

Uchwała z dnia 19 września 2000 r., III CZP 30/00

Przewodniczący: Sędzia SN Filomena Barczewska

Sędziowie SN: Henryk Pietrkowski, Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy z udziałem Prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka w sprawie z powództwa Janiny G. przeciwko Irenie H. o eksmisję po rozpoznaniu na posiedzeniu jawnym dnia 19 września 2000 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy we Włocławku postanowieniem z dnia 2 czerwca 1999 r. do rozstrzygnięcia w trybie art. 390 k.p.c.:

„Na jakiej podstawie określa się odszkodowanie od osoby zajmującej w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r., Nr 120, poz. 787 ze zm.) lokal mieszkalny bez tytułu prawnego za okres po wydaniu przez Sąd wyroku nakazującego jego opróżnienie, jeżeli w wyroku tym zamiast wyznaczenia terminu opróżnienia lokalu przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego?”

podjął następującą uchwałę:

Jeżeli prawomocny wyrok nakazujący opróżnienie lokalu zawiera orzeczenie o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego, w procesie o zapłatę przez pozwanego odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego ma zastosowanie art. 34 ust. 2 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.).

Uzasadnienie

Powódka wniosła o nakazanie pozwanej opróżnienia lokalu mieszkalnego nr 2 przy ul. S. 6 w W. oraz o zasądzenie od pozwanej kwoty 356,40 zł. tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od czerwca 1998 r. do listopada 1998 r. Dochodzona kwota stanowiła połowę podwójnej wysokości

czynszu (regulowanego), należnego w wymienionym okresie za zajmowany przez pozwaną lokal.

Powódka jest współwłaścicielką nieruchomości przy ul S. 6. Pozwana zajmuje lokal nr 2 od 1990 r. Wcześniej zajmowała lokal nr 3, którego jest najemcą na podstawie decyzji o przydziale. W posiadanie lokalu nr 2 pozwana weszła w wyniku umowy zamiany zawartej w 1989 r. z innym współwłaścicielem budynku. Powodem zamiany były trudności pozwanej i drugiej współnajemczynie (już nieżyjącej) w utrzymaniu lokalu nr 3, mającego powierzchnię znacznie większą niż lokal nr 2. Umowa zamiany nie została usankcjonowana stosowną decyzją administracyjną i dlatego pozwana nie stała się najemcą lokalu nr 2.

Wyrokiem częściowym z dnia 2 lutego 1998 r. Sąd Rejonowy nakazał pozwanej opróżnienie lokalu nr 2 oraz orzekł o jej uprawnieniu do lokalu socjalnego. Wyrok ten, niezaskarżony przez żadną ze stron, uprawomocnił się. Wyrokiem zaś końcowym z dnia 25 stycznia 1999 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo w części dotyczącej zapłaty kwoty 356,40 zł. Uznał, że pozwana nie jest zobowiązana do zapłaty podwójnej wysokości czynszu, gdyż nie stosuje się do niej art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm. – dalej "u.naj.lok."), lecz art. 34 ust. 2 tej ustawy, zgodnie z którym do czasu dostarczenia pozwanej lokalu socjalnego ma ona uiszczać odszkodowanie za korzystanie z zajmowanego lokalu w wysokości odpowiadającej należnemu czynszowi. Pozwana zaś w okresie od czerwca do listopada 1998 r. z obowiązku tego wywiązywała się.

Rozpoznając apelację powódki od wyroku końcowego Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy nabrał poważnych wątpliwości co do zagadnienia prawnego przytoczonego na wstępie uchwały. Wątpliwości te zrodziły się w wyniku zestawienia ustaleń dokonanych w sprawie z treścią art. 36 ust. 1 u.naj.lok. W myśl powołanego przepisu, sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu może orzec o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego, jeżeli pozwany był uprzednio najemcą zajmowanego lokalu, czyli jeśli wyrok eksmisyjny jest następstwem wygaśnięcia prawa najmu pozwanego do zajmowanego lokalu. Z dokonanych zaś w sprawie ustaleń wynika, że pozwana nigdy nie była najemcą lokalu nr 2; od początku władała nim bez tytułu prawnego. Orzeczenie przez Sąd Rejonowy w wyroku częściowym o jej uprawnieniu do lokalu socjalnego stanowiło więc wynik oczywistego błędu. W związku z tym wyłania się pytanie, czy pozwana jest w

rozumieniu art. 34 ust. 2 u.naj.lok. osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego, której przysługuje prawo do lokalu socjalnego, czy też nie może być uznana za taką osobę.

Za pierwszą ewentualnością przemawia, zdaniem Sądu Okręgowego, wykładnia językowa. Zakresem użytego w art. 34 ust. 2 u.naj.lok. zwrotu “zajmuje lokal bez tytułu prawnego” jest bowiem objęty każdy przypadek bezprawnego korzystania z lokalu, zarówno więc taki, w którym korzystający był uprzednio najemcą zajmowanego lokalu, jak i taki, w którym korzystający nigdy nie miał tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Pierwsza ewentualność ma ponadto oparcie – zdaniem Sądu Okręgowego – w regulacjach procesowych. Według art. 365 § 1 k.p.c., prawomocny wyrok wiąże nie tylko strony i sąd, który go wydał, lecz również inne sądy i inne organy państwowe. To zatem, że prawomocny wyrok orzekający o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego jest oczywiście błędny, nie powinno mieć znaczenia. Powódka mogła go kwestionować w postępowaniu odwoławczym.

Za drugą natomiast ewentualnością przemawia, zdaniem Sądu Okręgowego, wzgląd na *ratio legis* art. 34 ust. 2 u.naj.lok. Zastosowanie w odniesieniu do pozwanej tego przepisu dlatego, że sąd omyłkowo przyznał jej uprawnienie do lokalu socjalnego, godziłoby w jego cel; jest nim przecież ochrona tylko tych osób, które są uprawnione do lokalu socjalnego w myśl art. 36 ust. 1 u.naj.lok., czyli jedynie byłych najemców, przepisy art. 34 ust. 2 i art. 36 u.naj.lok. są bowiem ze sobą ściśle powiązane. Art. 34 ust. 2 u.naj.lok. jest poprzedzony ust. 1, który wyraźnie mówi o byłym najemcy.

W razie opowiedzenia się za pierwszą ewentualnością, o odszkodowaniu należnym od pozwanej powinien rozstrzygać art. 34 ust. 2 u.naj.lok., natomiast w razie przyjęcia drugiej ewentualności, podstaw do określenia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej należałoby poszukiwać, zdaniem Sądu Okręgowego, w art. 64 u.naj.lok. Wiąże się to z tym, że pozwana zajmowała lokal nr 2 bez tytułu prawnego już w chwili wejścia w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Odszkodowanie, o którym mowa w tym przepisie, pozwana uiszczałaby do chwili dostarczenia jej lokalu socjalnego, gdyż chwilę tę należałoby utożsamić z wymienionym w tym przepisie “terminem opróżnienia lokalu”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istotnym elementem regulacji zawartej w ustawie o najmie są przepisy dotyczące lokali socjalnych. Według art. 5 u.naj.lok., gmina, w wypadkach przewidzianych w tej ustawie, zapewnia ze swych zasobów mieszkaniowych osobom potrzebującym lokale socjalne.

W myśl art. 28 ust. 1 zdanie pierwsze u.naj.lok., umowa o najem lokalu socjalnego może być zawarta z osobą, która nie ma zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i znalazła się w niedostatku, wskutek czego jej dochód miesięczny nie pozwala na wynajęcie lokalu na zasadach ogólnych. Przepis ten nie kreuje między osobą, o której w nim mowa, a gminą stosunku obligacyjnego obejmującego roszczenie tej osoby o zawarcie z nią umowy najmu lokalu socjalnego (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1997 r., III CZP 13/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 104).

Ponadto, zgodnie z art. 28 ust. 1 zdanie drugie u.naj.lok., umowę o najem lokalu socjalnego zawiera się również w wypadku, gdy ustawa nakłada na gminę taki obowiązek. Przepisem przewidującym wspomniany obowiązek jest właśnie art. 36 u.naj.lok. Stosownie do tego przepisu, sąd biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez najemcę, jego szczególną sytuację materialną i rodzinną, może w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzec o uprawnieniu najemcy do otrzymania lokalu socjalnego. W takim wypadku gmina jest obowiązana zapewnić lokal socjalny, a uprawniony ma pierwszeństwo w jego uzyskaniu. Z przepisu tego wynika, że o uprawnieniu do lokalu socjalnego sąd orzeka w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu, i że orzeczenie takie może zapaść – jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy – tylko na rzecz pozwanego, który był uprzednio najemcą zajmowanego lokalu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 51/96, OSNC 1996, nr 9, poz. 120, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1997 r., III CZP 16/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 105 oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2000 r., III CZP 4/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 195).

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 18 lutego 1997 r., K 16/96 (OTK Zbiór Urzędowy 1997, nr 1, poz. 5) przyjął, że zgodna z zasadami sprawiedliwości (obecnie art. 2 Konstytucji RP) oraz równości (obecnie art. 32 Konstytucji RP) pozostaje jedynie taka wykładnia art. 36 ust. 1 u.naj.lok., według której orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego jest uzależnione nie tylko od przesłanek wymienionych w tym przepisie, ale także od niedostatku pozwanego, czyli od

okoliczności wymienionej w art. 28 ust. 1 u.naj.lok. (zob. też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 1995 r., III CZP 171/95, OSNC 1996, nr 5, poz. 64). Wykazanie przesłanek warunkujących orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego należy do pozwanego. Sąd powinien z urzędu podjąć inicjatywę dowodową tylko w sytuacjach szczególnych, objętych zakresem art. 232 zdanie drugie k.p.c. (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 2000 r., III CZP 4/00). Osobie uprawnionej do lokalu socjalnego zgodnie z art. 36 u.naj.lok. przysługuje roszczenie wobec gminy o zawarcie umowy najmu takiego lokalu, przy czym dodaje się, że chodzi tu o roszczenie o zawarcie umowy najmu konkretnego lokalu socjalnego (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 1995 r., III CZP 23/95, OSNC 1995, nr 7-8, poz. 105, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 1996 r., III CZP 7/96, OSNC 1996, nr 5, poz. 68, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 1996 r., III CZP 18/96, OSNC 1996, nr 5, poz. 74, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1997 r., I CZ 26/96, OSNC 1997, nr 8, poz. 106, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 1997 r., III CZP 120/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz.69 i uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1997 r., III CZP 13/97).

Nie jest jasny charakter orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego czy jest to orzeczenie konstytutywne, czy też deklaratoryjne. Niektóre wypowiedzi orzecznictwa zdają się wychodzić z założenia, że orzeczenie to ma charakter konstytutywny. Mówi się bowiem w nich o nadaniu przez sąd najemcy uprawnienia do lokalu socjalnego, jak też, że uprawnienie najemcy i odpowiadający mu obowiązek gminy wynikają z orzeczenia sądu (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1997 r., III CZP 13/97). Inne natomiast wypowiedzi judykatury sugerują raczej deklaratoryjny charakter orzeczenia o uprawnieniu najemcy do lokalu socjalnego. Wniosek taki zdaje się mianowicie wynikać z wypowiedzi, że sąd "stwierdza" uprawnienie do otrzymania mieszkania socjalnego (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 lutego 1997 r., K 16/96, pkt III. 2 uzasadnienia), a także z wypowiedzi wskazującej, iż z uwagi na zmienny charakter przesłanek orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego (odwołania się do sytuacji materialnej i rodzinnej pozwanego) nie można wykluczyć odpadnięcia tych przesłanek po wydaniu wspomnianego orzeczenia, wobec czego należy dopuścić możliwość kwestionowania uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego, o którym orzekł sąd,

z powodu zaszłych później zmian w sytuacji pozwanego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 1995 r., III CZP 23/95).

Z tych dwóch ewentualności za bardziej uzasadnioną należy uznać drugą. Przemawia za nią wspomniana potrzeba eliminacji z kręgu osób uprawnionych do lokalu socjalnego tych z nich, których sytuacja rodzinno-majątkowa po wydaniu orzeczenia uległa zmianie sprzeciwiającej się otrzymaniu przez nie lokalu socjalnego. Przy założeniu, że orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego ma charakter konstytutywny, eliminacja, o której mowa, byłaby niemożliwa. Natomiast opowiedzenie się za deklaratoryjnym charakterem tego orzeczenia czyni ją możliwą. Zarazem jednak trzeba przyjąć, że orzeczenie to stanowi wyłączny dowód uprawnienia do lokalu socjalnego. W przeciwnym bowiem wypadku regulacja art. 36 ust. 1 u.naj.lok., dotycząca orzekania przez sąd w wyroku eksmisyjnym o uprawnieniu do lokalu socjalnego, byłaby zbędna. Konkludując, należy przyjąć, że uprawnienie do lokalu socjalnego można wykazać tylko za pomocą orzeczenia, o którym mowa w art. 36 ust. 1 u.naj.lok. Legitymowanie się takim orzeczeniem nie wyklucza jednak wykazania, że osoba, na której rzecz zostało ono wydane, utraciła uprawnienie do lokalu socjalnego wskutek zaszłych później zmian w jej sytuacji rodzinno-majątkowej.

Przysługiwanie osobie eksmitowanej uprawnienia do lokalu socjalnego, o którym mowa w art. 36 ust. 1 u.naj.lok., wyklucza wykonanie wyroku eksmisyjnego przed dostarczeniem lokalu socjalnego. Oprócz tego, przysługiwanie osobie eksmitowanej wspomnianego uprawnienia wywiera wpływ na wysokość odszkodowania uiszczanego przez tę osobę za korzystanie z zajmowanego lokalu do czasu dostarczenia jej lokalu socjalnego. Według art. 18 ust. 3 i 4 u.naj.lok., w razie samowolnego zajęcia lokalu, odszkodowanie za korzystanie z niego bez tytułu prawnego wynosi 200% czynszu, jaki osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana płacić z tytułu jego najmu; jeżeli zaś powyższe odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, wynajmujący może żądać odszkodowania uzupełniającego. Z mocy art. 34 u.naj.lok., przytoczona regulacja ma zastosowanie także wtedy, gdy pomimo ustania stosunku najmu, dotychczasowy najemca nie opuścił lokalu. Art. 34 u.naj.lok. w pierwotnym brzmieniu nie wprowadzał żadnych wyjątków od stosowania art. 18 ust. 3 i 4 tej ustawy do wypadków, w których dotychczasowy najemca nie opuścił lokalu. Do zapłaty 200% czynszu i pokrycia ewentualnie dalszych strat był zatem zobowiązany także ten byłby najemca, na którego rzecz sąd w wyroku

eksmisyjnym orzekł uprawnienie do lokalu socjalnego. Sytuacja uległa zmianie po wejściu w życie z dniem 24 października 1997 r. przepisu art. 1 pkt 19 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 111, poz. 723). Oznaczono nim dotychczasową zawartość art. 34 u.naj.lok. jako art. 34 ust. 1 u.naj.lok. i dodano art. 34 ust. 2 u.naj.lok., postanawiający, że przepisu art. 34 ust. 1 u.naj.lok., rozciągającego zastosowanie art. 18 ust. 3 i 4 tej ustawy na wypadki, w których dotychczasowy najemca nie opuścił lokalu, „... nie stosuje się do osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, której przysługuje prawo do lokalu zamiennego lub socjalnego”; jednocześnie w art. 34 ust. 2 u.naj.lok. zastrzeżono, że „do czasu dostarczenia lokalu zamiennego lub socjalnego osoba ta uiszcza odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej czynszowi, jaki powinna płacić, gdyby stosunek najmu nie wygasł”. Uwzględniając uregulowanie przewidziane w art. 36 ust. 1 u.naj.lok., nie powinno budzić wątpliwości, że zastosowanie art. 34 ust. 2 tej ustawy zakłada orzeczenie przez sąd w wyroku eksmisyjnym o uprawnieniu do lokalu socjalnego. W myśl art. 36 ust. 1 u.naj.lok., o uprawnieniu do lokalu socjalnego można orzec tylko na rzecz byłego najemcy, zaś orzeczenie sądu o uprawnieniu do lokalu socjalnego stanowi wyłączny dowód tego uprawnienia. Jeżeli eksmitowany, gdy był najemcą, płacił czynsz regulowany, o wysokości odszkodowania, o którym mowa w art. 34 ust. 2 u.naj.lok., decyduje czynsz regulowany. Jeżeli zaś eksmitowany, będąc najemcą, był zobowiązany do zapłaty czynszu wolnego, wysokość odszkodowania limituje czynsz wolny. Art. 34 ust. 2 u.naj.lok. stanowi wyraźnie, że odszkodowanie we wskazanym w tym przepisie rozmiarze uiszcza się do czasu dostarczenia lokalu socjalnego. Jeśli zaś chodzi o chwilę początkową, trzeba przyjąć, że jest nią chwila wygaśnięcia najmu. Za przyjęciem, że odszkodowanie w wysokości wskazanej w art. 34 ust. 2 u.naj.lok. należy się od dnia wygaśnięcia najmu, przemawia cel tego przepisu.

Na zakres zastosowania art. 36 ust. 1 u.naj.lok. ma wpływ także art. 38 tej ustawy, który wyklucza orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego na rzecz najemcy eksmitowanego z powodu znęcania się nad rodziną.

Poza tym wyłonił się problem stosunku art. 36 ust. 1 u.naj.lok. do art. 64 tej ustawy, zamieszczonego w rozdziale zatytułowanym “Przepisy szczególne, przejściowe i końcowe” (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1995 r., III CZP 32/95, OSNC 1995, nr 6, poz. 98 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia

20 lipca 1995 r., III CZP 89/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 170). Przepis art. 64 u.naj.lok. stanowi, że właściciel lub zarządca budynku, jeżeli nie zostanie zawarta umowa najmu, może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu z osób, które w dniu wejścia w życie ustawy zajmowały go bez tytułu prawnego; w takim wypadku stosuje się odpowiednio przepis art. 33 u.naj.lok. (a ściśle art. 33 ust. 1, ponieważ tak obecnie jest oznaczona pierwotna treść art. 33). Art. 64 u.naj.lok. dotyczy zatem tylko osób, które zajmowały lokal bez tytułu prawnego w dniu wejścia w życie tej ustawy. W jego świetle jest obojętne, czy dana osoba zajmowała w tym dniu lokal bez tytułu prawnego dlatego, że uprzednio weszła bezprawnie w jego posiadanie, czy też dlatego, że utraciła do niego przysługujące jej wcześniej uprawnienie.

Z zawartego w art. 64 u.naj.lok. nakazu odpowiedniego stosowania art. 33 ust. 1 tej ustawy wynikają dwie konsekwencje. Po pierwsze, sąd, w razie uwzględnienia powództwa, powinien w wyroku wyznaczyć – biorąc pod uwagę całokształt okoliczności sprawy – termin opróżnienia lokalu. Po drugie, na rzecz powoda należy zasądzić odszkodowanie za korzystanie przez pozwanego z lokalu w okresie od wejścia w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych do wyznaczonego w wyroku dnia opróżnienia lokalu, w wysokości odpowiadającej czynszowi, jaki pozwany byłby obowiązany płacić, gdyby był najemcą. W wypadku gdy spór dotyczy lokalu wymienionego w art. 25 u.naj.lok. będzie to czynsz regulowany, w innych wypadkach – czynsz wolny (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91).

Lokata art. 64 u.naj.lok. mogłaby przemawiać za tym, że jest on przepisem szczególnym w stosunku do regulacji art. 36 ust. 1 tej ustawy, czyli wyłączającym jej zastosowanie w zakresie jego hipotezy. Jednakże zestawienie treści art. 64 u.naj.lok. z treścią art. 36 ust. 1 tej ustawy prowadzi do odmiennego wniosku. Wynikająca z art. 33 ust. 1 w związku z art. 64 u.naj.lok. regulacja, przewidująca wyznaczenie terminu opróżnienia lokalu, odnosi się do każdego wypadku zajmowania lokalu bez tytułu prawnego w dniu wejścia w życie tej ustawy, a więc także do każdego wypadku zajmowania w tym dniu lokalu bez tytułu prawnego przez osobę, która była uprzednio jego najemcą, natomiast orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego jest uzależnione od spełnienia się w odniesieniu do byłego najemcy dodatkowych przesłanek. Znacząco przy tym mogłaby się różnić wysokość odszkodowania należnego od byłego najemcy, w zależności od tego, czy

zostałoby ono obliczone na podstawie art. 33 ust. 1 w związku z art. 64 u.naj.lok., czy też na podstawie art. 34 ust. 2 w związku z art. 36 ust. 1 tej ustawy. W wypadku zajmowania przez byłego najemcę lokalu położonego w budynku, o którym mowa w art. 56 ust. 2 tej ustawy (co do czasu obowiązywania tego przepisu zob. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 stycznia 2000 r., P 11/99, OTK Zbiór Urzędowy 2000, nr 1, poz. 3), odszkodowanie obliczone na podstawie art. 34 ust. 2 w związku z art. 36 ust. 1 u.naj.lok. byłoby limitowane wysokością czynszu regulowanego, natomiast odszkodowanie obliczone na podstawie art. 33 ust. 1 w związku z art. 64 tej ustawy byłoby limitowane wysokością czynszu wolnego. Wskazane różnice między regulacją przewidzianą w art. 64 u.naj.lok. a regulacją wynikającą z art. 36 ust. 1 tej ustawy, nakazują przyjąć, że w wypadku, w którym lokal w dniu wejścia w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych zajmował bez tytułu prawnego jego były najemca, może mieć zastosowanie albo art. 64 u.naj.lok., albo art. 36 ust. 1 tej ustawy; ten ostatni, oczywiście, o tyle tylko, o ile ponadto spełnione są wszystkie pozostałe przesłanki jego zastosowania.

Przepis art. 64 u.naj.lok. nie stałby więc na przeszkodzie zastosowaniu art. 36 ust. 1 w odniesieniu do pozwanej, mimo zajmowania przez nią lokalu bez tytułu prawnego w dniu wejścia w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, jeżeli po stronie pozwanej zachodziłyby wszystkie przesłanki orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego. Tak jednak, co mocno podkreślił Sąd Okręgowy, nie było, ponieważ pozwanej nigdy nie przysługiwało prawo najmu do objętego sporem lokalu (podniesiona w piśmiennictwie na tle uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 1996 r., III CZP 195/95, OSP 1996, nr 12, poz. 228, kwestia dopuszczalności analogicznego stosowania art. 36 ust. 1 u.naj.lok. w odniesieniu do osoby, która od początku zajmowała lokal bez tytułu prawnego, musi, a w każdym razie może, być tu pominięta, ze względu na ujęcie przedstawionego zagadnienia prawnego).

Mimo trafnego spostrzeżenia Sądu Okręgowego o wadliwości wyroku orzekającego o uprawnieniu pozwanej do lokalu socjalnego, decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia przedstawionego zagadnienia ma nie ta okoliczność, lecz to, że wyrok ten jest prawomocny. Prawomocny wyrok nakazujący opróżnienie lokalu wiąże bowiem, stosownie do art. 365 § 1 k.p.c., strony, sąd, który go wydał, oraz inne sądy i inne organy państwowe także w zakresie orzeczenia (jeżeli je zawiera) o

uprawnieniu do lokalu socjalnego. Stąd wynika więc, między innymi, że wszystkie sądy, ilekroć wyłoni się przed nimi kwestia przysługiwania danej osobie uprawnienia do lokalu socjalnego muszą uznawać tę osobę za posiadającą takie uprawnienie, zgodnie z treścią zapadłego na jej rzecz prawomocnego orzeczenia. Również zatem w procesie o odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego, w którym wysokość należnego odszkodowania zależy, stosownie do art. 34 ust. 2 u.naj.lok., od tego, czy pozwany jest uprawniony do lokalu socjalnego, sąd musi uznać pozwanego, na którego rzecz zapadło rozpatrywane orzeczenie, za czyniącego zadość wspomnianej dopiero co przesłance wymienionego przepisu. Okoliczność, że orzeczenie to wykazuje wadliwość, jest tu bez znaczenia. Właściwym miejscem do ich podniesienia były środki odwoławcze przysługujące w toku instancji, tj. przed uprawomocnieniem się orzeczenia. Innymi słowy, mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego nie można podważać, powołując się na to, że zostało ono wydane, mimo braku stosownych ku temu przesłanek. Poza tym, orzeczenie to jako zawierające rozstrzygnięcie co do istoty sprawy korzysta z powagi rzeczy osądzonej (art. 366 k.p.c.). W konsekwencji powód nie może także, odwołując się do faktów zaistniałych przed uprawomocnieniem się rozpatrywanego orzeczenia, domagać się ponownego rozstrzygnięcia w przedmiocie uprawnienia pozwanego do lokalu socjalnego przez ustalenie, że uprawnienie takie pozwanemu nie przysługuje. Negatywny aspekt powagi rzeczy osądzonej nie sprzeciwia się natomiast – jak już była o tym mowa – wykazywaniu przez powoda, że pozwany utracił uprawnienie do lokalu socjalnego, stwierdzone prawomocnym orzeczeniem, wskutek zaszłych później zmian w jego sytuacji rodzinno-majątkowej.

Mając powyższe na względzie, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c., rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.

