

Wyrok z dnia 21 kwietnia 1994 r. III ARN 14/94 Odpowiednie stosowanie art. 44 ust. 3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (jednolity tekst: Dz. U. 1987 r., Nr 30, poz. 165 ze zm.), w stosunku do właścicieli domów i lokali określonych w art. 29 ust. 1 pkt 1-3 Prawa lokalowego nie może polegać na wymaganiu od właściciela domu wielomieszkaniowego, by spełniał warunek zajmowania mniejszej powierzchni od przysługującej mu na podstawie norm zaludnienia, w sytuacji gdy najemca lokalu w tym domu dysponuje nadwyżką obejmującą co najmniej jeden pokój.

Przewodniczący SSN: Jerzy Kwaśniewski, Sędziowie SN: Adam Józefowicz (sprawozdawca), Janusz Łętowski, Jadwiga Skibińska-Adamowicz (autor uzasadnienia), Andrzej Wróbel,

Sąd Najwyższy przy udziale prokuratora Janiny Antosiewicz, po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 1994 r. sprawy ze skargi Romany K. na decyzję Kolegium Odwoławczego przy Lubelskim Sejmiku Samorządowym w L. z dnia 30 marca 1993 r. [...], w przedmiocie cofnięcia uprawnień do części lokalu mieszkalnego, na skutek rewizji nadzwyczajnej Ministra Sprawiedliwości [...] od wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego-Ośrodek Zamiejscowy w Lublinie z dnia 30 września 1993 r., [...],

u c h y l i ł zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu-Ośrodkowi Zamiejscowemu w Lublinie do ponownego rozpoznania.

U z a s a d n i e

Decyzją z dnia 7 grudnia 1992 r. Zastępca Dyrektora Wydziału Gospodarki Lokalowej Urzędu Miejskiego w L., działający z upoważnienia Prezydenta Miasta L., odmówił cofnięcia Grażynie F. uprawnień do części lokalu mieszkalnego Nr 6 w domu Nr 1 położonym przy ulicy [...] i oddania tej części lokalu do dyspozycji współwłaścicielki nieruchomości Romany K. Przyczyną powyższego rozstrzygnięcia było to, że Romana K. jest współwłaścicielką niewydzielonej części budynku.

Kolegium Odwoławcze przy Lubelskim Sejmiku Samorządowym rozpoznając odwołanie Romany K. decyzją z dnia 30 marca 1993 r. utrzymało w mocy decyzję organu orzekającego I instancji stwierdzając, że zwrotu nadwyżki powierzchniowej w domu wielomieszkaniowym może dochodzić właściciel domu o ile istnieje wydzielony lokal mieszkalny, tymczasem Romana K. jest współwłaścicielką domu wielomieszkaniowego, a nie lokalu wyodrębnionego w tym domu, stąd nie może uzyskać decyzji o opróżnieniu części lokalu zajętego przez najemcę. Ponadto skarżąca

ma zaspokojone swoje potrzeby mieszkaniowe, gdyż zajmuje lokal składający się z trzech pokoi o powierzchni 88 m², a do zamieszkiwania w tym lokalu uprawniona jest tylko jej córka.

W skardze do Naczelnego Sądu Administracyjnego Romana K. zarzuciła naruszenie prawa materialnego - art. 44 ust. 4 Prawa lokalowego, który - jej zdaniem - nie wymaga, by miała ona konkretnie wydzielony lokal. Według tego przepisu wystarczy, że legitymuje się tytułem własności, a po stronie najemcy występuje nadwyżka powierzchni mieszkalnej.

Naczelny Sąd Administracyjny-Ośrodek Zamiejscowy w Lublinie wyrokiem z dnia 30 września 1993 r. oddalił skargę z następujących powodów: Skarżąca jako współwłaścicielka domu Nr 1 przy ulicy [...] nie może domagać się cofnięcia uprawnień do części lokalu mieszkalnego w tym domu (stanowiącej nadwyżkę powierzchniową), zajmowanej przez Grażynę F., gdyż dom ten nie spełnia wymogów z art. 29 ust. 1 pkt 1-3 Prawa lokalowego. Jest to bowiem dom wielomieszkaniowy, w którym nie ma wydzielonych własności poszczególnych lokali mieszkalnych. Tymczasem decyzja o opróżnieniu części lokalu mieszkalnego zajmowanego przez najemcę na podstawie decyzji i przydziale może być wydana wtedy, gdy przedmiotem własności jest dom, w którym jest wyodrębniona własność poszczególnych lokali, choćby nawet najemca zajmował lokal o powierzchni znacznie przekraczającej normy zaludnienia przypadające na jedną osobę.

Od powyższego wyroku Minister Sprawiedliwości złożył rewizję nadzwyczajną opartą na zarzucie rażącego naruszenia art. 207 § 5 k.p.a. (omyłkowo podanego jako art. 205 § 5 k.p.a.) oraz art. 44 ust. 4 w związku z art. 29 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (jednolity tekst: Dz. U. z 1987 r., Nr 30, poz. 165 ze zm.) i na podstawie art. 210 k.p.a. wniósł o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu-Ośrodek Zamiejscowy w Lublinie do ponownego rozpoznania.

Zdaniem wnoszącego rewizję nadzwyczajną art. 29 ust. 1 pkt 1-3 Prawa lokalowego służy do ustalenia kategorii domów i lokali, które mogą być objęte uprawnieniem właściciela określonym w art. 44 ust. 4 tego Prawa, zaś nawiązanie w tym przepisie zwłaszcza do art. 29 ust. 1 pkt 2 oznacza, że art. 44 ust. 4 ma zastosowanie - między innymi - do właścicieli domów wielomieszkaniowych, gdyż takie domy mieszczą się w pojęciu "inne domy stanowiące własność osób fizycznych". Ponadto zgodnie z art. 29 ust. 1 pkt 2 dyspozycją tego przepisu zostały objęte także domy i lokale oddane w najem lub bezpłatne użytkowanie na podstawie art. 33 ust. 3 Prawa lokalowego, ten zaś przepis odsyła do ust. 2, który reguluje sytuację prawną "właścicieli domu wielomieszkaniowego".

Rewidujący zwraca również uwagę na to, że z treści art. 44 ust. 4 Prawa lo-

kalowego wyniku, iż uprawnienie do uzyskania od najemcy nadwyżki powierzchni przysługuje nie tylko właścicielom domów (lokali) wtedy, gdy je częściowo zamieszkuje, ale również wówczas, gdy zamieszkują je osoby bliskie właścicielom lub gdy właściciele zgłoszą dopiero wniosek o umożliwienie im zamieszkiwania we własnym domu. Błędny jest przy tym pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego, według którego przeszkodą do uwzględnienia wniosku skarżącej jest okoliczność, iż jest ona współwłaścicielką nieruchomości, gdyż według tytułu I księgi 2 kodeksu cywilnego przepisy o własności stosuje się również do współwłasności.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rewizja nadzwyczajna jest zasadna.

Art. 44 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (jednolity tekst: Dz. U. z 1987 r., Nr 30, poz. 165 ze zm.) stanowi, że gdy najemca lokalu mieszkalnego zajmuje powierzchnię większą niż mu przysługuje i gdy nadwyżka ta obejmuje co najmniej 1 pokój, organ lokalowy z własnej inicjatywy lub na wniosek najemcy powinien dostarczyć mu samodzielny lokal zamienny; gdyby jednak najemca nie złożył wniosku lub bezzasadnie odmówił przeniesienia się do lokalu zamiennego, ma prawo do dalszego zajmowania lokalu, a konsekwencją tego jest jedynie obowiązek płacenia podwyższonego czynszu. Z art. 44 ust. 3 i 4 tego Prawa wynika natomiast, że wskazany wyżej tryb postępowania, jak również zasada, że najemca ma prawo do zajmowania lokalu o nadmiernej powierzchni za zapłatę podwyższonego czynszu, nie ma zastosowania w sytuacji, gdy lokal jest zajmowany przez więcej niż jednego najemcę, z których chociażby jeden zajmuje powierzchnię mniejszą niż przysługująca mu na podstawie norm zaludnienia i ubiega się o przydzielenie występującej nadwyżki powierzchni, a także nie ma zastosowania do właścicieli domów i lokali określonych w art. 29 ust. 1 pkt 1-3 Prawa lokalowego, którzy zamieszkują w tych domach (lokalach) lub gdy zgłoszą wniosek o umożliwienie im zamieszkania w nich. Wprawdzie art. 44 ust. 4 odsyła do odpowiedniego stosowania przepisu ust. 3 do właścicieli domów i lokali określonych w art. 44 i przewiduje nie tylko odstępianie od trybu postępowania określonego w ust. 1, lecz także postanawia, że warunkiem ubiegania się o przydzielenie nadwyżki powierzchni występującej u innego najemcy jest nadmierne zagęszczenie w części lokalu najemcy zainteresowanego przydziałem, to jednak odpowiednie stosowanie ust. 3 w stosunku do właścicieli nie może polegać na zastosowaniu tego przepisu wprost, bez jakichkolwiek ograniczeń i wymaganiu od właścicieli, by spełniali warunek zajmowania powierzchni mniejszej od przysługującej na podstawie norm zaludnienia w sytuacji, gdy najemca lokalu dysponuje nadwyżką powierzchni obejmującą co

najmniej 1 pokój. Nie dałoby się to pogodzić z konstytucyjną zasadą ochrony własności [...] obywateli, jak również z prymatem prawa własności w granicach określonych w art. 140 k.c. w stosunku do praw wynikających z innych stosunków prawnych (np. ze stosunku najmu).

W wyroku z dnia 21 kwietnia 1994 r., III ARN 20/94, Sąd Najwyższy podkreślił, że nie tylko argumenty językowo-logiczne, ale też argumenty wypływające z interpretacji o charakterze historyczno-systemowym przemawiają za taką wykładnią art. 44 ust. 4 Prawa lokalowego, w myśl której "stwierdzenie nadwyżki powierzchni w lokalu zajmowanym przez osobę z tytułu szczególnego stosunku najmu pozwala właściwemu organowi lokalowemu na wydanie decyzji o przydziale tej nadwyżki właścicielowi domu (lub lokalu)". W wymienionym orzeczeniu Sąd Najwyższy dokonał także analizy art. 44 Prawa lokalowego podnosząc, że ust. 1 i 2 tego artykułu wprowadza dla lokatorów zajmujących na podstawie decyzji o przydziale lokale o powierzchni większej niż wynikająca z norm zaludnienia - określone gwarancje względem organów lokalowych, polegające na prawie do dalszego zajmowania tych lokali jedynie w zamian za zapłatę podwyższonego czynszu. W myśl art. 3 art. 44 gwarancje te nie są już jednak skuteczne wobec innych najemców tego samego lokalu - tych, którzy zajmują powierzchnię niewspółmiernie małą i jeszcze mniej skuteczne wobec właścicieli, którzy chcieliby uzyskać możliwość dysponowania swoją własnością - wtedy, gdy z ponadnormatywnej powierzchni zajmowanej przez lokatorów można bez uszczerbku dla tych lokatorów wydzielić co najmniej jeden pokój. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 44 ust. 4, przepis ust. 3 odpowiednio stosowany daje podstawę do wydania decyzji o przydziale tej nadwyżki właścicielowi.

Trafnie również zwraca się w rewizji nadzwyczajnej uwagę na to, że z treści art. 44 ust. 4 Prawa lokalowego wynika, iż uprawnienia przewidziane w tym przepisie przysługują nie tylko właścicielom domów (lokali) określonych w art. 29 ust. 1 pkt 1-3 wtedy, gdy je częściowo zamieszkują, lecz także wtedy, gdy zamieszkują je osoby bliskie właścicielom (art. 9 ust. 1 Prawa lokalowego) lub gdy zostały oddane w najem lub bezpłatne używanie na podstawie art. 33 ust. 3 Prawa lokalowego jak wreszcie i wtedy, gdy właściciele zgłoszą wniosek o umożliwienie im zamieszkania we własnym domu. Trafny jest także argument rewidującego, iż powyższa regulacja świadczy o ścisłym powiązaniu art. 44 ust. 4 omawianego Prawa z zasadą ochrony własności wyrażoną w art. 7 Przepisów Konstytucyjnych, która to zasada nie może być rozumiana w ten sposób, że pozostaje z nią w zgodzie fakt, iż rodzina właściciela domu nie ma prawa uzyskania wolnej części lokalu w swoim domu, podczas gdy prawo takie przysługuje najemcy.

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że głównym powodem oddale-

nia skargi Romany K. był pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego, iż dom, w którym Grażyna F. zajmuje nadwyżkę powierzchniową, jest domem wielomieszkaniowym, w którym nie ma wydzielonych własności poszczególnych lokali mieszkalnych.

Pogląd ten nie jest słuszny.

Z art. 44 ust. 4 Prawa lokalowego wynika, że przepis ten ma zastosowanie do właścicieli domów i lokali określonych w art. 29 ust. 1 pkt 1-3 tego Prawa, zaś pkt 2 tego artykułu wymienia właścicieli domów jednorodzinnych i "lokali w innych domach stanowiących własność osób fizycznych". W pojęciu "inne domy stanowiące własność osób fizycznych" mieści się więc dom wielomieszkaniowy, gdyż przejęta redakcja pkt 2 art. 29 ust. 1 nie wyłącza takich domów. Przeciwnie, art. 29 ust. 1 pkt 2 nawiązuje w swej treści do art. 33 ust. 3 Prawa lokalowego, ten zaś przepis dotyczy właścicieli domów wielomieszkaniowych. Również w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 lutego 1993 r., III ARN 95/92, Sąd Najwyższy przyjął, że art. 44 ust. 4 Prawa lokalowego - poprzez art. 29 ust. 1 pkt 1-3 tego Prawa - ma zastosowanie do właścicieli domów wielomieszkaniowych.

Tak więc nieprawidłowy jest pogląd Naczelnego Sądu Administracyjnego, że dom którego współwłaścicielką jest skarżąca Romana K. - jako dom wielomieszkaniowy - nie spełnia warunków przewidzianych w art. 29 ust. 1 pkt 1-3 Prawa lokalowego, a także teza, że warunkiem objęcia takiego domu wymienionym przepisem jest wydzielenie własności poszczególnych lokali mieszkalnych, co w rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca.

W tej kwestii wnoszący rewizję nadzwyczajną zasadnie podnosi, że wbrew przytoczonemu poglądowi Naczelnego Sądu Administracyjnego, art. 44 ust. 4 ma zastosowanie także do właścicieli domów wielomieszkaniowych, zaś fakt istnienia współwłasności nie może ograniczać uprawnień wynikających z prawa własności w stosunkach z osobami trzecimi. Zgodnie bowiem z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa, zaś wniosek Romany K. o wydanie decyzji cofającej Grażynie F. uprawnienia do części lokalu mieszkalnego jest typową czynnością zachowawczą na korzyść wszystkich uprawnionych (współwłaścicieli).

Z tych względów i stosownie do art. 422 § 2 k.p.c. w związku z art. 210 i art. 211 k.p.a. Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu do ponownego rozpoznania.

=====