

Uchwała z dnia 28 czerwca 2006 r., III CZP 40/06

Sędzia SN Jacek Gudowski (przewodniczący)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

Sędzia SN Zbigniew Strus

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, Oddziału Regionalnego w Z.G. przeciwko Markowi T. o eksmisję, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 28 czerwca 2006 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim postanowieniem z dnia 13 marca 2006 r.:

"Czy dopuszczalna jest droga sądowa w sprawie z powództwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej przeciwko osobie uprawnionej do zajmowania lokalu wraz z byłym najemcą, nienależącej do kręgu osób wymienionych w art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 roku o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz.U. z 2005 roku, Nr 41, poz. 398 ze zm.), zajmującej lokal mieszkalny będący w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, po ustaniu stosunku najmu przed dniem 30 czerwca 2004 r.?"

podjął uchwałę:

We wszczętej po dniu 1 lipca 2004 r. przez Wojskową Agencję Mieszkaniową sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego pozostającego w jej dyspozycji, przeciwko osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego, nienależącej do osób wymienionych w art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398), zamieszkałej w nim z byłym najemcą, wobec którego stosunek najmu ustał przed tym dniem, droga sądowa jest niedopuszczalna.

Uzasadnienie

Postanowieniem z dnia 22 grudnia 2005 r. Sąd Rejonowy w Słubicach odrzucił pozew Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, Oddziału Regionalnego w Z.G. przeciwko Markowi T. o eksmisję z lokalu, uznając, że zachodzi niedopuszczalność drogi sądowej. W sprawie ustalono, że pozwana Anna T. wraz z małoletnim synem Michałem M. i bratem Markiem T. zajmowała pozostający w zasobach powódki lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu, która wygasła z dniem 30 listopada 2003 r. na skutek wypowiedzenia przez stronę powodową. Powództwo w stosunku do pozwanych Anny T. i Michała M. zostało uwzględnione – wyrokiem częściowym z dnia 18 października 2005 r. – na podstawie art. 45 ust. 3 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398 ze zm. – dalej: "ustawa"), w brzmieniu ustalonym ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 1203 – dalej: "ustawa nowelizująca"), która weszła w życie w dniu 1 lipca 2004 r. Sąd Rejonowy uznał, że po rozwiązaniu z Anną T. umowy najmu, co miało miejsce przed wejściem w życie ustawy nowelizującej, pozwany Marek T. utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Ponieważ nie należy on do kręgu osób, o których mowa w art. 45 ust. 3 w brzmieniu ustalonym ustawą nowelizującą, właściwa do usunięcia go z lokalu jest droga postępowania administracyjnego, wobec czego zachodzi niedopuszczalność drogi sądowej.

Przy rozpoznawaniu zażalenia Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim powziął poważną wątpliwość prawną, sformułowaną w przedstawionym zagadnieniu prawnym. Zdaniem tego Sądu, droga sądowa w sprawie przeciw Markowi T. nie jest dopuszczalna, gdyż sprawa została wszczęta po dniu 1 lipca 2005 r., tj. po wejściu w życie ustawy nowelizującej. Wątpliwości wywołuje jednak cywilna natura sprawy, tj. fakt, że stosunek najmu został nawiązany na podstawie umowy oraz to, że wyłączenie stosowania przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) nastąpiło po ustaniu stosunku najmu, co może oznaczać, iż ustawa ta ma nadal zastosowanie do oceny skutków prawnych związanych z tym zdarzeniem.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Niedopuszczalność drogi sądowej zachodzi, gdy sprawa nie jest sprawą cywilną (art. 1 k.p.c.) lub wtedy, gdy ma taki charakter, ale została na mocy

przepisu szczególnego wyłączona spod kompetencji sądów powszechnych (art. 2 § 3 k.p.c.). Wyłączenie to musi być wyraźne, a brak przepisu przewidującego drogę sądową dla dochodzenia określonej kategorii spraw nie może być odczytywany jako wyłączenie w stosunku do tych spraw zasad powszechnie obowiązujących, w tym prawa do sądu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 maja 2005 r., IV CK 70/05, nie publ.).

Nie może budzić wątpliwości, że sprawa, w której strona powodowa domaga się opróżnienia pozostającego w jej dyspozycji lokalu, zajmowanego po ustaniu stosunku najmu bez tytułu prawnego, jest sprawą cywilną w rozumieniu art. 1 k.p.c., w sprawie takiej chodzi bowiem o realizację cywilnoprawnego zobowiązania pozwanego do opróżnienia lokalu, powstałego w związku z utratą cywilnoprawnego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. Cywilny charakter sprawy nie przesądza jeszcze dopuszczalności drogi sądowej, konieczne jest bowiem ustalenie, czy droga sądowa nie została wyłączona przez przepis szczególny na rzecz drogi sądownoadministracyjnej.

Należy zwrócić uwagę, że art. 37a ust. 1 i 2 ustawy w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 lipca 2004 r. stanowi, że dyrektor oddziału regionalnego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej wydaje w stosunku do osób zajmujących bez tytułu prawnego pozostający w jej dyspozycji lokal mieszkalny decyzję w sprawie opróżnienia lokalu oraz wysokości należnych opłat i odszkodowań. Z przepisu tego wynika wyraźne wyłączenie drogi sądowej w sprawach o opróżnienie zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu mieszkalnego na rzecz drogi postępowania administracyjnego. Uzupełnieniem tego przepisu jest art. 45 ust. 1, przekazujący wykonanie obowiązku opróżnienia lokalu mieszkalnego do trybu egzekucji administracyjnej. Ponadto, zgodnie z art. 1a ustawy o ochronie praw lokatorów, dodanym przez ustawę z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 116, poz. 1203), jej przepisów nie stosuje się do lokali będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Przepisem szczególnym w stosunku do art. 37a ust. 2 i art. 45 ust. 1 ustawy jest art. 45 ust. 3, zgodnie z którym, do przymusowego wykwaterowania kobiet w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego w rozumieniu ustawy z dnia 12 marca 2004 r. o pomocy społecznej (Dz.U. Nr 64, poz. 593 ze zm.) oraz emeryta i rencisty spełniającego kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej nie stosuje się art. 45 ust. 1 i 2 ustawy. Dyrektor

oddziału regionalnego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej występuje wobec takich osób z pozwem o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego, orzeczenie o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, wezwanie do udziału w procesie gminy oraz określenie odszkodowania. W takim zatem wypadku droga sądowa jest dopuszczalna. Jak ustalono jednak, pozwany Marek T. nie należy do kręgu osób wymienionych w art. 45 ust. 3 ustawy, zatem jego to uregulowanie nie dotyczy.

Wobec tego, że stosunek najmu ustał przed wejściem w życie ustawy nowelizującej, a sprawę wszczęto już po tym dniu, niezbędna jest analiza przepisów przejściowych ustawy nowelizującej, z których podstawowe znaczenie ma art. 19 ust. 1. Istotne znaczenie ma też art. 25, pozostałe zaś przepisy przejściowe, tj. art. 20, 21, 22 i 27 w okolicznościach faktycznych sprawy nie mają zastosowania i z tej przyczyny nie wymagają omówienia.

Zgodnie z art. 19 ust. 1, do spraw wszczętych do dnia wejścia w życie ustawy nowelizującej, lecz niezakończonych ostatecznymi decyzjami lub umowami, stosuje się przepisy tej ustawy, z wyjątkiem postępowań egzekucyjnych i z zastrzeżeniem art. 19 ust. 2-5. Przepis ten wyraża zatem zasadę bezpośredniego działania ustawy nowej w odniesieniu do spraw wszczętych przed jej wejściem w życie, tym bardziej zatem reguła ta ma zastosowanie w sprawach, które – jak sprawa, w której przedstawiono zagadnienie prawne – zostały wszczęte po wejściu w życie ustawy nowelizującej.

Poza wypadkiem określonym w art. 45 ust. 3 ustawy, droga sądowa przewidziana jest także w art. 25 ustawy nowelizującej. Zgodnie z tym przepisem, w stosunku do osób zajmujących na podstawie umowy najmu będący w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej lokal mieszkalny, które wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, dyrektor oddziału regionalnego Wojskowej Agencji Mieszkaniowej rozwiązuje umowę najmu za wypowiedzeniem, a w przypadku nieopuszczenia lokalu po okresie wypowiedzenia, występuje do sądu o pozbawienie prawa zajmowania tego lokalu i eksmisję. Rozważenia wymaga, czy przepis ten może stanowić podstawę twierdzenia, że droga sądowa jest dopuszczalna także w sprawie, w której wypowiedzenie najmu nastąpiło przed wejściem w życie ustawy nowelizującej z innych przyczyn niż wskazane w przepisie, a żądanie eksmisji skierowane jest przeciwko innej osobie niż byłby najemca. Odpowiedź na to pytanie jest negatywna, art. 25 ustawy nowelizującej

dotyczy bowiem tylko wypadku wypowiedzenia najmu dokonanego po jej wejściu w życie, tj. po dniu 1 lipca 2004 r. i tylko z przyczyn ściśle w nim określonych, które w niniejszej sprawie nie wystąpiły. Ponadto przepis ten ma znaczenie wyjątku w stosunku do art. 37a ustawy w brzmieniu ustalonym przez ustawę nowelizującą, stosowanego w sytuacji, w której ze względu na ocenny charakter okoliczności stanowiących podstawę wypowiedzenia najmu uzasadnione jest wszczęcie procesu przed sądem powszechnym. Jako wyjątek przepis ten nie podlega wykładni rozszerzającej.

Z powyższych względów orzeczono, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).

Należy przypomnieć, że sąd, odrzucając pozew z powodu niedopuszczalności drogi sądowej, powinien w uzasadnieniu postanowienia wskazać sąd, do którego właściwości rozpoznanie tej sprawy zostało zastrzeżone (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2002 r., III CK 53/02, OSNC 2003, nr 2, poz. 31, z dnia 19 grudnia 2003 r., III CK 319/03, OSNC 2005, nr 2, poz. 31 oraz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2003 r., III CZP 85/02, OSNC 2003, nr 10, poz. 129).