



Sygn. akt IV CK 336/05

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 stycznia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Barbara Myszka

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa - Nadleśnictwa J.
przeciwko Gminie N.
z udziałem A. M. jako interwenienta ubocznego po stronie pozwanej
o wydanie nieruchomości,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 19 stycznia 2006 r.,
kasacji interwenienta ubocznego
od wyroku Sądu Okręgowego w O.
z dnia 24 listopada 2004 r.,

oddala kasację.

Uzasadnienie

W uwzględnieniu żądania powodowego Skarbu Państwa - Nadleśnictwo J. Sąd pierwszej instancji nakazał pozwanej Gminie N. by wypowiedziała najemcy najem lokalu mieszkalnego w N. nr [...], opróżniła ten lokal oraz wydała powodowi nieruchomość zabudowaną o powierzchni 0,2661 ha, stanowiącą działkę ewidencyjną nr 287/5, położoną w obrębie N., w stanie opróżnionym, oraz orzekł o kosztach procesu.

Z powołaniem się na podstawę prawną wydanego rozstrzygnięcia przewidzianą w art. 262 k.c. Sąd orzekający przytoczył, że dnia 10 maja 1993 r. powodowy Skarb Państwa i Zarząd Miasta N. zawarły umowę dzierżawy spornej nieruchomości do czasu uzyskania decyzji Ministerstwa Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa o sprzedaży lub przekazaniu tej nieruchomości dla pozwanej Gminy, nie dłużej niż na okres 3 lat. W dniu 16 sierpnia 1993 r. została zawarta na czas nieokreślony umowa najmu tej nieruchomości między Zespołem Opieki Zdrowotnej w N. a A. M. – mężem inter. ubocznej A.M.. Decyzją z dnia 17 października 1994 r. Minister Ochrony Środowiska wyłączył z zarządu Lasów Państwowych m.in. wymienioną działkę, oznaczoną nr ewidencyjnym 287/5 o powierzchni 0,2661 ha położoną w N., przekazał na potrzeby lecznictwa pozwanej Gminie. Protokół zdawczo – odbiorczy tej działki, na której od 1993 r. zamieszkiwali małż. A i A. M., został sporządzony dnia 28 listopada 1994 r. Pozwana Gmina zrzekła się dnia 3 listopada 1993 r. prawa użytkowania przekazanej jej nieruchomości ponieważ nie była ona wykorzystywana na wskazany cel leczniczy, o czym powiadomiła powodowy Skarb Państwa. W uwzględnieniu wniosku Skarbu Państwa Minister Środowiska decyzją z dnia 24 marca 2000 r. pozbawił pozwaną Gminę prawa użytkowania spornej nieruchomości, stwierdzając iż faktyczne przejęcie tej nieruchomości przez Lasy Państwowe nastąpi z dniem sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego z udziałem stron. Ponieważ żądanie strony powodowej o wydanie spornej nieruchomości w stanie wolnym i bez lokatorów nie zostało uwzględnione, do sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego nie doszło. Zamieszkujący na tej nieruchomości małżonkowie A i A. M. przysługujące im spółdzielcze

własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położone w O. darowali - umową z dnia 22 maja 2000 r. – córce M. M. A. M. zmarł 31 października 2001 r. Na spornej nieruchomości zamieszkuje interwenientka uboczna A. M., która w okresie zimowym wyjeżdża do swojej córki M. M. Podczas jej nieobecności sporną nieruchomością opiekuje się R. L. - narzeczony M. M., który - od śmierci A. M. - zamieszkuje na tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zmienił - zaskarżony przez pozwaną Gminę i inter. A. M. – wyrok i nakazał teźże pozwanej Gminie N. aby opróżniła i wydała powodom Skarbowi Państwa Nadleśnictwu J. zabudowaną nieruchomość o powierzchni 0,2661 ha stanowiącą działkę ewidencyjną nr 287/5 położoną w obrębie N. i zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu. Potwierdzając zasadność przyjętej podstawy prawnej przewidzianej w art. 262 k.c. Sąd Okręgowy stwierdził, że obciążający pozwaną Gminę obowiązek wydania rzeczy – w myśl tego przepisu – „... winna ona zrealizować w sposób, jaki sama uzna za stosowny.”

Kasację wniosła interwenientka uboczna A. M. Skarżąca z powołaniem się na obie postawy przewidziane w art. 393¹ k.p.c. (według jego numeracji i brzmienia obowiązującego w chwili wydania zaskarżonego wyroku) zarzuciła:

- I. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:
 1. art. 254 k.c. i 262 k.c. poprzez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w niniejszej sprawie związku z :
 2. art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, poprzez niewłaściwe zastosowanie go w niniejszej sprawie,
 3. art. 690 k.c. poprzez niezastosowanie go w niniejszej sprawie,

- poprzez przyjęcie, iż właściciel nieruchomości może żądać jej wydania w stanie opróżnionym od użytkownika, nawet jeżeli do tej nieruchomości przysługują osobom trzecim prawa wynikające z umowy najmu, podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów oraz art. 690 k.c.

II. Nadto skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. oraz 386 § 6 k.p.c. poprzez niezastosowanie ich w niniejszej sprawie,

polegające na niewyjaśnieniu praw interwenienta ubocznego, pomimo oceny prawnej wyrażonej przez Sąd Okręgowy w O. - Wydział I Cywilny w wyroku z dnia 12 grudnia 2001 r. nakazującego uwzględnienie zasad z ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (Dz.U. Nr 71, poz. 733), oraz nierozpoznanie zarzutu naruszenia normy art. 5 k.c. interwenienta ubocznego co do przyznania powodowi uprawnienia do żądania wydania opróżnionego lokalu, w sytuacji, gdy nadużył on swych praw podmiotowych wprowadzając stronę pozwaną w błąd o charakterze istotnym, oraz gdy prawa powoda pozostają w konflikcie z prawami interwenienta ubocznego, wynikającymi z przepisów szczególnych w stosunku do art. 262 k.c., w związku z naruszeniem art. 81 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie jego skutków w stosunku do interwenienta ubocznego, co miało istotny wpływ na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia.

W uzasadnieniu kasacji skarżąca – z odwołaniem się do obowiązującego porządku prawnego, w tym - postanowień art. 20, 21, 64, 75 i 76 Konstytucji RP i wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 stycznia 2000 r., P 11/99 (OTK 2000 nr 1, poz. 3) dowodziła, że zarówno prawo własności, jak i prawo najmu, kolidujące ze sobą w sprawie o rozwiązanie najmu, podlegają ochronie konstytucyjnej, co obligowało Sąd orzekający do ustalenia, iż sporny lokal jest niezbędny wynajmującemu i zarazem nie jest niezbędny najemcy.

Wskazując na powyższe skarżąca wносиła o:

- 1) zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa,
- 2) zasądzenie od powoda na rzecz interwenienta ubocznego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym wg norm przepisanych oraz za wszystkie instancje wg załączonego spisu kosztów.

Powodowy Skarb Państwa wносиł o oddalenie kasacji z zasądzeniem kosztów procesu za instancję kasacyjną.

Sąd Najwyższy – po uwzględnieniu postanowień art. 3 ustawy z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego ... (Dz.U. z 2005 r., Nr 13, poz. 98) zważył, co następuje:

Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 – dalej powoływana przy pomocy skrótu u.o.p.l.) została uchwalona w wykonaniu obowiązku określonego w art. 75 ust. 2 Konstytucji stanowiącym, że ochronę praw lokatorów określa ustawa. Stała się zatem instrumentem prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli i przeciwdziałaniu bezdomności (ust. 75 ust. 1 Konstytucji). Podkreślona także w kasacji, ranga i rola społeczna tej ustawy wynika stąd, iż prawo, którego przedmiotem jest mieszkanie, służy zaspokojeniu jednej z elementarnych potrzeb człowieka i dlatego ma szczególne znaczenie tak dla uprawnionego, jak i całego społeczeństwa. Ustawowa – o charakterze szczególnym – ochrona praw lokatorów została ukształtowana inaczej niż ochrona innych niż własność praw majątkowych, których przedmiotem nie jest mieszkanie. Z chwilą ustawowego określenia praw przysługujących lokatorowi, objęte są one pojęciem praw majątkowych, zawartym w art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji, co skłoniło skarżącą do przedstawienia obszernych wywodów istotę których można ująć jako wykazanie relacji w jakiej pozostaje własność i uzyskane przez skarżącą Alicję Miernik prawo majątkowe oraz określenie nieprzekraczalnych granic ochrony własności. W wypadku kolizji między prawami podmiotowymi wskazanymi w art. 64 ust. 1 i 2 Konstytucji jest ona rozstrzygana na rzecz własności, jako prawa o najpełniejszej treści wskazanego w Konstytucji. Bezskuteczne jest powoływanie się na art. 690 k.c. w stosunku do powodowego Skarbu Państwa, któremu przysługuje, sprzed daty powstania najmu silniejsze prawo własności. Natomiast zdaniem składu orzekającego Sądu Najwyższego rozstrzygnięcie kasacji nie wymaga rozważania granic ochrony, własności którą wyznacza zakaz naruszenia istoty własności oraz poszanowania zasady proporcjonalności (art. 31 ust. 3 i 64 ust. 3 Konstytucji).

Na gruncie omawianej ustawy o.p.l. wynajmujący nie został w jakiś szczególny sposób zdefiniowany, co stwarza możliwość przyjęcia znaczenia w jakim on występuje w k.c. Wynajmującym jest osoba, która zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania. Ponieważ umowa najmu nie należy do czynności prawnych rozporządzających, lecz do zobowiązujących, do jej ważności nie jest konieczne, aby wynajmującemu przysługiwało prawo własności

bądź jakiegokolwiek inne do wynajmowanego lokalu. Ustalenie, kto jest wynajmującym, ma znaczenie ze względu na jego odpowiedzialność wobec najemcy za mogące wystąpić zakłócenia, polegające na działaniach faktycznych lub na podnoszeniu roszczeń prawnych ze strony osób trzecich. Niewykonanie przez wynajmującego ciężących na nim obowiązków może spowodować jego odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych według przepisów o wykonywaniu zobowiązań wynikających z umów. Nadto w art. 664 k.c. przewidziana została odpowiedzialność wynajmującego z rękojmi za wady fizyczne i prawne rzeczy najętej. Odpowiedzialność ta została ukształtowana na takich samych zasadach jak w przypadku rękojmi sprzedającego za wady rzeczy sprzedanej. Zostaje wyłączona tylko w przypadku wiedzy najemcy o istnieniu wad lokalu w chwili zawierania umowy (art. 664 § 3 k.c.). Umowa z dnia 16 sierpnia 1993 r. stanowiąca podstawę istnienia stosunku najmu, stanowi że wynajmującym lokal położony w budynku użytkowanym na sporej nieruchomości był Zespół Opieki Zdrowotnej w Nidzicy. Z niekwestionowanych zaś ustaleń Sądów obu instancji wynika, że pozwana Gmina otrzymując sporną nieruchomość w użytkowanie decyzją z dnia 17 października 1994 r. była już dzierżawcą tej nieruchomości związaną z lokatorem umową najmu zawartą dnia 16 sierpnia 1993 r. Pozwana – jak to stwierdziły Sądy orzekające – otrzymała sporną nieruchomość w użytkowanie z własnym lokatorem. Nie rozstrzygając o charakterze prawnym więzi łączącej Zespół Opieki Zdrowotnej w Nidzicy z pozwaną Gminą, należy stwierdzić, że przytoczone bezsporne ustalenia wykluczają możliwość uznania powodowego Skarbu Państwa za stronę tej umowy. Ta okoliczność jest istotna dla rozstrzygnięcia o zasadności kasacji. W myśl bowiem wprowadzonej w ustawie o.p.l. definicji właściciela (art. 2 ust. 1 pkt 2) pojęcie to obejmuje wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Właścicielem w rozumieniu powołanego przepisu jest także - jak trafnie wskazuje się w literaturze przedmiotu – najemca podnajmujący lub użyczający lokal, członek spółdzielni mieszkaniowej dysponujący spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego, jeżeli pozostaje z inną osobą (lokatorem) w stosunku prawnym stwarzającym jej tytuł prawny do używania lokalu, a nawet osoba, której do wynajętego przez nią lokalu nie przysługuje żaden tytuł prawny. Stosunek najmu

powstanie bowiem także wtedy, gdy wynajmującemu nie będzie przysługiwało żadne prawo do lokalu oddanego najemcy. Niewątpliwym jest, że pojęcie właściciela w świetle omawianej ustawy o.p.l. zostało zdefiniowane w oderwaniu od pojęcia własności wynikającego z art. 140 k.c. Właścicielem w rozumieniu tej ustawy może być – jak to wskazano – osoba, której nie przysługuje jakikolwiek tytuł prawny. Zasadnie zatem Sądy obu instancji nie ustalały, jakie prawo do lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku znajdującym się na spornej nieruchomości, przysługiwało Zespołowi Opieki Zdrowotnej w N. Powodowy Skarb Państwa jako właściciel całej spornej nieruchomości w rozumieniu art. 140 k.c. nie miał żadnego wpływu na treść ukształtowanego najmu lokalu. Podstawa prawna uwzględnienia żądania strony powodowej (art. 262 k.c.) nie może być – w okolicznościach tej sprawy – zasadnie kwestionowana. Ciężar realizacji postanowień ustawy o.p.l. przewidujących szczególną, czy też wzmożoną ochronę praw lokatora ponosi wynajmujący co czyni bezzasadnymi zarzuty kasacji zmierzające do wykazania naruszenia art. 11 ust. 10 tej ustawy. Ustanowione zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz cel zawartych w omawianej ustawie unormowań mogą być rozważane oraz stosowane w sporze między stronami umowy najmu. Tak ukształtowana sytuacja najemcy nie traci wymiaru konstytucyjnego. Nie może ona być rozpatrywana i oceniana w oderwaniu od ogólnych wskazań zawartych w art. 75 oraz 76 Konstytucji. Najem lokalu mieszkalnego stanowi inne prawo majątkowe w rozumieniu art. 64 ust. 1 Konstytucji (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 czerwca 1999 r. K 34/98 – OTK ZU 1999, nr 4, poz. 94). Może zatem dojść – między stronami umowy najmu – do konfliktu praw obligacyjnych należących do tej samej konstytucyjnej kategorii, a więc do innych niż własność praw majątkowych (art. 64 ust. 1 Konstytucji).

Związanie oceną prawną, w sposób i w zakresie przewidzianym w art. 386 § 6 k.p.c., którego naruszenie zarzuca skarżąca, odnosi się zawsze do pewnego stanu faktycznego, który stanowił podstawę subsumcji pod konkretny przepis prawa materialnego. Zebrany – po uchyleniu przez Sąd Okręgowy wyroku Sądu pierwszoinstancyjnego oddalającego powództwo – materiał dowodowy nie pokrywa się z materiałem dowodowym stanowiącym podstawę wyrażonej przez Sąd drugiej instancji oceny prawnej. W następstwie włączenia do podstawy faktycznej nowych

elementów, także ustalenia faktyczne, stanowiące podstawę orzeczeń Sądów obu instancji, nie pokrywają się. Nie zachodzi zatem zarzucane naruszenie art. 386 § 6 k.p.c. do którego odwołał się Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Skarżąca poza sformułowaniem zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wskazała wadliwości mogących ten zarzut uzasadniać, w szczególności aby Sąd orzekający postąpił w sposób niezgodny z dyspozycją powołanego art. 233 § 1 k.p.c. Wskazywana w kasacji norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i może być zastosowana po wykazaniu istnienia okoliczności wyjątkowych po stronie osoby, której interes jest zagrożony wykonaniem prawa podmiotowego przez inną osobę, co – wbrew twierdzeniu kasacji – nie zostało wykazane w rozpoznawanej sprawie.

Z powyższego wynika, że skarga kasacyjna nie ma usprawiedliwionych podstaw a zaskarżone orzeczenie pomimo, iż w końcowym fragmencie skrótowego uzasadnienia zawiera nie w pełni zrozumiałe sformułowania, niemożliwe do wyeliminowania także na podstawie konfrontacji oryginału uzasadnienia z maszynopisem, w ostatecznym wyniku odpowiada prawu (art. 393¹² k.p.c.). O żądanych kosztach procesu za instancję kasacyjną orzeczono na podstawie art. 393¹⁹, 391 § 1 w zw. z art. 108 § 1, 98 § 1 i 3 oraz 99 k.p.c. (według ich numeracji i brzmienia obowiązującego w chwili wydania zaskarżonego orzeczenia).