

Wyrok z dnia 24 października 2000 r., V CKN 132/00

Możliwość korzystnej sprzedaży nieruchomości przez wynajmującego z reguły nie stanowi "ważnej przyczyny" w rozumieniu art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.).

Przewodniczący: Sędzia SN Lech Walentynowicz

*Sędziowie SN: Stanisław Dąbrowski, Elżbieta Skowrońska-Bocian
(sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu w dniu 24 października 2000 r. na rozprawie sprawy z powództwa Gminnej Spółdzielni „S.C.” w D.W. przeciwko Bożenie P. o rozwiązanie umowy najmu i eksmisję, na skutek kasacji pozwanej od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Opolu z dnia 28 stycznia 1998 r.,

zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił apelację i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 100 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Gminna Spółdzielnia „S.C.” w D.W. wystąpiła przeciwko Bożenie P. z powództwem o rozwiązanie umowy najmu i eksmisję. Jako podstawę swojego żądania podała, że lokal zajmowany przez pozwaną stał się niezbędny wobec planów jego sprzedaży dla poratowania sytuacji finansowej powódki. Powódka zwracała się do Bożeny P. o rozwiązanie umowy najmu, jednak strony nie doszły do porozumienia.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy wynika, że pozwana Bożena P. zajmuje lokal należący do powódki od 1975 r. Lokal ten znajduje się w budynku wielofunkcyjnym – parter wykorzystywany jest na cele handlowe przez małżonków Halinę i Leszka G., na piętrze i poddaszu znajdują się lokale mieszkalne zajmowane przez małżonków G., rodzinę B. (na pierwszym piętrze) oraz rodzinę

pozwaney (na poddaszu). Powodowa Spółdzielnia zawarła z małżonkami G. umowę przedwstępną przeniesienia własności całego budynku za cenę 90 000 zł i przyjęła zaliczkę. Małżonkowie G. są zainteresowani nabyciem całego budynku, jednak bez lokatorów. W tej sytuacji Spółdzielnia wypowiedziała umowę najmu pozwaney, a także rodzinie B. Pozwana Bożena P., która wywiązuje się z obowiązków umownych i przestrzega zasad porządku domowego, nie jest w stanie wykupić od powódki całej nieruchomości, na której znajdują się budynek ze spornymi lokalami oraz inne budynki, ale wraz z Ireną B. mogłaby wykupić budynek mieszkalny za kwotę 45 000 zł. Powódka nie wyraziła jednak zgody na geodezyjny podział nieruchomości w celu wydzielenia działki pod budynek mieszkalny.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo wskazując, że plany finansowe powódki uzależnione od tego, czy pozostawi do dyspozycji małżonków G. budynek nie obciążony prawami osób trzecich, nie powinny naruszać praw pozwaney, nawet kosztem ograniczenia uprawnień właścicielskich powódki. Sąd rozważył interesy stron i uznał, że oddalenie powództwa ochroni prawo pozwaney do mieszkania, a nie narazi interesów powódki (właściciela). Powodowa Spółdzielnia posiada bankową lokatę terminową w kwocie 100 000 zł, co oznacza, że nie jest narażona na utratę wypłacalności. Ograniczenie uprawnień właścicielki kosztem zachowania przez pozwaną prawa najmu lokalu staje się konieczne w istniejącej sytuacji mieszkaniowej pozwaney, wykonującej swoje prawo od wielu lat bez zarzutu, a pozbawionej możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych poza spornym lokalem. Wykładnia art. 33 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, dokonana przez pryzmat zasad współżycia społecznego, powinna przemawiać przeciwko roszczeniu powódki.

W wyniku apelacji powódki Sąd Wojewódzki w Opolu orzeczeniem z dnia 28 stycznia 1998 r. zmienił zaskarżony wyrok i rozwiązał umowę najmu oraz nakazał pozwaney opuszczenie lokalu wraz z osobami i rzeczami reprezentującymi jej prawa. Sąd ten dokonał odmiennej oceny prawnej podstawowej kwestii, jaką jest wykładnia pojęcia „zasady współżycia społecznego”, które determinuje rozumienie „ważnej przyczyny”, pozwalającej, zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, rozwiązać istniejącą umowę najmu. Zdaniem Sądu Wojewódzkiego, wykluczone jest takie rozumienie pojęcia „ważna przyczyna”, które praktycznie wyłączałoby możliwość skorzystania przez wynajmującego z możliwości rozwiązania umowy przez sąd, a taka sytuacja

wystąpi, gdy potrzeby lokalowe najemcy będą utożsamiane z zasadami współżycia społecznego. Nie można wykluczyć istnienia „ważnej przyczyny” w sytuacji, gdy właściciel upomina się o zwrot lokalu, mając oczywiście lepszą perspektywę spożytkowania prawa do niego aniżeli przez dalsze trwanie stosunku najmu. Istnienie praw wynikających ze stosunku najmu nie powinno niweczyć planów sprzedaży nieruchomości wraz z urządzeniami i znajdującymi się na niej lokalami, skoro powódka jako właściciel ma w tym uzasadniony interes gospodarczy. Interes ten wyraża się w uzyskaniu środków pieniężnych niezbędnych dla restrukturyzacji Spółdzielni, a ponadto nieruchomość przestanie obciążać wartość środków trwałych Spółdzielni. Odpadnie także konieczność przeprowadzenia kosztownego remontu.

Kasacja pozwanej została oparta na podstawie kasacyjnej określonej w art. 393¹ pkt 1 k.p.c. Wskazano w niej naruszenie art. 33 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych w związku z art. 5 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, że w świetle zgromadzonego materiału dowodowego istnieją „ważne przyczyny” uzasadniające rozwiązanie umowy najmu lokalu zajmowanego przez pozwaną.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm. – dalej "u.naj.lok."), z ważnych przyczyn, innych niż określone w art. 32, wynajmujący może wytoczyć powództwo o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy. Z przepisu tego wynika, że wystąpienie ważnej przyczyny, innej niż wskazana w art. 32, stwarza możliwość rozwiązania umowy mimo braku porozumienia stron w tym względzie. Nie ulega wątpliwości, po pierwsze, że przesłanką dopuszczalności rozwiązania umowy najmu jest wystąpienie „ważnej przyczyny”, a po drugie, że wynajmujący – przy istnieniu takiej przyczyny – nie może skutecznie wypowiedzieć umowy wiążącej go z najemcą, lecz może jedynie zwrócić się ze stosownym żądaniem do sądu. Sąd jest zaś władny umowę taką rozwiązać, gdy, oceniając okoliczności konkretnej sprawy, dojdzie do przekonania, że „ważna przyczyna” uzasadnia przyznanie ochrony interesom wynajmującego kosztem uprawnień najemcy do lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot najmu. Decydującego znaczenia nabiera więc wykładnia pojęcia „ważna przyczyna”, występującego w art. 33 u.naj.lok.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazano już, że „ważna przyczyna” uzasadniająca powództwo wynajmującego o rozwiązanie najmu i nakazanie najemcy opróżnienia lokalu występuje w szczególności wówczas, gdy lokal stanie się z istotnych względów osobistych lub rodzinnych niezbędny wynajmującemu, a nie jest niezbędny najemcy (tak wyrok z dnia 27 maja 1999 r., II CKN 362/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 215). W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na ogólnikowość pojęcia „ważne przyczyny” i jego niedookreślenie, które powodują z jednej strony elastyczność unormowania, a z drugiej – trudności w jego stosowaniu. Oceniając, czy w konkretnym stanie faktycznym zachodzą „ważne przyczyny” w rozumieniu art. 33 u.naj.lok., należy mieć na względzie przede wszystkim charakter i cel tego przepisu, który wyznaczają zawarte w Konstytucji zasady – ochrony własności (art. 21 i 64) i ochrony najemców lokali mieszkalnych (art. 75). Ponadto, pewne wskazówki co do rozumienia pojęcia „ważne przyczyny” zawarte są w ustawie o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Z art. 35 tej ustawy wynika, że „ważną przyczynę” stanowi konieczność przeprowadzenia rozbiórki budynku lub remontu albo modernizacji, wymagających opróżnienia niektórych lokali.

W orzecznictwie wskazuje się także, że „ważne przyczyny” uzasadniające rozwiązanie przez sąd umowy najmu powinny być porównywalne, gdy chodzi o ich wagę, z ważnymi powodami określonymi w art. 32 u.naj.lok. Ważnym powodem uzasadniającym rozwiązanie umowy może być godny ochrony interes wynajmującego, jednak powinien on mieć walor uzasadniający pozbawienie najemcy przysługującej mu ochrony (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2000 r., III CKN 659/98, nie publ.).

Podzielając przedstawione wyżej stanowisko należy dodać, że wykładając pojęcie „ważne przyczyny” sąd orzekający o żądaniu rozwiązania umowy najmu musi dokonać oceny – sprzecznych ze swej istoty – interesów najemcy i wynajmującego. Ocena ta prowadzi w rezultacie do przyznania ochrony interesom jednej ze stron, kosztem drugiej strony umowy najmu. Niezbędne jest zatem rozważenie nie tylko sytuacji wynajmującego, żądającego rozwiązania umowy najmu i opróżnienia lokalu, ale także sytuacji najemcy.

W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy, wiążącym Sąd Najwyższy, po stronie wynajmującej Spółdzielni (właścicielki nieruchomości) występuje istotna przyczyna w postaci zamiaru uzyskania znacznej kwoty ze sprzedaży

nieruchomości, na której znajduje się budynek wraz ze spornym lokalem. Jednak względy finansowe, wyrażające się w możliwości korzystnej sprzedaży nieruchomości, jako jedyne uzasadnienie żądania rozwiązania umowy najmu lokalu mieszkalnego, nie stanowią „ważnej przyczyny” w rozumieniu art. 33 ust. 1 u.naj.lok. Niezbędne jest także uwzględnienie interesów najemcy. Jeżeli najemca nie ma możliwości zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych poza aktualnie wynajmowanym lokalem mieszkalnym, interes właściciela musi ustąpić interesowi najemcy.

Powyższe stanowisko nie oznacza, że w każdym przypadku ochronę uzyska interes najemcy kosztem interesów wynajmującego. Trafnie bowiem wskazuje Sąd drugiej instancji, że przy zbyt szerokim stosowaniu klauzuli zasad współżycia społecznego w istocie każde żądanie rozwiązania stosunku najmu na podstawie art. 33 ust. 1 u.naj.lok. byłoby sprzeczne z tymi zasadami. Jednak wykładnia pojęcia „ważne przyczyny” jest czymś innym niż ocena żądania wynajmującego w świetle zasad współżycia społecznego. Jak wyżej wskazano, nie chodzi o ocenę zachowania się wynajmującego żądającego rozwiązania umowy, lecz o ocenę i wyważenie interesów stron tej umowy. Takiego wyważenia interesów zabrakło w rozpoznawanej sprawie. Zasadny jest zatem zarzut naruszenia wskazanych w kasacji przepisów prawa materialnego.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji (art. 393¹ k.p.c.).