzinne należy do obojga małżonków. Wówczas, na rozporządzenie takim mieszkaniem potrzebna jest zgoda współmałżonka. Kwestię tę reguluje zarząd majątkiem wspólnym, w tym art. 37 k.r.o.⁷⁸

V. Możliwości podważenia rozporządzenia mieszkaniem rodzinnym dokonanego przez właściciela

1. Uwagi ogólne

Małżonek będący właścicielem mieszkania, które należy do jego majątku osobistego, może samodzielnie nim rozporządzać. Powinien jednak skonsultować tę czynność ze współmałżonkiem, jak zresztą każdą czynność stanowiącą istotną sprawę rodziny (art. 24 k.r.o.). Ale do ważności czynności prawnej nie potrzebuje jednak uzyskania jego zgody.

⁷⁶ Wyrok TK z dn. 25.02.1999 r., sygn. akt K 23/98, opubl. OTK 1999, Nr 2, poz. 25.

⁷⁷ Rekomendacja nr R (81) 15 w sprawie praw..., op. cit., s. 295 i n.

⁷⁸ K. Pietrzykowski, Rekomendacja nr R (81) 15., op. cit., s. 312.

W literaturze wyrażono pogląd, że małżonkowi na podstawie art. 28¹ k.r.o. przysługuje wierzytelność w stosunku do drugiego małżonka, której treścią jest dopuszczenie do korzystania oraz nieprzeszkadzanie w korzystaniu z mieszkania w celu zaspokajania potrzeb rodziny oraz że jest to prawo podmiotowe względne skonkretyzowane przedmiotowo.⁷⁹

Należy zastanowić się, czy prawo przyznaje współmałżonkowi jakąkolwiek ochronę, gdy czynność prowadząca do utraty mieszkania rodzinnego została już dokonana, np. gdy małżonek będący właścicielem darował je osobie trzeciej. Czy do ochrony małżonka można zastosować przepisy dotyczące ochrony wierzyiciela przed niekorzystnymi działaniami dłużnika, które umieszczone są w Kodeksie cywilnym, takie jak: art. 58 k.c. dotyczący nieważności czynności prawnej z uwagi na jej sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, art. 59 k.c. o bezskuteczności względnej umowy, czy też art. 527 k.c. o skardze paulińskiej?⁸⁰

Przed przystąpieniem do dalszych rozważań należy odpowiedzieć na pytanie, czy i w jakim zakresie instytucje z Kodeksu cywilnego (bezskuteczność zawieszoną, skargę paulińską czy nieważność czynności prawnej) można zastosować do instytucji prawa rodzinnego oraz dłaczego uprawnienie z art. 28¹ k.r.o. jest zobowiązaniem.

2. Zastosowanie instytucji z Kodeksu cywilnego do Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego

Nie wdając się w szczegółowe rozważania nad miejscem prawa rodzinnego w systemie prawa, uznać należy, że stosunek Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego do Kodeksu cywilnego jest taki, jak *lex specialis* do *lex generalis*.⁸¹ By nie pozostawić tej kwestii dyskusjom, kodyfikаторzy prawa cywilnego planują włączenie Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego do Kodeksu cywilnego w ten sposób, aby stanowił on IV księgę.⁸²

⁷⁹ B. Żukowski, P. Piątak, *Obrona małżonka...*, nr 15, op. cit., s. 817–818.

⁸⁰ B. Żukowski, P. Piątak, *Obrona małżonka...*, nr 16, op. cit., s. 874–876; B. Żukowski, P. Piątak, *Obrona małżonka...* op. cit., cz. I Monitor Prawniczy 2009, nr 15, s. 818–819.

⁸¹ T. Smoczyński, *Prawo rodzinne i stosunki cywilnoprawne...*, op. cit., s. 32. i podana tam literatura; Z. Radwański, *Miejsce prawa rodzinnego w systemie prawa*, w: *Księga Jubileuszowa Profesora Tadeusza Smoczyńskiego*, red. M. Andrzejewski, L. Kociucki, M. Łączkowska, A. N. Schulz, Toruń 2008, s. 181 i n. Odmiennie: E. Holewińska-Łapińska, *Uwagi na temat przedstawionego w „Zielonej Księdze” usytuowania prawa rodzinnego w przyszłej kodyfikacji*, w: *Finis legis Christus, Księga pamiątkowa dedykowana księdzu profesorowi Wojciechowi Góralskiemu z okazji siedemdziesiątej rocznicy urodzin. Tom 2*, red. J. Wroceński, J. Krajczyński, Warszawa 2008, s. 1022.

⁸² Szerzej E. Holewińska-Łapińska, *Uwagi na temat przedstawionego...*, op. cit., s. 1021 i n.

Następnie należy zastanowić się, czy stosunki rodzinne należą do stosunków cywilnoprawnych? Stosunek prawny to stosunek społeczny, tetyczny (polegający na oddziaływaniu jednej osoby na inną, oparty na wyznaczonym przez jakąś normę obowiązku określonego zachowania się jednej z nich w stosunku do drugiej) uregulowany przez prawo.⁸³ Wyznacza go norma prawna wskazująca na uprawnienia i obowiązki stron. Stosunki te powstają z momentem zajścia jakiegoś zdarzenia prawnego – zawarcia umowy, wyrządzenia szkody czy powstania więzi rodzinnej.

Stosunki rodzinnoprawne różnią się od typowych stosunków cywilnych. Nie można do nich stosować instytucji dawności, nie mogą powstać przez dłużgotrwały stan faktyczny, np. przez wspólne pożycie dwóch osób. Ponadto mają one złożoną strukturę, są trwałe, niektóre z nich kończą się dopiero z momentem śmierci.⁸⁴ Pomimo swoistych cech, stosunki rodzinnoprawne regulowane są metodą cywilistyczną, która uwzględnia równość podmiotów.⁸⁵ Uznawane są one za podtyp stosunku cywilnego.⁸⁶

Ze stosunków rodzinnoprawnych wynikają określone prawa podmiotowe. Jednym z nich jest właśnie prawo, którego głównym elementem jest uprawnienie z art. 28¹ k.r.o. Czy jednak stosunek ten jest też stosunkiem zobowiązaniowym?

W doktrynie nie kwestionuje się zasadności odwoływania się do prawa cywilnego, przy prowadzeniu analiz dotyczących instytucji i stosunków rodzinnoprawnych. Rozbieżności istnieją jedynie co do zakresu stosowania tego prawa.⁸⁷ Nie wypracowano w tej sprawie jednolitego stanowiska. Trafny jest pogląd, zgodnie z którym do poszczególnych instytucji prawa rodzinnego oraz do oceny konkretnego zdarzenia prawnego należy analizować zakres zastosowania przepisów Kodeksu cywilnego.⁸⁸ Do omawianych zagadnień związanych z możliwością podważenia przez małżonka rozporządzenia mieszkaniem rodzinnym dokonanym przez drugiego małżonka-właściciela, nie jest zatem wykluczone użycie instytucji, takich jak: nieważność czynności prawnych z uwagi na ich sprzeczność

⁸³ S. Wronkowska, *Podstawowe pojęcia...*, op. cit., s. 167–168; S. Wronkowska, Z. Ziemiński, *Zarys teorii prawa*, Poznań 2001, s. 114–116.

⁸⁴ T. Smoczyński, *Prawo rodzinne i stosunki...*, op. cit., s. 38.

⁸⁵ T. Smoczyński, *Stosunek alimentacyjny a stosunek zobowiązaniowy*, RPE-iS 1985, nr 1, s. 19. 4; T. Smoczyński, *O stosunku prawnym opartym na więzi rodzinnej*, w: *W poszukiwanie dobra wspólnego. Księga jubileuszowa Profesora Macieja Zielińskiego*, red. Agnieszka Choduń i Stanisław Czepita, Szczecin 2010, s. 691 i n.

⁸⁶ T. Smoczyński, *Prawo rodzinne i stosunki...*, op. cit., s. 38.

⁸⁷ J. Preussner-Zamorska, *Wady oświadczenia woli na gruncie prawa rodzinnego (ocena aktualnego stanu prawnego i wnioski de lege ferenda)*, w: *Problemy kodyfikacji prawa cywilnego. (Studia i rozprawy). Księga pamiątkowa ku czci profesora Zbigniewa Radwańskiego*, red. S. Sołtysiński, Poznań 1990, s. 533.

⁸⁸ J. Preussner-Zamorska, *Wady oświadczenia...*, op. cit., s. 534.

z zasadami współżycia społecznego, bezskuteczność względna umowy, czy też skargę paulińską. Należy jednak zbadać zastosowanie każdej z nich w konkretnym stanie faktycznym.

Przypomnijmy, że aby współmałżonek mógł dochodzić roszczenia z art. 28¹ k.r.o., musi zostać spełnionych kilka przesłanek: 1) zawarcie związku małżeńskiego – czyli powstanie stosunku rodzinnoprawnego, 2) jeden z małżonków musi posiadać tytuł prawny do mieszkania, 3) współmałżonek nie może posiadać żadnego tytułu prawnego do mieszkania oraz 4) lokal ten ma służyć zaspokajaniu potrzeb rodziny. Po zaistnieniu ich wszystkich powstaje skonkretyzowane roszczenie jednego małżonka w stosunku do drugiego o udostępnienie korzystania z mieszkania. Czy zatem roszczenie to ma postać zobowiązania, w którym wierzyciel może żądać spełnienia świadczenia, a dłużnik powinien to świadczenie spełnić? Wydaje się, że tak. Wierzyciel, czyli małżonek nie dysponujący tytułem prawnym do mieszkania, może żądać od dłużnika – współmałżonka, który posiada tytuł prawny do mieszkania, aby umożliwił mu korzystanie z mieszkania w celu zaspokajania potrzeb rodziny. Ponadto M. Nazar uważa, że rodzinnoprawny tytuł do mieszkania, jako prawo podmiotowe, przybiera postać wierzytelności i stanowi element treści stosunku prawnego małżeństwa. Jego treścią są również uprawnienia do posiadania, używania mieszkania.⁸⁹

Wobec powyższego należy spróbować poddać badaniu te instytucje z Kodeksu cywilnego, które ewentualnie mogłyby służyć małżonkowi do ochrony praw wynikających z art. 28¹ k.r.o.

3. Bezskuteczność względna umowy – art. 59 k.c.

Pierwszą z omawianych instytucji jest bezskuteczność względna umowy. Czy możemy się do niej odwołać, gdy małżonek-właściciel za pomocą umowy rozporządził mieszkaniem i pozbawił współmałżonka prawa do korzystania z niego?

Zgodnie z art. 59 k.c. w razie zawarcia umowy, której wykonanie czyni całkowicie lub częściowo niemożliwym zadośćuczynieniu roszczeniu osoby trzeciej, osoba ta może żądać uznania umowy za bezskuteczną w stosunku do niej, jeżeli strony o jej roszczeniu wiedziały albo jeżeli umowa była nieodpłatna. Uznania umowy za bezskuteczną nie można domagać się po upływie roku od jej zawarcia. Przepis ten chroni osoby mające cywilnoprawne roszczenie przed nielojalnym działaniem zobowiązanego.⁹⁰

⁸⁹ M. Nazar, *Prawa rozwiedzionych...*, op. cit., s. 34–35.

⁹⁰ P. Machnikowski, w: *Kodeks cywilny...*, op. cit., s. 141–142.

Przepis art. 59 k.c., zamieszczony w części ogólnej Kodeksu cywilnego, nie zawiera żadnych ograniczeń, jeśli chodzi o rodzaj roszczeń, jak również ograniczeń co do przedmiotu umowy, jaka czynić ma niemożliwym zadośćuczynienie roszczeniu osoby uprawnionej⁹¹. Warto jednak wskazać, gdyż wydaje się, że wzmacnia to prezentowany tu kierunek myślenia, iż Sąd Najwyższy dopuścił możliwość ochrony roszczeń alimentacyjnych na podstawie art. 59 k.c.⁹²

Niemożność zadośćuczynienia roszczeniu osoby trzeciej musi mieć charakter trwały⁹³. Przepis ten nie znajdzie zatem zastosowania, gdy małżonek, który tak rozporządził swoim mieszkaniem, że tylko chwilowo pozbawił współmałżonka możliwości korzystania z niego, bo w krótkim odstępie czasu zakupił czy wynajął nowy lokal. Roszczenie z art. 28¹ k.r.o. zaktualizuje się również w stosunku do nowego mieszkania. Natomiast art. 59 k.c. może mieć zastosowanie, gdy małżonek utraci tytuł prawny do mieszkania i nowego nie nabędzie. Należy jednak pamiętać, że obowiązek udostępnienia mieszkania jest powiązany z obowiązkiem dbania według swoich sił i możliwości zarobkowych i majątkowych o założoną rodzinę (art. 27 k.r.o.). Należy mieć także na uwadze, że dostarczenie mieszkania do korzystania jest jedynym ze sposobów przyczyniania się do zaspokajania potrzeb rodziny⁹⁴, przybierającym postać obowiązku alimentacyjnego między małżonkami. Jego wykonanie może polegać na także na dostarczaniu odpowiedniej sumy pieniędzy. Zatem, gdy małżonek straci uprawnienie z art. 28¹ k.r.o. z uwagi na to, iż współmałżonek np. sprzeda swoje mieszkanie, a nowego nie kupi i nie nabędzie innego tytułu prawnego do lokalu (np. nocuje w hotelu), czy nabędzie je, ale nie będzie ono mogło służyć zaspokajaniu potrzeb rodziny, to wówczas małżonkowi przysługuje powództwo z art. 27 k.r.o. o dostarczanie środków na utrzymanie rodziny. Uzyskane w ten sposób pieniądze można przeznaczyć na wynajem mieszkania.

Może jednak zdarzyć się tak, że małżonek-właściciel sprzeda mieszkanie i nabędzie nowy tytuł prawny do lokalu. Czy wówczas w każdym wypadku będzie współmałżonkowi przysługiwało prawo do korzystania z tego nowego mieszkania? Wydaje się, że nie. Jako przykład można wskazać sytuację,

⁹¹ Orzeczenie SN z dnia 19.11.1968, sygn. akt III CZP 100/68 Opubl: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych rok 1969, Nr 11, poz. 189.

⁹² Orzeczenie SN z dnia 10.02.1982, sygn. akt III CRN 257/81, Opubl: Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych rok 1982, Nr 8–9, poz. 133, z glosami: A. Oleszko, OSPIKA 1984, nr 10, poz. 213, L. Stecki, OSPIKA 1983, nr 2, poz. 25, S. Rzonca, OSPIKA 1985, nr 11, poz. 219, B. Kuczek, OSPIKA 1986, nr 11, poz. 219.

⁹³ P. Machnikowski, w: *Kodeks cywilny...*, op. cit., s.143.

⁹⁴ K. Krzekotowska, *Obowiązek...*, op. cit., s. 35 i n.

w której małżonkowie są w separacji faktycznej, a jeden – niewierny z małżonków wyprowadził się od rodziny, sprzedał mieszkanie i zamieszkał u swojego nowego partnera. Nabędzie on wówczas inny tytuł prawny do lokalu, np. bezpłatne użyczenie. Skorzystanie przez drugiego małżonka z uprawnienia z art. 28¹ k.r.o. uzależnione jest od przysługiwania prawa do mieszkania. Ustawa nie wymienia, jakie to ma być prawo, zatem uprawnienie to dotyczy także użyczenia. Czy zatem małżonkowi przysługuje roszczenie o zamieszkanie ze współmałżonkiem, który posiada nowy tytuł prawny do lokalu, i jego nowym partnerem? Aby odpowiedzieć na to pytanie, należy odnieść się do dalszych przesłanek z art. 28¹ k.r.o. – czyli korzystania z mieszkania w celu zaspokajania potrzeb rodziny. Nie do pogodzenia z tym celem byłaby sytuacja, w której małżonek wprowadza się do pomieszczenia zajmowanego przez współmałżonka wraz z jego/jej nowym partnerem. Przyznanie wówczas uprawnieniami z art. 28¹ k.r.o. i pozbawienie małżonka ochrony z innych przepisów, np. omawianego art. 59 k.c. byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (ochroną rodziny), normami moralnymi, takimi jak nielojalność, nieodpowiedzialność, konstytucyjną ochroną rodziny (art. 71, art. 18 Konstytucji). Zatem w opisanej wyżej sytuacji małżonkowi, pomimo nabycia przez współmałżonka nowego prawa do lokalu, nie będzie przysługiwało roszczenie jego udostępnienia, z uwagi na fakt, iż mieszkanie nie będzie służyło zaspokajaniu potrzeb rodziny.

Mając możliwość żądania zasądzenia określonej kwoty pieniędzy na podstawie art. 27 k.r.o., w każdej sytuacji należy zbadać, czy utrata uprawnienia z art. 28¹ k.r.o. powoduje trwałą utratę niemożności korzystania z mieszkania współmałżonka. Ochrona z art. 59 k.c. będzie miała charakter wyjątkowy i zaistnieje dopiero wówczas, gdy małżonek, który rozporządził własnością, nie uzyskał nowego tytułu prawnego, albo pomimo tego, że je uzyskał, nie będzie ono służyło zaspokajaniu potrzeb rodziny oraz nie można będzie zasądzić od niego alimentów.

Należy mieć także na uwadze ochronę, jaką przyznaje art. 136 k.r.o., zgodnie z którym, jeżeli w ciągu ostatnich trzech lat przed sądowym dochodzeniem świadczeń alimentacyjnych osoba, która była już do tych świadczeń zobowiązana, bez ważnego powodu zrzekła się prawa majątkowego lub w inny sposób dopuściła do jego utraty, albo jeżeli zrzekła się zatrudnienia lub zmieniła je na mniej zyskowne, nie uwzględnia się wynikłej stąd zmiany przy ustalaniu zakresu świadczeń alimentacyjnych.⁹⁵ Oboje małżonkowie podczas trwania małżeństwa są zobowiązani do zaspokajania potrzeb rodziny. Ciąży zatem na nich

⁹⁵ T. Smoczyński, *Obowiązek alimentacyjny*: w: *System prawa rodzinnego*, red. Z. Radwański, Warszawa 2003, s. 735 i n.

skonkretyzowany obowiązek. Sąd, zasądzając alimenty na rzecz rodziny, powinien, oceniając sytuację materialną zobowiązanego, zbadać, czy rozporządzenie mieszkaniem nastąpiło z ważnego powodu oraz co się stało z uzyskanym za nie ekwiwalentem.

Należy zauważyć, że skorzystanie przez małżonka z art. 59 k.c. nie wpływa na zakres uprawnień współmałżonka do rozporządzenia swoim prawem.⁹⁶ Jego uprawnienia wynikające z przysługiwania prawa własności nie zostały naruszone. Pewną ochronę przyznają jednak zasady prawa rodzinnego i instytucja małżeństwa, które małżonkowie dobrowolnie zawarli, przez co nałożyli na siebie obowiązki, np. współdziałania dla dobra założonej przez siebie rodziny.

Zakładając hipotetycznie możliwość skorzystania z tej drogi, należy zastanowić się, jakie przesłanki musi wykazać małżonek pozbawiony prawa do mieszkania, żeby móc dochodzić swojego uprawnienia. Artykuł 59 k.c. stanowi, że aby skorzystać z ochrony na tej podstawie strony umowy mają wiedzieć o roszczeniu z art. 28¹ k.r.o., albo umowa musi być nieodpłatna. Ciężar udowodnienia przesłanek spoczywa na małżonku, który stracił uprawnienie do korzystania z mieszkania – art. 6 k.c. Należy zastanowić się, jaka powinna być zatem świadomość osoby, z którą małżonek zawarł odpłatną umowę. Czy wystarczy, że wie, że kontrahent pozostaje w związku małżeńskim i rozporządza lokalem, w którym zamieszkuje ze współmałżonkiem i że służy on zaspokajaniu potrzeb rodziny?⁹⁷ Czy może powinien jeszcze wiedzieć o tym, że współmałżonek nie ma innego tytułu prawnego do mieszkania? Z całą pewnością nie wystarczy ustalenie samej jedynie możliwości dowiedzenia się z łatwością o tym roszczeniu⁹⁸, bo strony powinny wiedzieć o roszczeniu, ale nie muszą zdawać sobie sprawy ze skutków zawarcia umowy dla osoby uprawnionej.⁹⁹ Małżonek uprawniony musi zatem udowodnić, że strony umowy wiedziały o korzystaniu przez niego z mieszkania na podstawie art. 28¹ k.r.o.¹⁰⁰ Łatwiejszą dowodowo sytuację małżonek

⁹⁶ Glosa L. Stecki do wyroku SN z dn. 10.02.1982 r., III CRN 257/81, OSPIKA 1983, nr 2, poz. 25.

⁹⁷ B. Żukowski, P. Piątak, *Obrona małżonka...*, op. cit., nr 16, s. 875. Uważają oni, że wystarczy sama wiedza o pozostawaniu w związku małżeńskim i wspólnym zamieszkiwaniu.

⁹⁸ M. Safjan, w: *Kodeks cywilny. Komentarz do art. 1–449*¹⁰. Tom I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2011, s. 335.

⁹⁹ M. Safjan, w: *Kodeks cywilny. Komentarz...*, op. cit., s. 335.

¹⁰⁰ Odmienne B. Żukowski, P. Piątak, *Obrona małżonka...*, op. cit., nr 16, s. 875. Uważają oni, że wystarczy, aby osoba trzecia wiedziała o pozostawaniu zbywcy w związku małżeńskim oraz o wspólnym zamieszkiwaniu małżonków w lokalu będącym przedmiotem transakcji.

będzie miał, jeżeli umowa była nieodpłatna. Nie musi wówczas wykazywać stanu wiedzy osoby trzeciej.

Jeżeli małżonek wytoczy powództwo o ustalenie, że przedmiotowa umowa jest bezskuteczna w stosunku do niego i sąd uzna jego powództwo za zasadne, wówczas zawarta przez współmałżonka i osobę trzecią umowa pozostanie nadal ważna w stosunkach między nimi. Będzie ona bezskuteczna jedynie w stosunku do małżonka-powoda. Oznacza to, że małżonek dalej może korzystać ze swojego uprawnienia na podstawie art. 28¹ k.r.o.

4. Nieważność czynności prawnej – art. 58 k.c.

Kolejna droga ochrony to możliwość ustalenia nieważności czynności prawnej. Zgodnie z art. 58 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Ponadto nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Jest to nieważność bezwzględna. Czynność prawna nie wywołuje żadnych skutków prawnych. Czy rozporządzenie mieszkaniem rodzinnym można uznać za czynność nieważną?

Poza sporem jest, że przez ustawę rozumieć należy bezwzględnie obowiązujące przepisy uregulowane m.in. w Kodeksie rodzinnym i opiekuńczym.¹⁰¹ Sprzeczność czynności z ustawą została już omówiona wyżej. Przypomnieć należy, że małżonek ma obowiązek rozstrzygać wspólnie ze swoim współmałżonkiem o istotnych sprawach rodziny, a do takich należy rozstrzyganie o mieszkaniu rodzinnym (art. 24 k.r.o.). Natomiast za niewypełnienie tego obowiązku nie jest nałożona żadna sankcja. W Kodeksie rodzinnym i opiekuńczym brak jest *de lege lata* innych podstaw, aby uznać samodzielne rozporządzenie mieszkaniem rodzinnym za czynność sprzeczną z ustawą.

Jeżeli chodzi o sprzeczność czynności z zasadami współżycia społecznego to wyjątkowo może dojść do tego, że rozporządzenie mieszkaniem rodzinnym będzie uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w szczególności, gdy działanie małżonka zostanie określone jako przemoc w rodzinie, małżonek celowo lub ze zwykłej złośliwości będzie chciał pozbawić współmałżonka mieszkania.

Natomiast nie widzę podstaw do zakwalifikowania zachowania małżonka będącego właścicielem mieszkania jako obejścia prawa, czyli do dokonania czynności, która wprost nie jest zakazana, ale zmierza do wywołania skutków

¹⁰¹ M. Safjan, w: *Kodeks cywilny...*, op. cit., s. 316.

czynności zakazanej.¹⁰² Prawo nie przewiduje zakazu rozporządzania swoją własnością. Jeżeli jednak właściciel czyni to w zamiarze uchylecia się od obowiązku alimentacyjnego realizowanego w postaci zaspokajania potrzeb rodziny, to należy wziąć pod uwagę, że uprawnionego chroni dyspozycja powoływanego już wyżej art. 136 k.r.o. Wówczas pokrzywdzony małżonek może wytoczyć powództwo o zasądzenie odpowiedniej kwoty pieniędzy na zaspokajanie potrzeb rodziny. Sprzedane mieszkanie jest uwzględniane w tym procesie, tak jakby umowa nie została zawarta i rozszerza majątek zobowiązanego, gdyż jego sprzedaż jest czynnością dokonaną w celu zmniejszenia możliwości alimentacyjnych.

Podsumowując, małżonek może wytoczyć powództwo o ustalenie nieważności czynności prawnej tylko wówczas, gdy czynność współmałżonka jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. *De lege lata* nie ma podstaw, aby uznać działania małżonka za sprzeczne z ustawą czy zmierzające do obejścia prawa.

5. Skarga pauliańska

W literaturze rozważano także zastosowanie instytucji skargi pauliańskiej w celu wzruszenia czynności rozporządzenia mieszkaniem dokonanej przez małżonka właściciela. Zgodnie z art. 527 § 1 k.c., gdy wskutek czynności prawnej dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzycieli osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową, każdy z wierzycieli może żądać uznania tej czynności za bezskuteczną w stosunku do niego, jeżeli dłużnik działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli, a osoba trzecia o tym wiedziała lub przy zachowaniu należytej staranności mogła się dowiedzieć. Czynność prawna dłużnika jest dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli, jeżeli wskutek tej czynności dłużnik stał się niewypłacalny albo stał się niewypłacalny w wyższym stopniu niż był przed jej dokonaniem. Skarga pauliańska chroni roszczenie pieniężne, ale w szerokim znaczeniu.¹⁰³ Tzn. obejmuje także wierzytelności niepieniężne, w których pojawiło się zastępcze świadczenie pieniężne. W omawianej sytuacji przysługuje małżonkowi roszczenie niepieniężne (o możliwość korzystania z mieszkania), ale zastępczo podstawę stanowić by mogło obliczenie wartości świadczeń, na podstawie art. 27 k.r.o., które oblicza się jak alimenty. Autorzy tego pomysłu stwierdzili jednak, że zastosowanie tej instytucji do skargi pauliańskiej jest bezpodstawne, gdyż w momencie powstania roszczenia o alimenty, związanego ze sprzedażą lokalu, lokal ten nie znajduje się już w majątku dłużnika. A ochrona roszczenia o alimenty będzie dotyczyła majątku istniejącego w chwili powstania tego roszczenia.¹⁰⁴ Czy zrobili to słusznie? Nie można zapominać

¹⁰² P. Machnikowski, w: *Kodeks cywilny. Komentarz...*, op. cit. s.137.

¹⁰³ P. Machnikowski, w: *Kodeks cywilny...*, op. cit., s. 945.

¹⁰⁴ B. Żukowski, P. Piątak, *Obrona małżonka ...*, op. cit., nr 16, s. 876.

o dwóch aspektach. Mianowicie o artykule 136 k.r.o. oraz o działaniu dłużnika z zamiarem pokrzywdzenia przyszłych wierzycieli – art. 530 k.c. Jeżeli osoba trzecia uzyskała korzyść majątkową odpłatnie, wierzyciel może żądać uznania czynności za bezskuteczną tylko wtedy, gdy osoba trzecia o zamiarze dłużnika wiedziała.

Ochrona uprawnionego na podstawie art. 136 k.r.o. polega na tym, że przy wymiarze alimentów sąd nie będzie brał pod uwagę rozporządzania mieszkaniem, jeżeli zostało ono bez powodów utracone i uzna, że pozostaje one w majątku zobowiązanego. Ochrona ta może być jednak niewystarczająca, gdy dłużnik alimentacyjny nie ma innego majątku. Uprawniony współmałżonek nie będzie mógł skutecznie uzyskać należnych mu alimentów. Jeżeli tak się stało, wierzyciel alimentacyjny może wówczas sięgnąć do ochrony przewidzianej w Kodeksie cywilnym. Natomiast jeżeli utrata mieszkania nastąpiła z ważnych powodów, wówczas ochrona z Kodeksu cywilnego nie znajdzie zastosowania.¹⁰⁵ Nie wystąpi wówczas przesłanka działania z zamiarem pokrzywdzenia wierzyciela.

Małżonkowie są zobowiązani, każdy według swoich sił i możliwości, do zaspokajania potrzeb rodziny. Treść i zakres tego obowiązku ustanawiają małżonkowie. Występują oni w podwójnej roli wierzyciela i dłużnika. Każdy z nich ma roszczenie o spełnienie obowiązku przyczyniania się do zaspokajania potrzeb rodziny, którego może dochodzić na drodze sądowej. Małżonek rozporządzający mieszkaniem wie zatem, że ciąży na nim obowiązek przyczyniania się do zaspokajania potrzeb rodziny. Powinien liczyć się z konsekwencjami postępowania wbrew temu obowiązkowi i ochroną współmałżonka przez zastosowanie art. 136 k.r.o. oraz ze skargą pauliańską.

Jeżeli małżonek przez rozporządzenie mieszkaniem przestał zaspokajać potrzeby rodziny, wówczas współmałżonek może wystąpić z powództwem o zasądzenie odpowiedniej kwoty pieniędzy na zaspokajanie tych potrzeb. Sąd będzie przy tym badał możliwości zarobkowe i majątkowe zobowiązanego, a także rozważy, czy rozporządzenie mieszkania nastąpiło z ważnych powodów (art. 136 k.r.o.). Jeżeli sąd zasądzi odpowiednią kwotę pieniędzy, a małżonek nie będzie jej uiszczał z powodu braku środków finansowych, wówczas małżonek może wystąpić o ochronę ze skargi pauliańskiej. Po utracie prawa do lokalu nie może od razu wystąpić z powołaniem się na ochronę z tej instytucji, gdyż obowiązek udostępnienia mieszkania nie jest świadczeniem pieniężnym.

Małżonek korzystający ze skargi pauliańskiej będzie musiał wykazać, że współmałżonek działał ze świadomością jego pokrzywdzenia, a osoba trzecia wiedziała o tym lub mogła się dowiedzieć przy zachowaniu należytej staranno-

¹⁰⁵ Glosa S. Rzonca do wyroku SN z dn. 10.02.1982 r., III CRN 257/81, opubl. OSPIKA 1985, nr 11, poz. 219.

ści. Prawo ułatwia wykazywanie tych przesłanek poprzez różnego rodzaju domniemania. Wierzyciel nie musi udowadniać, że dłużnik działał z zamiarem jego pokrzywdzenia, wtedy gdy dokonał czynności ze wskazanymi w ustawie osobami: będącą w bliskim z dłużnikiem stosunku, przedsiębiorcą pozostającym z dłużnikiem w stałych stosunkach gospodarczych (art. 527 § 3 i 4 k.c.). Ponadto nie jest istotna świadomość kontrahenta dłużnika, gdy czynność była nieodpłatna (art. 528 k.c.). Domniemywa się, że jeżeli w chwili darowizny dłużnik był niewypłacalny, działał ze świadomością pokrzywdzenia wierzycieli. To samo dotyczy wypadku, gdy dłużnik stał się niewypłacalny wskutek dokonania darowizny (art. 529 k.c.).

Podsumowując, należy przyjąć, że mogą zdarzyć się sytuacje, że małżonek proszukający ochrony w omawianych przypadkach skorzysta z instytucji skargi pauliańskiej.

6. Ochrona wynikająca z art. 27 k.r.o. i 28 § 1 k.r.o.

Ochrony małżonka można szukać także w Kodeksie rodzinnym i opiekuńczym. Zgodnie z art. 27 k.r.o. małżonkowie obowiązani są, każdy według swych sił oraz swych możliwości zarobkowych i majątkowych, przyczyniać się do zaspokajania potrzeb rodziny, którą przez swój związek założyli. Wykonywanie tego obowiązku polega na zaspokojeniu usprawiedliwionych potrzeb grupy rodzinnej. Brać zatem należy pod uwagę potrzeby całej rodziny, takie jak mieszkanie, prąd, gaz, a także potrzeby indywidualne każdego jej członka, m.in. wyżywienie, odzież.

Zatem obowiązek z art. 27 k.r.o. może zostać spełniony, jak już wyżej wskazano, m.in. przez dostarczenie mieszkania, które służy zaspokajaniu potrzeb rodziny. Nie jest jednak wykluczone, że samo dostarczenie mieszkania nie będzie wyczerpywało w całości tego obowiązku.

Jeżeli małżonek naruszy obowiązek z art. 27 k.r.o. i przez rozporządzenie lokalem uniemożliwi zaspokajanie potrzeb rodziny i nie zaspokaja ich w inny sposób, wówczas małżonek może skorzystać z ochrony przewidzianej w art. 28 § 1 k.r.o., czyli może żądać, ażeby sąd nakazał wypłatę wynagrodzenia współmałżonka do jego rąk.¹⁰⁶ Żądanie uzależnione jest od pozostawania przez małżonków we wspólnym pożyciu. Natomiast jeżeli małżonkowie przestaną razem zamieszkiwać, wówczas małżonkowi, który utracił uprawnienie z art. 28¹ k.r.o., przysługuje roszczenie o zasądzenie od współmałżonka odpowiedniej ilości pieniędzy na zaspokajanie potrzeb rodziny na podstawie art. 27 k.r.o.

¹⁰⁶ B. Żukowski, P. Piątak, *Obrona małżonka...*, op. cit., nr 16, s. 872.

Omawiane roszczenia są oddzielnym prawem małżonka niezależnym od art. 28¹ k.r.o. Może bowiem się zdarzyć, że małżonek, korzystając z mieszkania współmałżonka, wystąpi z jednym z tych roszczeń, czy odwrotnie małżonek, który rozporządził mieszkaniem rodzinnym, będzie spełniał swój obowiązek zaspokajania potrzeb rodziny w inny sposób i jego współmałżonkowi nie będzie przysługiwało żadne roszczenie.

W literaturze wyrażono pogląd, że dochodzenie uprawnienia z art. 28 k.r.o. jest właściwe ze względów celowościowych, gdyż gdy jeden z małżonków niedopełnia ciążącego na nim obowiązku, drugi – pokrzywdzony może domagać się kompensaty, która byłaby surogatem prawa do korzystania z mieszkania przysługującego na podstawie art. 28¹ k.r.o.¹⁰⁷ Zauważono, że dopuszczalne jest oszacowanie wartości uprawnienia z art. 28¹ k.r.o. Wywiedziono to z możliwości oszacowania wkładu matki, polegającego na osobistych staraniach o utrzymanie i wychowanie dziecka, które ma charakter niepieniężny, dającego się przeliczyć na rentę pieniężną.¹⁰⁸ Pogląd ten wydaje się jednak nieprzekonujący, gdyż uprawnienie z art. 28 k.r.o. jest niezależne od utraty czy przysługiwania uprawnienia z art. 28¹ k.r.o. i nie stanowi jego surogatu.

VI. Możliwości ochrony współmałżonka

1. Ochrona posesoryjna

Należy również zastanowić się, czy dopuszczalna jest ochrona posesoryjna w stosunkach między małżonkami na tle uprawnienia do korzystania z mieszkania. Polega ona na przysługiwaniu roszczenia o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Skierowana jest przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza, ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem (art. 344 § 1 k.c.).

Stanowisko o dopuszczalności takiego roszczenia jest akceptowane w doktrynie¹⁰⁹, jak i w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W orzeczeniu z dn. 27 października 1968 r. Sąd stwierdził, że małżonkowi, który został wyrzuty z posiada-

¹⁰⁷ B. Żukowski, P. Piątek, *Obrona...*, op. cit., nr 16, s. 873.

¹⁰⁸ Orzeczenie SN z dnia 21.03.1967, sygn. akt II CR 497/66, nieopubl.

¹⁰⁹ S. Madaj, *Dopuszczalność powództwa posesoryjnego między małżonkami*, NIP 1960, nr 7–8, s. 1039.

nia, przysługuje ochrona posesoryjna, a dla istnienia tej ochrony, bez znaczenia jest okoliczność, że mieszkanie jest położone w domu objętym wspólnością ustawową małżeńską.¹¹⁰ Konieczne jest jednak, aby oboje małżonkowie mieli możliwość samodzielnego korzystania z mieszkania.¹¹¹

Czy podstawą roszczenia o ochronę posiadania będzie art. 28¹ k.r.o.? W literaturze uważa się, że właściwą podstawą jest art. 344 k.c., który przyznaje współposiadaczowi ochronę, tj. możliwość wytoczenia powództwa w razie wyzucia go z posiadania.¹¹²

2. Współmałżonek jako lokator

Czy w razie utraty prawa do korzystania z lokalu małżonkowi przysługuje ochrona przed wyrzuceniem „na bruk”? Taka sytuacja może mieć miejsce, gdy współmałżonek-właściciel sprzeda nieruchomość. Odpadnie wówczas jedna z przesłanek do korzystania z art. 28¹ k.r.o., a tym samym nastąpi utrata tytułu prawnego do korzystania z lokalu. Jakie uprawnienia ma wówczas małżonek niebędący właścicielem? Czy opisany przypadek możemy uznać za „sprzedaż mieszkania z lokatorem”?

Rozwiązaniem opisanego problemu mogłoby być przyznanie przez sąd małżonkowi prawa do lokalu socjalnego. Czy małżonek, którego prawo do mieszkania wynikało z art. 28¹ k.r.o., ma status lokatora?

Kwestię tę rozważał Sąd Najwyższy w sprawie zakończonej wyrokiem z dnia 21.03.2006 r.¹¹³ W analizowanym przypadku, mąż-właściciel sprzedał mieszkanie, a nabywca wszczął proces o eksmisję przeciwko żonie i córce poprzedniego właściciela. Sąd Najwyższy słusznie odwołał się w tej sprawie do ustawowej definicji lokatora, zapisanej w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.¹¹⁴, zgodnie z którą lokatorem jest najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

¹¹⁰ Uchwała SN z dnia 27.10.1969 r., sygn. akt III CZP 49/69, opubl. OSN 1970, z. 6, poz. 103.

¹¹¹ K. Krzekotowska, *Stosunki między małżonkami na tle korzystania z mieszkania*, NP 1976, nr 7–8, s. 1382.

¹¹² M. Olczyk, *Komentarz do art. 28¹...*, op. cit.

¹¹³ Wyrok SN z dnia 21.03.2006 r., sygn. akt V CSK 185/05, opubl. OSNC 2006, nr 12, poz. 208.

¹¹⁴ Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. Tekst jednolity z dnia 7 lutego 2005 r. (Dz.U. Nr 31, poz. 266).

Innym tytułem prawnym, o którym mówi ustawa, jest uprawnienie do korzystania z mieszkania na podstawie art. 28¹ k.r.o., które powstaje z chwilą zawarcia małżeństwa. Uznanie współmałżonka za lokatora powoduje zatem obowiązek po stronie sądów rozstrzygających sprawę o eksmisję zbadania, czy małżonkowi przysługuje prawo do lokalu socjalnego, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez niego z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną (art. 14 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.). Sąd bada także, czy małżonek, który utracił prawo do mieszkania, nie powinien uzyskać lokalu socjalnego ze względu na zasady współżycia społecznego.

Zwrócono też uwagę na konieczność doprecyzowania omawianej sentencji orzeczenia Sądu Najwyższego.¹¹⁵ Zauważono, że należy uzupełnić definicję lokatora poprzez dodanie do niej określenia, że używa on lokalu dla zaspokajania celów mieszkaniowych. Podniesiono, że ustawodawca posłużył się w art. 28¹ k.r.o. terminem „korzystanie w celu zaspokajania potrzeb”, a nie „zamieszkiwanie”. Natomiast zdaniem autorki tego poglądu uprawnienie z art. 28¹ k.r.o. ma szerszy zakres, rozumiany nie tylko jako zapewnienie dachu nad głową, ale i godziwych warunków egzystencji. Rozumie przez to nie tylko zamieszkiwanie, ale także inne cele, np. krótkotrwałe pobyty wypoczynkowe. Należy zatem odróżnić dwa pojęcia: „małżonek będący lokatorem ze względu na przysługujący mu rodzinnoprawny tytuł do lokalu” oraz szersze pojęcie „małżonek mający rodzinnoprawny tytuł do lokalu”.¹¹⁶ Trudno zgodzić się z tym poglądem, gdyż uprawnienie z art. 28¹ k.r.o. przysługuje, gdy małżonkowi nie przysługuje jakiegokolwiek tytuł prawny do tego czy innego mieszkania. Powinno być ono zatem wykorzystywane do zamieszkiwania i zaspokajania podstawowych potrzeb. Wykładnia rozszerzająca pojęcia z art. 28¹ k.r.o. jest niedopuszczalna, gdyż prowadziłaby do zwiększenia uprawnień małżonka kosztem ograniczenia własności drugiego małżonka, zatem mogłaby zostać uznana za niekonstytucyjne ograniczenie prawa własności współmałżonka. Ponadto, nawet gdyby małżonek wykorzystywał lokal w tym szerszym pojęciu, tj. na krótkotrwałe wizyty, wówczas musiałby mieć możliwość zamieszkiwania w innym lokalu. W tej sytuacji sąd nie zasądziłby mu lokalu socjalnego, gdyż nie byłoby do tego podstaw (art. 14 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego).

¹¹⁵ A. Sylwestrzak, Glosa do wyroku SN z dn. 21 marca 2006 r., V CSK 185/05, opubl. GSP-Prz. Orz. 2007 z. 2., s. 94–97.

¹¹⁶ A. Sylwestrzak, Glosa do wyroku SN z dn. ..., op. cit., s. 94–97.

3. Odszkodowanie

W literaturze rozważano także, czy małżonkowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze z art. 415 k.c. w przypadku rozporządzenia mieszkaniem rodzinnym należącym do majątku osobistego jednego z małżonków bez zgody współmałżonka. A. Dyoniak uważa, że tak, w sytuacji gdy postępowanie współmałżonka można uznać za czyn niedozwolony z uwagi na jego sprzeczność z zasadami współżycia społecznego.¹¹⁷ Aby taka sytuacja miała miejsce, małżonkowi trzeba byłoby wykazać winę, natomiast drugi małżonek musiałby ponieść szkodę, która pozostawałaby w związku przyczynowym ze szkodą. Szkodę stanowiłaby przykładowo różnica w opłacie za wynajem czy czynsz. Jednakże autor nie wskazał, jaka zasada współżycia społecznego ma zostać naruszona. Jako przykład można wymienić zasadę dobra rodziny, czy zapewnienia jej odpowiednich warunków bytu.

Dalej uważa on, że w razie, gdy małżonek postępuje niezgodnie z porozumieniem małżonków lub postanowieniem sądu wydanym na podstawie art. 24 k.r.o., to narusza obowiązek określonego zachowania, przez co małżonek taki może odpowiadać za szkodę wyrządzoną w majątku wspólnym na podstawie art. 471 k.c.¹¹⁸ Autor nie podał jednak żadnego przykładu wystąpienia takiej szkody. Mogłaby ją stanowić opłata za wynajem nowego lokalu.

Małżonek mógłby wówczas wytoczyć pozew o zapłatę za szkodę, którą poniósł przez zachowanie współmałżonka naruszające art. 415 k.c. czy 471 k.c.

Podsumowanie

Przedstawiona problematyka dotycząca zakresu uprawnienia małżonka do mieszkania będącego własnością współmałżonka jest niezmiernie szeroka i obejmuje wiele zagadnień.

Na uwadze należy mieć fakt, że ścierają się tutaj dwie konstytucyjne wartości: ochrona prawa własności i ochrona rodziny. Pewną ochronę przyznają małżonkowi zasady prawa rodzinnego i instytucja małżeństwa. Związek ten małżonkowie dobrowolnie zawarli, przez co nałożyli na siebie obowiązki np. współdziałania dla dobra założonej przez siebie rodziny. Nie można zapominać jednak o ochronie prawa własności, która tylko wyjątkowo może być ograniczona. Ustawodawca musiał zatem wypośrodkować interesy obojga małżonków. Uczynił to w art. 28¹ k.r.o., przyznając małżonkowi uprawnienie do korzysta-

¹¹⁷ A. Dyoniak, *Ustawowy ustrój...*, op. cit., s. 173.

¹¹⁸ A. Dyoniak, *Ustawowy ustrój...*, op. cit., s. 173.

nia z mieszkania współmałżonka w celu zaspokajania potrzeb rodziny. Małżonek nie może jednak podejmować realnych decyzji odnośnie tej nieruchomości. Może jedynie próbować podważać czynności współmałżonka. Czynić to może wyjątkowo, w zasadzie głównie wtedy, gdy nie ma możliwości uzyskać zastępczego świadczenia pieniężnego na zaspokajanie potrzeb rodziny.

THE SCOPE OF THE SPOUSE'S RIGHTS TO THE APARTMENT OWNED BY THE OTHER SPOUSE

The article concerns an essential issue, which is an apartment or real estate owned only by one of the spouses. The purpose of this paper is to study whether one of the spouses has an impact for activities relating to the ownership of the house, or apartment other spouse. Important is the fact that subject matter concerns two constitutional values: protection of property rights and the protection of the family.