

Uchwała z dnia 1 kwietnia 2011 r., III CZP 11/11

Sędzia SN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Barbara Myszka (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Janusza N. i Elżbiety N. przeciwko Województwu Z. i Samodzielnemu Publicznemu Zakładowi Opieki Zdrowotnej Specjalistycznemu Szpitalowi w S. o ustalenie, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 1 kwietnia 2011 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Szczecinie postanowieniem z dnia 11 stycznia 2011 r.:

„1. Czy na skutek wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787) małżonek najemcy mieszkania zakładowego stał się na mocy art. 7 ustawy najemcą tego lokalu?;

2. Czy po ustaniu stosunku pracy, w czasie obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787) umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta przed wejściem w życie tych przepisów może być skutecznie wypowiedziana w oparciu o postanowienia umowne, czy też koniecznym jest zastosowanie trybu przewidzianego w art. 33 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy?”

podjął uchwałę:

1. Artykuł 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.) nie miał zastosowania do najmu mieszkania zakładowego, nawiązanego na podstawie art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.).

2. Po ustaniu stosunku pracy w czasie obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.) wynajmujący mógł

wypowiedzieć najem mieszkania zakładowego, nawiązany pod rządem ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.), na podstawie postanowień umowy najmu.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienia prawne wyłoniły się przy rozpoznawaniu apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 13 lipca 2010 r., którym oddalono powództwo o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu mieszkalnego, skierowane przez Elżbietę N. i Janusza N. przeciwko Województwu Z. oraz Samodzielnemu Publicznemu Zakładowi Opieki Zdrowotnej Specjalistycznemu Szpitalowi w S.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 1 października 1988 r. powódka otrzymała od swojego pracodawcy, którym był wówczas Wojewódzki Szpital Ftyzjo-Pulmonologiczny w S.Z., przydział mieszkania służbowego o pow. 82,70 m² w budynku przy ul. S. nr 11 w S. Do zamieszkania w lokalu zostali również uprawnieni mąż powódki Janusz N. oraz ich dzieci. Zgodnie z warunkami przydziału, w wypadku rozwiązania stosunku pracy lub zmiany charakteru pracy na niewymagającą zajmowania mieszkania przydzielonego ze względu na szczególny charakter pracy, pracownik i osoby wspólnie z im zamieszkałe obowiązani byli, po uprawomocnieniu się cofnięcia przydziału przez pracodawcę, opróżnić mieszkanie służbowe we wskazanym terminie. Na podstawie przydziału została zawarta z powódką umowa najmu lokalu nazwanego mieszkaniem służbowym. W umowie postanowiono, że do zamieszkania z powódką uprawnieni byli także jej mąż i dzieci oraz że po zakończeniu stosunku pracy pracownik jest obowiązany zwrócić lokal zakładowi pracy.

W aneksie do umowy, sporządzonym dnia 20 stycznia 1995 r., stwierdzono, że zasady najmu mieszkań zakładowych w Wojewódzkim Szpitalu Ftyzjo-Pulmonologicznym w S.Z. reguluje ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm. – dalej: "u.n.l."), zobowiązano powódkę do płacenia czynszu według zasad określonych uchwałą Rady Miejskiej w S. i postanowiono, że należności z tytułu czynszu będą w czasie trwania stosunku pracy potrącane przez wynajmującego z wynagrodzenia za pracę.

W dniu 10 grudnia 1998 r. na rzecz Specjalistycznego Szpitala w S. zostało ustanowione prawo użytkowania działek nr 2/1 i nr 2/2 przy ul. S. w S. z nieodpłatnym prawem do ich używania i pobierania pożytków. Decyzją z dnia 7 sierpnia 2000 r. Wojewoda Z. stwierdził, że z dniem 1 stycznia 1999 r. mienie Skarbu Państwa będące w użytkowaniu pozwanego Szpitala stało się z mocy prawa mieniem Województwa Z. W dniu 11 maja 2004 r. Szpital zrezygnował z prawa użytkowania działek nr 2/1 i nr 2/2 i wyraził zgodę na jego wykreślenie z księgi wieczystej.

W wydanym powódce w dniu 14 kwietnia 1999 r. świadectwie pracy stwierdzono, że była zatrudniona w pozwanym Szpitalu od dnia 1 września 1980 r. do dnia 14 kwietnia 1999 r. oraz że stosunek pracy ustał na zasadzie porozumienia stron.

Pismem z dnia 10 maja 1999 r. dyrektor pozwanego Szpitala wypowiedział powódce umowę najmu lokalu przy ul. S. nr 11 z zachowaniem trzydziestodniowego okresu wypowiedzenia i wezwał ją do zwrotu mieszkania służbowego oraz garażu. Podkreślił, że rozwiązując stosunek pracy ze Szpitalem powódka utraciła tytuł prawny do zajmowania mieszkania.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 22 listopada 2007 r. małżeństwo powodów zostało rozwiązane przez rozwód.

Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że stroną umowy najmu lokalu zawartej przez powódkę był pozwany Szpital, że po wejściu w życie art. 58 ust. 1 u.n.l. umowa ta była nadal związana ze stosunkiem pracy oraz że powód nie uzyskał statusu najemcy. W konsekwencji uznał wypowiedzenie umowy dokonane w dniu 10 maja 1999 r. przez dyrektora pozwanego Szpitala za skuteczne.

Przy rozpoznawaniu apelacji powodów, w związku z zarzutem naruszenia art. 10 ust. 3 oraz art. 56 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm. – dalej: "Pr.lok.") przez przyjęcie, że powód nie był stroną stosunku najmu oraz że po sporządzeniu w dniu 30 stycznia 1995 r. aneksu do umowy najem lokalu był nadal związany ze stosunkiem pracy, Sąd Okręgowy powziął wątpliwości, którym dał wyraz w przytoczonych na wstępie zagadnieniach prawnych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Obowiązująca w chwili zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, nazwanego w niej "mieszkaniami służbowymi", ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. –

Prawo lokalowe, w przepisach zamieszczonych w rozdziale 4 pt. „Mieszkania zakładowe” (pierwotnie: „Mieszkania funkcyjne”; zob. art. 1 pkt 41 ustawy z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy – Prawo lokalowe, Dz.U. Nr 21, poz. 124), przewidywała możliwość wynajmowania przez zakłady pracy mieszkań zakładowych pracownikom lub innym osobom świadczącym pracę na rzecz tych zakładów. Z kolei art. 10 ust. 3 Pr.lok. wyrażał zasadę, że małżonkowie wspólnie zajmujący lokal mieszkalny są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich lub przydział lokalu pozostającego w dyspozycji terenowego organu administracji państwowej nastąpił na rzecz jednego z małżonków. Od zasady tej ustawodawca wprowadził w art. 56 ust. 3 Pr.lok. wyjątek, że do mieszkań zakładowych nie stosuje się art. 10 ust. 3.

Konsekwencją, a zarazem potwierdzeniem tego wyjątku były dalsze regulacje zawarte w art. 57 ust. 1 i 2 Pr.lok. Wynikało z nich, że umowa najmu mieszkania zakładowego może ulec rozwiązaniu przez wynajmującego w razie ustania stosunku pracy z pracownikiem będącym najemcą lokalu, w czasie trwania stosunku pracy, jeżeli zachodzą przyczyny uzasadniające wypowiedzenie najmu bez zachowania obowiązujących terminów i jeżeli w mieszkaniu opuszczonym przez pracownika pozostały inne osoby. Regulacje te miały odpowiednie zastosowanie do osób świadczących pracę na rzecz zakładu pracy. Cel tych regulacji był zrozumiały, najem mieszkań zakładowych bowiem z natury rzeczy był stosunkiem prawnym związanym ze stosunkiem pracy najemcy i miał zabezpieczać przede wszystkim potrzeby mieszkaniowe pracownika. Trzeba dodać, że samo wystąpienie jednej z przyczyn rozwiązania umowy najmu wskazanych w art. 57 ust. 1 Pr.lok. nie powodowało ustania stosunku najmu, lecz stanowiło przesłankę umożliwiającą wypowiedzenie najmu mieszkania zakładowego przez wynajmującego.

Z dniem 12 listopada 1994 r. weszła w życie ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509) i równocześnie utraciło moc Prawo lokalowe z 1974 r. Nowa ustawa nie zawierała regulacji dotyczących mieszkań zakładowych, funkcyjnych lub – jak nazywano je wcześniej – służbowych (zob. ustawę z dnia 30 stycznia 1959 r. – Prawo lokalowe, jedn. tekst: Dz.U. z 1962 r. Nr 47, poz. 227).

Artykuł 7 u.n.l., zamieszczony wśród przepisów ogólnych dotyczących zasad najmu, stanowił, że małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa

najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta tylko przez jednego z nich. Jednocześnie ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych nie zawierała przepisu będącego odpowiednikiem art. 56 ust. 3 Pr.lok. U podstaw wątpliwości Sądu Okręgowego, wyrażonych w pierwszym z przedstawionych zagadnień prawnych, legła regulacja zawarta w art. 55 u.n.l. Artykuł ten stanowił, że przepisy ustawy stosuje się do najmu nawiązanego przed dniem jej wejścia w życie, z uwzględnieniem przepisów niniejszego rozdziału (art. 55 ust. 1), a umowy najmu zawarte na podstawie ustawy, o której mowa w art. 67 pkt 2, pozostają w mocy (art. 55 ust. 2). Przytoczony art. 55 może sugerować, że art. 7 u.n.l. ma zastosowanie do każdego stosunku najmu nawiązanego pod rządem Prawa lokalowego z 1974 r. Mogłaby przemawiać za tym także reguła prawa międzyczasowego zawarta w art. L ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm. – dalej: „p.w.k.c.”). Nie są to jednak na tyle silne argumenty, by mogły przesądzić o sposobie rozstrzygnięcia zagadnienia.

Trzeba zauważyć, że według art. 59 u.n.l. umowa najmu lokalu zawarta na warunkach i w trybie określonych w przepisach wydanych na podstawie art. 30 ustawy wymienionej w art. 67 § 2 na okres zajmowania stanowiska lub pełnienia funkcji przez najemcę, wygasała po upływie tego okresu. W przepisie tym ustawodawca wyraźnie odstąpił od zasady wyrażonej w art. 7 u.n.l., podkreślając, że z chwilą upływu okresu zajmowania przez najemcę oznaczonego stanowiska lub pełnienia określonej funkcji umowa najmu wygasa. Regulacja ta dotyczyła wprawdzie tylko szczególnej kategorii mieszkań, zajmowanych przez oznaczone osoby, niemniej wyrażała ogólną tendencję, wynikającą z natury najmu mieszkania zakładowego, jako stosunku ściśle łączącego się ze stosunkiem pracy. To właśnie względ na ścisły związek najmu mieszkania zakładowego ze stosunkiem pracy przemawia za przyjęciem, że art. 7 u.n.l. nie miał zastosowania do najmu mieszkania zakładowego, nawiązanego na podstawie art. 55 ust. 1 Pr.lok. Należy dodać, że stanowisko takie Sąd Najwyższy zajął również w wyrokach z dnia 15 kwietnia 1999 r., I CKN 1119/97 (nie publ.), z dnia 7 października 1999 r., I CKN 144/98 (nie publ.) i z dnia 28 października 2003 r., I CK 231/02 (nie publ.).

Istota wątpliwości wyrażonych w drugim zagadnieniu sprowadza się do rozstrzygnięcia kwestii, czy w razie ustania stosunku pracy w czasie obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach

mieszkaniowych, najem mieszkania zakładowego, nawiązany pod rządem Prawa lokalowego z 1974 r., z chwilą ustania stosunku pracy po prostu wygasł, czy podlegał wypowiedzeniu przez wynajmującego na podstawie postanowień zawartych w umowie najmu, czy też konieczne było zastosowanie regulacji zawartej w art. 33 ust. 1 u.n.l.

Podjmując ten problem należy przypomnieć, że ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych – co do zasady – utrzymywała w mocy stosunki najmu istniejące w chwili jej wejścia w życie, bez względu na sposób powstania najmu (art. 55 ust. 1 u.n.l.). Gdy chodzi natomiast o zakończenie najmu, to – zgodnie z art. 31 ust. 1 u.n.l. – wynajmujący mógł wypowiedzieć najem wyłącznie z ważnej przyczyny. Szczegółowe przyczyny wypowiedzenia uregulowane były w art. 32 u.n.l., natomiast art. 33 u.n.l. stanowił, że z ważnych przyczyn, innych niż określone w art. 32, wynajmujący mógł wytoczyć powództwo o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy. W takim wypadku do upływu wyznaczonego przez sąd terminu opróżnienia lokalu najemca był obowiązany uiszczać odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości odpowiadającej czynszowi jaki najemca powinien był płacić, gdyby powództwa nie wytoczono.

Rozwiązania przyjęte w art. 31–33 u.n.l. odbiegały od regulacji zawartych w art. 57 Pr.lok., nie zawierały przy tym odpowiednika art. 57 ust. 1 lit. a Pr.lok., który stanowił, że umowa najmu mieszkania zakładowego może ulec rozwiązaniu przez wynajmującego w razie ustania stosunku pracy z pracownikiem będącym najemcą lokalu.

Trzeba jednak zwrócić uwagę na art. 58 ust. 1 u.n.l., który stanowił, że umowy najmu dotychczasowych mieszkań zakładowych, bez względu na ich treść, stają się z mocy prawa umowami zawartymi w rozumieniu ustawy na czas nieoznaczony, chyba że ich najem również po wejściu w życie ustawy będzie związany ze stosunkiem pracy. W takim wypadku umowa staje się umową na czas oznaczony. Z przepisu tego wynika, że najem mieszkania zakładowego, nawiązany pod rządem Prawa lokalowego z 1974 r., który również po wejściu w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r., był związany ze stosunkiem pracy, stawał się – zgodnie z art. 58 ust. 1 u.n.l. – najmem na czas oznaczony. Nowa ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. nie

zawierała przy tym regulacji wskazującej na konieczność wypowiedzenia takiego najmu po ustaniu stosunku pracy.

Dyrektywy wykładni językowej mogą przemawiać na rzecz tezy, że w rozważanej sytuacji z chwilą ustania stosunku pracy najem mieszkania zakładowego po prostu wygasał. Należy jednak zauważyć, że w Prawie lokalowym z 1974 r., w którym problematyka mieszkań zakładowych została szczegółowo uregulowana, nie przyjęto koncepcji automatycznego wygaśnięcia najmu z chwilą ustania stosunku pracy. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 1996 r., II CKU 13/96 (nie publ.), stanął na stanowisku, że rozwiązanie najmu mieszkania zakładowego i nakazanie przez sąd jego opróżnienia może nastąpić tylko na podstawie art. 33 w związku z art. 58 ust. 3 u.n.l., należy jednak podkreślić, że orzeczenie to wydane zostało w sprawie, w której chodziło o rozwiązanie umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony.

Poszukując odpowiedzi na rozważane zagadnienie prawne trzeba dokonać wykładni art. 55 u.n.l. W ust. 1 wyrażona została reguła, zgodnie z którą do stosunków najmu nawiązanych przed wejściem w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych stosuje się przepisy tej ustawy. Reguła ta odnosiła się do wszystkich stosunków najmu, a nie tylko do stosunków umownych. Poza tym inne przepisy tego rozdziału mogły wprowadzać wyjątki („z uwzględnieniem przepisów niniejszego rozdziału”). Przepisem szczególnym był art. 55 ust. 2 u.n.l., stanowiący, że umowy najmu zawarte na podstawie ustawy, o której mowa w art. 67 pkt 2, pozostają w mocy. W nauce prawa dominuje pogląd, że ustawodawca stanowiący, iż umowy pozostają w mocy, zachowuje moc klauzul umownych, które były zgodne z dotychczasową regulacją prawną. Wyraża się nawet zapatrywanie, że jeżeli strony wprowadziły możliwość wypowiedzenia najmu z dowolnych przyczyn, to – zgodnie z art. 55 ust. 2 u.n.l. – klauzula taka pozostawała w mocy. Innymi słowy, art. 55 ust. 2 był w stosunku do art. 55 ust. 1 u.n.l. przepisem szczególnym (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 1998 r., III CZP 47/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 89).

Podzielając dominujący w doktrynie kierunek wykładni art. 55 u.n.l., trzeba przyjąć, że po ustaniu stosunku pracy w czasie obowiązywania ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych wynajmujący mógł wypowiedzieć najem mieszkania zakładowego, nawiązany pod rządą Prawa lokalowego z 1974 r., na podstawie postanowień umowy najmu.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. rozstrzygnął przedstawione zagadnienia prawne, jak w uchwale.