

Wyrok z dnia 21 kwietnia 1994 r.

III ARN 20/94

Organ do spraw lokalowych jest uprawniony do wydania decyzji o opróżnieniu części lokalu mieszkalnego stanowiącej nadwyżkę obejmującą co najmniej 1 pokój i przydzielenia jej właścicielowi budynku mieszkalnego o ile złożył on taki wniosek. W takim wypadku nie stosuje się trybu postępowania określonego w art. 44 ust. 1 oraz przepisu ust. 2 art. 44 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe (jednolity tekst : Dz. U. z 1987 r., Nr 30, poz. 165 ze zm.).

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

Sąd Najwyższy, przy udziale prokuratora Janiny Antosiewicz, po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 1994 r. sprawy ze skargi Janiny C. na decyzję Kolegium Odwoławczego przy Sejmiku Samorządowym Województwa T. z dnia 8 stycznia 1993 r., [...] w przedmiocie opróżnienia części lokalu mieszkalnego na skutek rewizji nadzwyczajnej Ministra Sprawiedliwości [...] od wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego-Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku z dnia 2 września 1993 r. [...],

u c h y l i ł zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu-Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku do ponownego rozpoznania.

U z a s a d n i e

Minister Sprawiedliwości wniósł w dniu 1 marca 1994 r. rewizję nadzwyczajną od wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego-Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku z dnia 2 września 1993 r. [...] wydanego ze skargi Janiny C. na decyzję Kolegium Odwoławczego przy Sejmiku Samorządowym Województwa T. z dnia 8 stycznia 1993 r. [...] w przedmiocie opróżnienia części lokalu mieszkalnego.

Wyrokowi powyższemu zarzucił rażące naruszenie art. 207 § 2 pkt 1 kodeksu postępowania administracyjnego oraz art. 44 ust. 4 w zw. z ust. 3 Prawa lokalowego (jednolity tekst: Dz. U. z 1987 r., Nr 30, poz. 165 ze zm.), wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Naczelnemu Sądowi Administracyjnemu-Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku do ponownego rozpoznania.

Stan faktyczny sprawy przedstawia się następująco:

Prezydent Miasta T. decyzją z dnia 18 listopada 1992 r. [...] wydaną na podstawie art. 44 ust. 4 Prawa lokalowego orzekł o opróżnieniu przez Janinę C. części lokalu nr 2 [...] w T. w postaci jednego pokoju o powierzchni 13,41 m², na rzecz właścicielki domu Ireny G. oraz o wprowadzeniu współużywalności przedpokoju [...].

Kolegium Odwoławcze przy Sejmiku Samorządowym Województwa T. po rozpatrzeniu sprawy w trybie odwoławczym utrzymało w mocy rozstrzygnięcie wydane w pierwszej instancji.

Skargę na tę decyzję do Naczelnego Sądu Administracyjnego-Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku wniosła Janina C. Zarzuciła, że decyzja Kolegium Odwoławczego oraz utrzymana nią w mocy decyzja Prezydenta Miasta T. wydane zostały z naruszeniem art. 44 w związku z art. 31 Prawa lokalowego, przez błędną interpretację tych przepisów.

Wyrokiem z dnia 2 września 1992 r. [...] Naczelny Sąd Administracyjny-Ośrodek Zamiejscowy w Gdańsku uchylił zaskarżoną decyzję oraz decyzję Prezydenta Miasta T.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd stwierdził m.in., że organy obu instancji dokonały wadliwej wykładni art. 44 Prawa lokalowego. Zdaniem Sądu przepis art. 44 ust. 4 w związku z ust. 3 Prawa lokalowego przewiduje możliwość oddania przez najemcę powierzchni ponadnormatywnej na rzecz właściciela domu, który zamieszkuje lub zgłosi wniosek o umożliwienie mu zamieszkania w nim, jedynie pod warunkiem określonym w ust. 1 omawianego przepisu.

Zdaniem wnoszącego rewizję nadzwyczajną Ministra Sprawiedliwości pogląd powyższy opiera się na rażąco błędnej wykładni przepisów art. 44 Prawa Lokalowego. Zgodnie z poglądami rewidującego ustęp 4 w związku z ustępem 3 wymienionego artykułu wyłącza jednoznacznie możliwość zastosowania trybu postępowania określonego w art. 44 ust. 1 i 2 w stosunku do właściciela domu, gdy zgłosi on wniosek o umożliwienie mu zamieszkania w domu (lokalu). Stanowisko to zostało potwierdzone w orzecznictwie Sądu Najwyższego w orzeczeniach wydanych w sprawach: III ARN 95/92 i III AZP 13/89. Minister Sprawiedliwości wywodzi dalej, iż w art. 44 ust. 3 Prawa lokalowego stwierdza się wyraźnie, że "trybu postępowania określonego w ust. 1 oraz przepisu ust. 2 nie stosuje się, gdy [...]", a w ust. 4 tego artykułu - że "przepis ust. 3 stosuje się odpowiednio do właścicieli (członków spółdzielni) domów i lokali określonych w art. 29 ust. 1 pkt 1-3, którzy zamieszkują w tych domach (lokalach) lub gdy zgłoszą wniosek o umożliwienie im zamieszkania w nich", a zatem wykładnia w art. 44 Prawa lokalowego przyjęta w zaskarżonym wyroku musi być uznana za rażąco błędną.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rewizję nadzwyczajną należy uznać za uzasadnioną, a argumenty w niej zawarte - za przekonujące. Za powołaną w uzasadnieniu rewizji nadzwyczajnej wykładnią przepisów art. 44 prawa lokalowego (zasadniczo odmienną od wykładni przyjętej w zaskarżonym wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego) przemawiają nie tylko argumenty językowo-logiczne, lecz również argumenty płynące z interpretacji o charakterze historyczno-systemowym. Zarówno zmiany przepisów kodeksu cywilnego, zmiany przepisów Prawa lokalowego dokonane na przełomie lat 1989/90, a wreszcie wprowadzenie do Konstytucji gwarancji szczególnej ochrony prawa osobistej własności obywateli zmierzały - w zakresie gospodarki mieszkaniowej - do wyraźnie określonego celu: stopniowego urynkowienia gospodarki lokalami, poddania jej reżimowi prawa cywilnego (ograniczania sfery rządzonej przez prawo publiczne), wzmocnienia i gwarantowania pozycji właścicieli domów mieszkalnych i lokali, przy zachowaniu - w określonych, racjonalnych społecznie granicach - uprawnień dotychczasowych najemców wynikających z decyzji administracyjnych. Art. 44 ust. 1 i 2 Prawa lokalowego wprowadza dla tych najemców określone gwarancje względem administracyjnych organów lokalowych (zezwała on bowiem tym organom na stosowanie jako swoistej sankcji wobec lokatorów zajmujących zbyt obszerne lokale jedynie obowiązek ponoszenia zwiększonych opłat czynszowych). Te gwarancje jednak nie są równie skuteczne wobec innych najemców tego samego lokalu, jeśli powierzchnia jaką zajmują ci ostatni jest niewspółmiernie mała (ust. 3 art. 44), a jeszcze mniej skuteczne wobec właścicieli, którzy chcieliby uzyskać możliwość dysponowania swą własnością (wówczas, gdy z ponadnormatywnej powierzchni zajmowanej przez dotychczasowych lokatorów można wydzielić bez szczególnego dla nich uszczerbku co najmniej jeden pokój). Wówczas, zgodnie z przepisem ust. 4 art. 44 Prawa lokalowego przepis ustępu poprzedzającego (ust. 3) stosuje się odpowiednio. Przesłanki przewidziane w ust. 1 i 2 art. 44 są zatem w takiej sytuacji wyłączone, a stwierdzenie nadwyżki powierzchni w lokalu zajmowanym przez osobę z tytułu szczególnego stosunku najmu pozwala właściwemu organowi na wydanie decyzji o przydziale tej nadwyżki właścicielowi domu (lub lokalu). Rzeczywiście, przepisy art. 44 Prawa lokalowego są zredagowane w sposób niezbyt udany, lecz na tyle jednak jasny, by - w świetle całokształtu zmian w systemie prawa polskiego, których przedmiotem jest prawo własności i dysponowania lokalami mieszkalnymi, a także możliwe konflikty na tle uprawnień płynących z obu tych sfer - przyjmować interpretację uzasadniającą nie tyle nawet "uprzywilejowywanie" właścicieli, co stopniowe umożliwienie im powrotu do korzystania z niegdyś odjętej lub ograniczonej decyzjami administracyjnymi własności. Tego rodzaju stanowisko wyraźnie też wynika z dosyć jednolitej w tym zakresie praktyki Sądu Najwyższego, szczególnie

zaś przyjętej ostatnio wykładni przepisu art. 44 Prawa lokalowego w wyroku z dnia 17 lutego 1993 r. (III ARN 95/92), na który powołuje się zresztą w rewizji nadzwyczajnej Minister Sprawiedliwości. Z poglądami tam wypowiedzianymi zgadza się również i obecny skład Sądu Najwyższego.

Przy ponownym rozpatrywaniu sprawy Naczelny Sąd Administracyjny winien zatem wziąć pod uwagę wnioski płynące z powyższej wykładni przepisu art. 44 Prawa lokalowego. W odpowiedzi na rewizję nadzwyczajną strona skarżąca powoływała się również na nowe okoliczności zaszłe już po wydaniu zaskarżonego wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego (zameldowanie syna i uzyskanie praw do dodatkowej powierzchni mieszkalnej przez córkę). Naczelny Sąd Administracyjny rozważy, o ile i czy w ogóle powinny być one brane pod uwagę, zważywszy, iż są to okoliczności późniejsze, a ich przyczyną jest niewątpliwie dążenie do uzyskania korzystniejszej pozycji w sporze z właścicielką budynku.

Biorąc przytoczone wyżej przesłanki pod uwagę, Sąd Najwyższy na zasadzie art. 422 § 2 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

=====