

Uchwała z dnia 23 lipca 2004 r., III CZP 31/04

Sędzia SN Józef Frąckowiak (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Antoni Górski

Sędzia SN Irena Gromska-Szuster

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Powiatu J. – Zespołu Szkół Rolniczych, Centrum Kształcenia Praktycznego im. M.R. w K. przeciwko Robertowi J., Agnieszce J., małoletniej Monice J. i małoletniemu Patrykowi J. o opróżnienie lokalu mieszkalnego, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 23 lipca 2004 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Kielcach postanowieniem z dnia 23 marca 2004 r.:

"Czy przy ocenie skuteczności wypowiedzenia najmu łączącego powiat z gminą należy uwzględnić interesy podnajemcy oraz przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733) ograniczające możliwość wypowiedzenia najmu w sytuacji, gdy umowa najmu została zawarta w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych podnajemcy?"

podjął uchwałę:

W sytuacji, gdy umowa najmu lokalu łącząca powiat z gminą została zawarta w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych podnajemcy, z którym umowę podnajmu zawarła gmina, skuteczność wypowiedzenia umowy najmu przez powiat należy oceniać z uwzględnieniem interesów podnajemcy jako lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.).

Uzasadnienie

(...) W dniu 2 marca 1992 r. pomiędzy Zarządem Miejskim w S. a Robertem J. została zawarta umowa podnajmu lokalu mieszkalnego. Ten sam lokal był także przedmiotem umowy najmu zawartej w dniu 11 marca 1992 r. (ze skutkiem od dnia 1 stycznia 1992 r.) pomiędzy Zespołem Szkół Rolniczych (Skarbem Państwa) jako wynajmującym a Gminą w S. jako najemcą. W umowach przewidziano, że czynsz podnajemca będzie płacił bezpośrednio Zespołowi Szkół Rolniczych.

Decyzją z dnia 2 października 2001 r. Wojewoda Ś. przekazał nieodpłatnie budynek, w którym znajdował się lokal stanowiący przedmiot najmu, na rzecz Powiatu J. Przekazywany majątek stanowił siedzibę Zespołu Szkół Rolniczych, Centrum Kształcenia Praktycznego im M.R. w K., którego organem prowadzącym stał się właśnie Powiat J. Pismem z dnia 6 września 2001 r. dyrektor Zespołu Szkół Rolniczych, Centrum Kształcenia Praktycznego w K., wypowiedział Gminie S. umowę najmu, wskazując, że mieszkanie stanowiące przedmiot umowy najmu stało się niezbędne dla nauczycieli pracujących w szkole oraz że żona i dzieci podnajemcy zmieniły miejsce zamieszkania. W związku z wypowiedzeniem umowy najmu, Gmina S. w piśmie z dnia 4 października 2001 r. poinformowała pozwanego, że ustaje możliwość dalszego zajmowania przez niego lokalu i wezwała go do jego opuszczenia. Pozwany nie wyraził zgody na wydanie lokalu Gminie S. wobec czego wystąpiła ona przeciwko niemu z pozwem. W toku postępowania do strony powodowej przystąpił Powiat J., reprezentowany przez dyrektora Zespołu Szkół Rolniczych, Centrum Kształcenia Praktycznego w K. oraz dopozwani zostali żona i dzieci pozwanego. Jak ustalił Sąd Rejonowy, pozwany zamieszkuje w przedmiotowym lokalu, natomiast jego żona była zmuszona wyjechać z S. w poszukiwaniu pracy. Sporny lokal w dalszym ciągu stanowi centrum życiowe pozwanych. Sąd ustalił także, że żaden z lokali zaoferowanych pozwanemu nie spełniał wymogów lokalu zamiennego, a pozwany nie ma tytułu prawnego do zajmowania innego lokalu.

Strona powodowa Skarb Państwa, Zespół Szkół Rolniczych, Centrum Kształcenia Praktycznego w K. jako podstawę żądania wydania lokalu, powołała art. 668 § 2 k.c. Zdaniem Sądu Rejonowego, przepis ten nie może mieć zastosowania z pominięciem przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm. – dalej: "u.o.p.l."). Pozwani są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, w związku z czym wypowiedzenie najmu przez powodowy

Powiat należy rozpatrywać w aspekcie art. 11 ust. 4 i 5 powołanej ustawy. W tej sytuacji, jeżeli właściciel nie dostarcza lokalu zamiennego, okres wypowiedzenia wynosi trzy lata, skoro zaś w rozpoznawanej sprawie okres ten jeszcze nie upłynął powództwo należało oddalić.

W apelacji od tego wyroku Powiat J. zarzucił naruszenie art. 222 k.c. oraz przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego przez przyjęcie, że nie przysługiwało mu roszczenie windykacyjne. W szczególności apelujący zarzucił, że skutecznie wypowiedział umowę najmu z dnia 11 marca 1992 r. Gminie S., co spowodowało z mocy art. 668 § 2 k.c., rozwiązanie stosunku podnajmu łączącego pozwanych z tą Gminą. W tej sytuacji nie był on w ogóle zobowiązany do wypowiedzenia stosunku najmu pozwanemu, gdyż nie łączyła go z nim żadna umowa.

Rozpatrując tę apelację Sąd Okręgowy powziął istotne wątpliwości, które skłoniły go do postawienia Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego sprecyzowanego w sentencji postanowienia z dnia 23 marca 2004 r. Z jednej strony, przywołując stanowiska wyrażone w literaturze, Sąd Okręgowy wskazał, że art. 668 k.c. ma także zastosowanie do lokali mieszkalnych. Wobec tego z chwilą skutecznego wypowiedzenia umowy najmu Gminie S., ustał stosunek podnajmu jaki łączył tę Gminę z pozwanym, powód mógł zaś wypowiedzieć skutecznie najem, gdyż Gmina nie jest lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie prawa lokatorów i nie mają do niej zastosowania specjalne wymogi dotyczące wypowiedzenia, przewidziane tą ustawą. Z drugiej strony, zdaniem Sądu Okręgowego, nie może budzić wątpliwości, że pozwany jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. Bezsporne jest, że pozwany w dalszym ciągu zajmuje sporny lokal i wypełnia wszelkie obowiązki, jakie ciążyą na lokatorze. Jeżeli przysługuje mu możliwość wypowiedzenia umowy najmu wobec Gminy, bez żadnych ograniczeń i tylko z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, a stosunek podnajmu pomiędzy pozwanym a Gminą S. wygasa z mocy art. 668 § 2 k.c. z chwilą wypowiedzenia umowy najmu, to pozwanemu jako lokatorowi, pomimo wypełniania przez niego wszystkich obowiązków, jakie ciążyą na lokatorze, nie przysługuje ochrona przewidziana ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, gminnym zasobie mieszkaniowym i zmianie kodeksu cywilnego. Wymaga wobec tego wyjaśnienia, czy przy ocenie skuteczności wypowiedzenia umowy najmu łączącej Powiat z Gminą należy uwzględnić interesy

podnajemcy jako lokatora w rozumieniu przepisów wspomnianej ustawy. Pytanie takie jest szczególnie uzasadnione w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, zważywszy że umowa najmu pomiędzy Gminą a poprzednikiem prawnym Powiatu została zawarta właśnie po to, aby lokal ten następnie podnajmującemu jako specjalistę potrzebnemu przy zakładaniu sieci telekomunikacyjnej w Gminie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafnie Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l., podnajemca jest lokatorem, wspomniany przepis uznaje bowiem za lokatora nie tylko najemcę lokalu ale także każdą osobę używającą lokal dla zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych na podstawie innego tytułu prawnego niż własność. Tak sformułowany przepis nie pozostawia więc żadnych wątpliwości, że ochronę, przewidzianą w powołanej ustawie dla lokatorów, należy odnosić również do podnajemców. W tej kwestii panuje też zgodność poglądów zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2002 r., I CKN 1074/00), wypowiedzenie stosunku podnajmu lokalu mieszkalnego przez najemcę podlega więc ograniczeniom przewidzianym w art. 11 i 12 u.o.p.l.

Problem, który powstał na tle stanu faktycznego rozpoznawanego przez orzekające w sprawie Sądy, sprowadza się jednak do bardziej złożonej kwestii. Chodzi o sytuację, w której stosunek podnajmu ustał z mocy prawa jako skutek wypowiedzenia najmu gminie, będącej wynajmującym dla podnajemcy. Stosunek najmu pomiędzy gminą jako najemcą a powiatem jako wynajmującym nie podlega zaś wprost przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, gdyż gmina na pewno nie jest lokatorem w rozumieniu tej ustawy. Zagadnienie sprowadza się więc do ustalenia, czy w takiej sytuacji podnajemca może również korzystać z ochrony przewidzianej dla lokatorów.

Na pierwszy rzut oka wydaje się, że rację ma powodowy Powiat, twierdząc, iż skoro stosunek najmu łączący go z pozwaną Gminą nie podlega przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, a w związku z wypowiedzeniem tego stosunku ustał na podstawie art. 668 § 2 k.c. podnajem, to przysługuje mu wobec podnajemcy roszczenie przewidziane art. 222 k.c., tym bardziej, że nie łączył go z podnajemcą żaden stosunek prawny, więc nie musiał mu składać wypowiedzenia. Stanowisko takie nie jest jednak możliwe do akceptacji z dwu co najmniej powodów.

Po pierwsze, prowadzi ono do pozbawienia podnajemcy jakiegokolwiek ochrony przewidzianej dla lokatorów, pomimo że nie ulega wątpliwości, iż jest on lokatorem.

W ten sposób uznać by trzeba, że w takiej szczególnej sytuacji pierwszeństwo ma jednak uprawnienie właściciela lokalu, który dokonał skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu łączącego go z najemcą, a tym samym z mocy prawa pozbawił prawa do lokalu podnajemcę. Ochrona praw lokatorów musiałaby więc ustąpić pierwszeństwa prawom właściciela lokalu. Co do zasady takie stanowisko można uznać za trafne, gdyż oparte jest na założeniu, że przepisy o ochronie praw lokatorów jako przepisy szczególne powinny być interpretowane ściśle.

W rozpatrywanej sytuacji jednak stosunek najmu powstał tylko po to, aby najemca mógł dokonać podnajmu na rzecz pozwanego. Właściciel lokalu zdawał więc sobie sprawę, że w istocie wynajmuje lokal na potrzeby mieszkaniowe podnajemcy. Także następca prawny właściciela (Powiat) tę sytuację znał, o czym świadczy chociażby to, że jako jeden z powodów wypowiedzenia podał, iż podnajemca nie zajmuje przedmiotowego lokalu. Już z tego względu zastosowanie przepisów o ochronie praw lokatorów także wobec Powiatu jako właściciela lokalu zasługuje na aprobatę.

Po drugie, z art. 11 ust. 8 u.o.p.l. wynika, że w wypadku stosunków prawnych, które nie ustają przez wypowiedzenie, nie jest dopuszczalne ustanie stosunku prawnego w sposób i z przyczyn mniej korzystnych dla lokatora, niż to wynika z przepisów tego artykułu. Przepis ten wskazuje więc, że także w przypadku podnajmu lokalu mieszkalnego, gdy stosunek ten ustał z mocy samego prawa, nie powinno się dopuszczać do ustania stosunku podnajmu z przyczyn mniej korzystnych, niż przewidują to przepisy o ochronie prawa lokatorów. Inna interpretacja musiałaby być oparta na założeniu, że podnajemca jest chroniony tylko w stosunku do najemcy, co – jak trafnie podkreślił Sąd Okręgowy – pozbawiałoby go rzeczywistej ochrony, chociaż wypełniał on wszystkie obowiązki nakładane na lokatora. Jak wynika z ustaleń, wypowiadając stosunek najmu powodowy Powiat wiedział, że lokal, którego wypowiedzenie dotyczy, służy zaspakajaniu potrzeb mieszkaniowych podnajemcy. Z tego względu uznać należy, że ustanie stosunku podnajmu z mocy samego prawa, zgodnie z art. 11 ust. 8 u.o.p.l., nie mogło nastąpić z przyczyn mniej korzystnych dla podnajemcy, niż w razie gdyby to jemu wypowiadano stosunek podnajmu. Jeżeli bowiem właściciel godzi się na zawarcie umowy najmu z osobą, która nie jest wprawdzie lokatorem w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, ale ma na celu zawarcie umowy podnajmu z osobą, która taki przymiot spełnia, rozwiązując umowę najmu powinien

on zachować wymogi przewidziane w ustawie o ochronie prawa lokatorów. W takiej szczególnej sytuacji uznać należy, że podnajemcy jako lokatorowi przysługuje ochrona przed utratą prawa do lokalu, przewidziana wspomnianą ustawą. Inna interpretacja przepisów ustawy o ochronie prawa lokatorów prowadziłaby, w tym konkretnym stanie faktycznym, do pozbawienia osoby, która w rozumieniu tej ustawy jest lokatorem, ochrony zagwarantowanej tą ustawą.

Biorąc pod uwagę powyższe względy, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c., orzekł, jak w uchwale.