

Uchwała z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 35/01

Przewodniczący Sędzia SN Zbigniew Strus

*Sędzia SN Kazimierz Zawada, Sędzia SA Teresa Bielska-Sobkowicz
(sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Piotra D. i Aliny D. przeciwko Marianowi R. o opróżnienie lokalu mieszkalnego, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 27 czerwca 2001 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Krakowie postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2001 r.:

„Czy przepis art. 36 i art. 36a ust. 1, 2 i 3 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509 ze zm.) w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z dnia 31 grudnia 2000 r. Nr 122, poz. 1317) znajduje zastosowanie do pozwanych, którzy nigdy nie byli najemcami lokalu mieszkalnego objętego żądaniem pozwu, a w chwili wytoczenia powództwa i wyrokowania nie byli też osobami zamieszkującymi wspólnie z najemcą?”

podjął uchwałę:

Przepisy art. 36 i art. 36a ust. 1, 2 i 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.) w brzmieniu nadanym przez art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 122, poz. 1317 ze zm.) mają zastosowanie wyłącznie do byłych najemców lokalu objętego żądaniem pozwu o nakazanie jego opróżnienia oraz do osób zamieszkałych z nimi stale w chwili orzekania.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2000 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieście utrzymał w mocy wyrok zaoczny nakazujący pozwanemu Marianowi R. opróżnienie lokalu mieszkalnego nr 6 przy ul. F. nr 10 w K. oraz oddalił wniosek pozwanego o przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego. Z ustaleń przyjętych za podstawę faktyczną wyroku wynika, że najemcą lokalu była ciotka pozwanego. Po jej śmierci pozwany pozostał w tym lokalu i zajmuje go od wielu lat bez tytułu prawnego, zalegając z opłatami za korzystanie z niego. Żądanie wydania lokalu jest uzasadnione w świetle przepisu art. 222 § 1 k.c., brak zaś przymiotu najemcy po stronie pozwanego czyni bezzasadnym jego wniosek o orzeczenie o istnieniu uprawnień do lokalu socjalnego.

Pozwany zaskarżył ten wyrok w części oddalającej jego wniosek o przyznanie mu uprawnień do lokalu socjalnego.

Rozpoznający apelację Sąd Okręgowy w Krakowie przedstawił przytoczone na wstępie zagadnienie prawne, dotyczące wykładni przepisów art. 36 i 36a ust. 1, 2 i 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 – dalej "u.naj.lok.") w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o zmianie tej ustawy, która weszła w życie po wydaniu wyroku przez Sąd pierwszej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stosowanie przepisu art. 36 u.naj.lok. budziło w praktyce sądowej liczne wątpliwości, które były wyjaśniane w uchwałach podejmowanych przez Sąd Najwyższy. Wątpliwości te dotyczyły kwestii, czy w wyroku orzekającym eksmisję sąd był zobowiązany czy uprawniony do orzeczenia o uprawnieniach najemcy do otrzymania lokalu socjalnego, oraz czy mógł w tym przedmiocie orzec z urzędu, bez zgłoszenia stosownego wniosku przez stronę. Rozbieżności w orzecznictwie – także w orzecznictwie Sądu Najwyższego – wyjaśnione zostały uchwałą składu siedmiu sędziów z dnia 19 maja 2000 r., III CZP 4/00 (OSNC 2000, nr 11, poz. 195) z której wynika, że do pozwanego najemcy należy wykazanie przesłanek uprawniających do otrzymania lokalu socjalnego, a sąd podejmuje inicjatywę dowodową jedynie w sytuacjach szczególnych. W razie zaś ustalenia tych przesłanek sąd powinien orzec o przysługiwaniu uprawnień do lokalu socjalnego. W uchwale z dnia 12 kwietnia 2001 r., III CZP 8/01 (OSNC 2001, nr 10, poz. 146) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że o uprawnieniu najemcy do otrzymania lokalu socjalnego sąd

może orzec tylko w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu. Z kolei w uchwale z dnia 19 września 2000 r., III CZP 30/00 (OSNC 2001, nr 2, poz. 24) wyjaśniono wątpliwości, na jakich zasadach należy ustalać odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w przypadku orzeczenia prawomocnym wyrokiem o uprawnieniu pozwanego do lokalu socjalnego.

Nie było natomiast przy stosowaniu art. 36 u.naj.lok. w dotychczasowym brzmieniu wątpliwości co do tego, że orzeczenie w wyroku orzekającym eksmisję o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego mogło dotyczyć jedynie byłego najemcy. Takie stanowisko zajęł Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 23 marca 1995 r., III CZP 29/95 (OSNC 1995, nr 6, poz. 97) i z dnia 20 lipca 1995 r., III CZP 89/95 (OSNC 1995, nr 12, poz. 170). Wątpliwości mogą natomiast pojawić się po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 122, poz. 1317 ze zm.).

Przepis art. 36 u.naj.lok. w dotychczasowym brzmieniu stanowił, że 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. Z przepisu tego w nowym brzmieniu wynika natomiast między innymi, że w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia osób, których nakaz dotyczy. Porównanie treści przepisu w dotychczasowym i nowym brzmieniu mogłoby sugerować, że obecnie obowiązkiem sądu jest orzeczenie w przedmiocie uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego co do wszystkich osób, które zajmują lokal objęty żądaniem opróżnienia, a więc także co do osób, które nie były najemcami tego lokalu.

Taka wykładnia przepisu nie jest jednak uzasadniona, a przemawiają za tym następujące argumenty.

Dosłowne brzmienie przepisu nie może wyłącznie decydować o jego znaczeniu, gdyż przy jego tłumaczeniu należy uwzględniać także wykładnię systemową. Oceniając przepis z tego punktu widzenia trzeba zwrócić uwagę, że zamieszczony jest w rozdziale 5 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, który reguluje ustanie stosunku najmu. Już tylko z tego względu nie można jego stosowania odnosić do osób, które nie były najemcami lokalu objętego żądaniem opróżnienia.

Niezależnie od powyższego, także po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. zachowane zostało rozróżnienie pomiędzy sytuacją prawną osób, które utraciły przymiot najemcy, oraz osób, które takiego przymiotu w ogóle nie miały. Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.naj.lok., osoba, która samowolnie zajęła lokal, może być z niego usunięta także bez wytaczania powództwa o eksmisję, jeżeli jednak zajmuje lokal przez okres przekraczający trzy miesiące, konieczne jest uzyskanie wyroku orzekającego eksmisję. Były najemca nie może być natomiast usunięty z lokalu, do którego utracił tytuł prawny, bez orzeczenia eksmisji. Stosuje się do niego przepisy art. 33 i nast. u.naj.lok. Ponadto przepis art. 64 u.naj.lok., dotyczący osób, które zajmowały lokal bez tytułu prawnego w chwili wejścia w życie ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, z którymi nie zawarto umowy najmu, również po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. nie zawiera odesłania do art. 36 u.naj.lok., odnoszącego się do byłego najemcy.

Za takim rozumieniem przepisów art. 36 i 36a u.naj.lok. przemawia także *ratio legis* nowego unormowania. Nie można bowiem aprobować sytuacji, w której osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego mogłyby uzyskiwać uprawnienia do lokalu socjalnego z pierwszeństwem przed innymi osobami, oczekującymi na zawarcie umowy według kolejności ustalonej przez radę gminy.

W świetle powyższych rozważań należy uznać, że przepisy art. 36 i art. 36a ust. 1, 2 i 3 u.naj.lok. w brzmieniu nadanym przez art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. mają zastosowanie wyłącznie do byłych najemców lokalu objętego żądaniem pozwu o nakazanie jego opróżnienia oraz do osób zamieszkałych z nimi stale w chwili orzekania. Uprawnienia tych osób wywodzą się bowiem od uprawnień byłego najemcy. Nie ma zatem obowiązku orzekania o uprawnieniach bądź braku uprawnień do lokalu socjalnego w stosunku do osób, które nie były najemcami, ani do osób z nimi zamieszkującymi.

Należy też zwrócić uwagę na to, że ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego¹ również co do zasady nie przyznaje prawa do lokalu socjalnego osobie, która samowolnie zajęła lokali i wobec której sąd nakazał opróżnienie lokalu.

Po wejściu w życie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. nie może być natomiast wątpliwości co do tego, że obecnie sąd zobowiązany jest do orzeczenia z urzędu o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia.

Wyrok nakazujący opróżnienie lokalu powinien obejmować wszystkie osoby, które stale w chwili orzekania razem z byłym najemcą zamieszkują, wymienione z imienia i nazwiska. Te osoby powinny występować w sprawie jako pozwani. W stosunku do tych wszystkich osób należy orzec o uprawnieniu bądź braku uprawnień do lokalu socjalnego, przy czym pozwanych obciąża wykazanie przesłanek określonych w art. 36 ust. 3 i 4 u.naj.lok. Kwestie te, jako pozostające poza zakresem przedstawionego zagadnienia prawnego, nie wymagają jednak szerszego omówienia.

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

¹ Dz.U. Nr 71, poz. 733