



Sygn. akt I CNP 66/07

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (przewodniczący)

SSN Jan Górowski

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

w sprawie ze skargi B.B. o stwierdzenie niezgodności z prawem
prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 6 grudnia 2006 r., sygn. akt I[...], wydanego w sprawie
z powództwa B.B.

przeciwko Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej P.

o ustalenie istnienia stosunku najmu,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 19 października 2007 r.,

oddala skargę.

Uzasadnienie

Powódka B.B. wniosła powództwo o ustalenie, że łączy ją ze Spółdzielnią Budowlano - Mieszkaniową P. umowa najmu lokalu mieszkalnego nr 6 w W., w domu przy ul. L. 9. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka wraz z nieletnią córką zamieszkały w tym lokalu jako osoby uprawnione, żona i córka, na podstawie umowy najmu z dnia 22 sierpnia 1996 r. zawartej przez Z.B. ze Spółdzielnią. Umowa najmu między Z.B. a Spółdzielnią została zawarta na okres jego pracy w Spółdzielni. W 2003 r. został orzeczony rozwód związku małżeńskiego małżonków B. Następnie powódka otrzymała od swego byłego męża pismo pozwanej z dnia 31 marca 2004 r., w którym Spółdzielnia domaga się opróżnienia lokalu przez wszystkie osoby w nim zamieszkujące do dnia 30 kwietnia 2004 r., w związku z wypowiedzeniem umowy najmu przez Z.B. Z.B. pismem z dnia 31 marca 2004 r. rozwiązał umowę najmu lokalu, nie rozwiązując jednocześnie stosunku pracy. W uzasadnieniu pozwu powódka ponadto wskazała, że ma interes prawny, polegający na zapewnieniu jej i jej małoletniej córce gwarancji dotyczących warunków mieszkaniowych. Najem powódki wynika z art. 680 k.c., bowiem umowa najmu została zawarta w 1996 r., czyli w czasie trwania związku małżeńskiego powódki ze Z.B. Najem zaś służył zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny.

Strona pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, że rzeczony lokal mieszkalny jest własnością pozwanej i służy jako mieszkanie służbowe dla dozorczy budynku. Umowa najmu z dnia 22 sierpnia 1996 r. została zawarta są z dozorcą budynku na okres jego pracy w Spółdzielni, a jego zamieszkiwanie w tym lokalu wraz z rodziną ma z natury rzeczy charakter czasowy. Zgodnie z postanowieniami § 2 ust. 1 umowy najmu z dnia 22 sierpnia 1996 r., po rozwiązaniu umowy o pracę, Z.B. był obowiązany zwolnić zajmowany lokal. Z chwilą rozvodu powódka stała się dla Z.B. osobą obcą i Spółdzielnia nie może brać na siebie obowiązku zapewnienia mieszkania byłej rodzinie byłego pracownika. Pozwana podkreśliła, że przyznanie powódce prawa najmu obciążałoby bezzasadnie członków Spółdzielni obowiązkiem dostarczania mieszkania osobom obcym, nie związanym ze Spółdzielnią oraz spowodowałoby

dotyczyły dodatkowo trudności przy zatrudnianiu innego dozorczy, bez zapewnienia mu mieszkania w czasie trwania stosunku pracy.

Sąd Rejonowy w W. uznał powództwo za zasadne. W jego ocenie nie ma wątpliwości, że B.B. wstąpiła w stosunek najmu rzeczzonego lokalu mieszkalnego z dniem 22 sierpnia 1996 r. Sąd uznał, że w myśl obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko z jednym z nich.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła pozwana Spółdzielnia.

Sąd Okręgowy w W. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo i zasądził od B.B. na rzecz Spółdzielni kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu podkreślił, że Sąd Rejonowy błędnie zastosował art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. Nr 105, poz. 509 ze zm.) jako podstawę ustalenia istnienia stosunku najmu rzeczzonego lokalu mieszkalnego. W chwili orzekania przez Sąd Rejonowy, czyli w dniu 20 października 2005 r., art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych nie obowiązywał, gdyż został uchylony przez ustawę 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.). Przedmiotem regulacji tej ustawy jest stosunek najmu, jednakże w odniesieniu tylko do zasobów lokalowych gminy. Natomiast rzeczony lokal jest własnością Spółdzielni i tym samym nie należy do zasobów gminy. Do byłych małżonków Barankiewiczów nie ma również zastosowania wprowadzony przez tę ustawę art. 680¹ k.c., ponieważ przepis ten stosuje się do sytuacji, w których nawiązanie stosunku najmu lokalu służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa. Zgodnie z § 1 pkt 1 umowy z dnia 22 sierpnia 1996 r., rzeczony lokal został oddany w najem wyłącznie na czas zatrudnienia na stanowisku dozorczy domu. Umowa najmu miała więc charakter czasowy.

Powódka wniosła skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego, zarzucając naruszenie art. 1 i 11

ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, art. 7 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, art. 680¹ k.c. oraz art. 43 § 1 k.r.o.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Trafny jest zarzut naruszenia art. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd Okręgowy błędnie bowiem stwierdził, że ustawa ta znajduje zastosowanie do stosunku najmu, jednakże „w odniesieniu tylko do zasobów lokalowych gminy”. W rzeczywistości ustawę tę stosuje się w zasadzie do wszystkich stosunków prawnych uprawniających lokatora do używania lokalu mieszkalnego, z wyjątkami wyraźnie określonymi w ustawie (art. 1a i 3). Wyłącznie zaś do mieszkaniowego zasobu gminy stosuje się tylko te przepisy ustawy, z których wyraźnie to wynika (art. 4, 8 i 20-25 oraz dotyczące publicznego zasobu mieszkaniowego art. 6f, 7 i 14 ust. 7).

Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 11 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, bowiem przepisy tego artykułu dotyczą wypowiedzenia m. in. stosunku najmu lokalu mieszkalnego przez właściciela, a nie – jak w okolicznościach niniejszej sprawy – przez lokatora.

Trafny jest zarzut naruszenia art. 7 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, Sąd Okręgowy nieprawidłowo bowiem uznał, że Sąd Rejonowy błędnie zastosował ten przepis jako podstawę ustalenia istnienia stosunku najmu rzeczzonego lokalu mieszkalnego. Rozważany przepis, zgodnie z którym małżonkowie wspólnie zajmujący lokal byli z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich, stanowi w okolicznościach niniejszej sprawy podstawę wspólnego przysługiwania prawa najmu obojgu małżonkom. W tym bowiem zakresie, wobec braku szczególnego przepisu przejściowego w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która uchyliła m. in. art. 7 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, należy zastosować podstawowe zasady prawa międzyczasowego prywatnego (intertemporalnego). Takie znaczenie ma z pewnością zasada *lex retro non agit* (art. 3 k.c.), do której w niniejszej sprawie trafnie odwołał się Sąd Okręgowy, wypowiadając się przeciwko zastosowaniu art. 680¹ k.c., dodanego dopiero przez ustawę o ochronie praw

lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (dlatego podniesiony w skardze zarzut naruszenia tego przepisu jest oczywiście nietrafny). Tym bardziej niezrozumiałe jest więc nie zastosowanie przez ten Sąd zasady *locus regit actum*, wypowiedzianej w przepisach wielu ustaw, m. in. w art. XXVI p.w.k.c., zgodnie z którą skutki zdarzenia prawnego należy oceniać na podstawie ustawy, która obowiązywała w czasie, gdy to zdarzenie nastąpiło.

Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 43 § 1 k.r.o. Okoliczność, że oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym, mogłaby bowiem mieć znaczenie w razie przyjęcia, że utrata przez powódkę prawa do lokalu nastąpiła w związku z wypowiedzeniem umowy najmu przez jej męża. Do oceny ważności wypowiedzenia nie miał wprawdzie zastosowania art. 37 § 3 k.r.o. w pierwotnym brzmieniu (obecnie art. 37 § 4 k.r.o.), ponieważ w 2003 r. został orzeczony rozwód związku małżeńskiego małżonków B., jednakże Z.B. mógł skutecznie wypowiedzieć stosunek najmu lokalu mieszkalnego bez zgody byłej małżonki tylko w odniesieniu do przysługującego mu udziału (stosowny w drodze analogii art. 198 k.c.). Skarżąca nie bierze jednak pod uwagę, że umowa najmu lokalu mieszkalnego była w okolicznościach niniejszej sprawy związana ze stosunkiem pracy i jako taka została zawarta na czas oznaczony. Tak zresztą wyraźnie stanowił obowiązujący w dniu zawarcia umowy art. 6 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Obecnie zaś obowiązująca ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wyraźnie podkreśla wiązanie ze stosunkiem pracy jedynie stosunku najmu lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego (art. 5 ust. 2), jednakże zasadniczo dopuszcza zawieranie umów o odpłatne używanie lokalu, a więc również umów najmu, zarówno na czas oznaczony, jak i nie oznaczony (art. 5 ust. 1). W okolicznościach niniejszej sprawy, z chwilą ustania stosunku pracy na stanowisku dozorca, doszło z mocy prawa do wygaśnięcia stosunku najmu lokalu mieszkalnego, co jednak pozostaje bez związku z podniesionym zarzutem naruszenia art. 43 § 1 k.r.o. Do takiego wygaśnięcia stosunku najmu i wynikającego z niego prawa najmu dochodzi bowiem również wtedy, gdy prawo to stanowi przedmiot wspólności w częściach ułamkowych byłych małżonków.

Mimo zatem częściowo błędnego uzasadnienia, zaskarżone orzeczenie Sądu Okręgowego należy uznać za zgodne z prawem.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy na podstawie art. 424¹¹ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.