

Uchwała z dnia 23 maja 2003 r., III CZP 26/03

Sędzia SN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz

Sędzia SN Mirosława Wysocka

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Rejonu Obsługi Mieszkańców „P.”, sp. z o.o. w K. przeciwko Barbarze B., Tadeuszowi B. oraz małoletnim Anecie B., Violetcie B., Jarosławowi B. i Pawłowi B. działającym przez pełnomocnika ustawowego matkę Barbarę B. o eksmisję, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 23 maja 2003 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Krakowie postanowieniem z dnia 13 grudnia 2002 r.:

"Czy w świetle art. 25 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.) zarządca nieruchomości znajdującej się w zasobie Gminy wykonujący czynności zarządu w oparciu o umowę zarządu zawartą przed dniem wejścia w życie tej ustawy jest legitymowany czynnie w sprawie przeciwko byłemu najemcy o opróżnienie lokalu mieszkalnego po zakończeniu stosunku najmu powstałego przed dniem wejścia w życie powołanej wyżej ustawy w sytuacji, gdy nie nastąpiła zmiana treści umowy zarządu ?"

podjął uchwałę:

Stosownie do treści art. 23 ust. 1 pkt 8 w związku z art. 25 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543, ze zm.), zarządca nieruchomości należącej do zasobu gminnego nie jest uprawniony do dochodzenia na drodze sądowej zwrotu przedmiotu najmu.

Uzasadnienie

Powód, który jest zarządcą nieruchomości położonej w K. przy ul. R. nr 12, należącej do Gminy Miasta K., wystąpił o eksmisję pozwanych z lokalu zajmowanego w tym domu z powodu niepłacenia przez nich czynszu.

Wyrokiem z dnia 20 czerwca 2002 r. Sąd Rejonowy w Krakowie uchylił wydany wcześniej wyrok zaoczny i oddalił powództwo, przyjmując, że w świetle art. 25 ust. 3 w związku z art. 23 ust. 1 pkt 7-8 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm. – dalej: "u.g.n.") powód, jako zarządca, nie ma legitymacji do wytoczenia powództwa windykacyjnego.

Rozpoznając apelację powoda kwestionującą ten pogląd prawny, Sąd Okręgowy powziął wątpliwości co do jego trafności, formułując je w przedstawionym do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu zagadnieniu prawnym. W uzasadnieniu podkreślił, że dodatkowe trudności interpretacyjne wynikają z faktu, iż umowa o zarząd została zawarta przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli w okresie obowiązywania art. 64 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm. – dalej: "u.naj.lok."), który przewidywał wprost legitymację czynną zarządcy budynku do wystąpienia z pozwem o opróżnienie lokalu przez byłego najemcę.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawa o gospodarce nieruchomościami stanowi w art. 25 ust. 1, że gminnym zasobem nieruchomości gospodaruje zarząd gminy. W art. 25 ust 2 w związku z art. 23 ust. 2 ustawy zdefiniowane zostały najważniejsze czynności, składające się na to gospodarowanie. Stosownie do art. 25 ust. 3, wykonywanie tych czynności, z wyłączeniem wymienionych w art. 23 ust. 1 pkt 7 i 8, może być powierzone zarządcom nieruchomości. Przewidziane w pkt 8 wyłączenie uprawnień zarządcy dotyczy podejmowania czynności w postępowaniu sądowym w sprawach o własność lub inne prawa rzeczowe na nieruchomości, o roszczenia ze stosunku najmu lub dzierżawy, o stwierdzenie nabycia spadku, o zasiedzenie oraz o wpis w księdze wieczystej lub o założenie księgi wieczystej. Kategoryczność tego wyłączenia sprawia, że omawiany przepis nie pozwala występować zarządcy m.in. o wydanie przedmiotu najmu, i to zarówno we własnym imieniu (zastępstwo pośrednie), jak i w imieniu właściciela – gminy (zastępstwo bezpośrednie).

Nie zmienia tego stanu rzeczy okoliczność, że umowa zarządu została zawarta przed wejściem w życie ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wprawdzie obowiązujący wówczas art. 64 u.naj.lok. dawał zarządcy uprawnienie do wytoczenia powództwa o zwrot przedmiotu najmu, lecz został on uchylony z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733), tj. z dniem 10 lipca 2001 r., co spowodowało utratę przez zarządcę tego uprawnienia procesowego (zasada bezpośredniego działania ustawy procesowej).

Wbrew stanowisku strony powodowej, stwierdzić należy, że umowa o zarząd nie może stwarzać samoistnej podstawy do występowania z powództwem o wydanie nieruchomości przez zarządcę. Niniejsza sprawa została rozpoczęta po wejściu w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gdyby więc nawet zawarta wcześniej umowa o zarząd przewidywała takie uprawnienie zarządcy, ustawa pozbawiała stronę powodową tego uprawnienia mocą powołanych przepisów art. 23 ust. 1 pkt 8 w związku z art. 25 ust. 3.

Błędne jest także zapatrywanie powoda, że na podstawie art. 185 ust. 3 ustawy w umowie zarządu można w dalszym ciągu zastrzec upoważnienie zarządcy do występowania z roszczeniem o zwrot przedmiotu najmu na drodze sądowej. Treść takiej umowy pozostawałaby w sprzeczności z art. 25 ust. 3 u.g.n., co czyniłoby takie postanowienie umowne nieważnym (art. 58 § 1 k.c.). Prowadzi to do wniosku, że w obecnym stanie prawnym zarządca nieruchomości należącej do zasobu gminnego nie może występować z powództwem o wydanie przedmiotu najmu zarówno we własnym imieniu, jak i w charakterze pełnomocnika właściciela. Tego uprawnienia procesowego zarządca pozbawiony został przez ustawę z dnia 1 marca 1996 r. o zmianie Kodeksu postępowania cywilnego, rozporządzeń Prezydenta Rzeczypospolitej – Prawo upadłościowe i Prawo o postępowaniu układowym, Kodeksu postępowania administracyjnego, ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 43, poz. 189), która dokonała wykreślenia zarządcy z przewidzianego w art. 87 § 1 k.p.c. kręgu osób mogących być pełnomocnikiem strony w postępowaniu cywilnym. Można mieć wprawdzie wątpliwości, czy stan taki odpowiada zasadom pragmatyzmu w zarządzaniu zasobem gminnym, zwłaszcza w dużych aglomeracjach miejskich, ale regulacja tej kwestii należy do kompetencji ustawodawcy.

Uzasadnia to udzielenie odpowiedzi sformułowanej w sentencji uchwały (art. 390 § 1 k.p.c.).