

## **Uchwała z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01**

*Sędzia SN Zbigniew Strus (przewodniczący), Sędzia SN Kazimierz Zawada (sprawozdawca), Sędzia SA Teresa Bielska-Sobkowicz*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowego „A.” Spółki Akcyjnej w K. przeciwko Edycie F. i Robertowi F. o eksmisję, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 27 czerwca 2001 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Krakowie postanowieniem z dnia 28 marca 2001 r.:

„Czy obowiązek orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia, przewidziany w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 r., nr 120, poz. 787 ze zm.) w brzmieniu nadanym mu przez art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 122, poz. 1317) dotyczy wszystkich osób, przeciwko którym prowadzone jest postępowanie eksmisyjne, bez względu na podstawę faktyczną i prawną żądania eksmisji, czy też jest ograniczony do osób, które utraciły przymiot najemcy.”

podjął uchwałę:

**Przewidziany w art. 36 ust. 1 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.) w brzmieniu nadanym mu przez art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 122, poz. 1317) obowiązek orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia odnosi się tylko do byłego najemcy lokalu podlegającego opróżnieniu i osób z nim stale w tym lokalu zamieszkałych.**

**Uzasadnienie**

Strona powodowa, Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowe „A.”, Spółka Akcyjna w K., wytoczyła powództwo o nakazanie pozwanym małżonkom Edycie i Robertowi F. opuszczenia lokalu mieszkalnego położonego w K. na osiedlu K. nr 25 m. 17 „wraz z osobami prawa ich reprezentującymi”. Swe żądanie uzasadniła zajmowaniem przez pozwanych lokalu bez tytułu prawnego.

Pozwani przyznali, że do objętego sporem lokalu wprowadzili się we wrześniu 1996 r. na podstawie umowy zawartej z Mirosławem G., o którym sądzili, że jest najemcą lokalu. Dopiero w październiku 1996 r. dowiedzieli się, że wobec Mirosława G. został orzeczony nakaz opuszczenia tego lokalu. Z pozwanymi mieszka ich wspólne małoletnie dziecko.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 2 października 2000 r. uwzględnił żądanie, uznając jednocześnie, że nie zachodzą przesłanki do przyznania pozwanym lokalu socjalnego, gdyż nie mieli oni do zajmowanego lokalu tytułu prawnego.

W apelacji pozwani wystąpili o przyznanie im „lokalu zastępczego do czasu uzyskania mieszkania docelowego”.

Przytoczone na wstępie zagadnienie prawne nasunęło się Sądowi Okręgowemu w związku z nowelizacją 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. – dalej "u.naj.lok."), dokonaną w toku postępowania apelacyjnego ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 122, poz. 1317), polegającą na zmianie art. 36 i dodaniu art. 36a. (...)

Na podstawie art. 36 ust. 1 u.naj.lok. w dawnym brzmieniu, mówiącym o „uprawnieniu najemcy”, lokal socjalny mógł być przyznany, według wykładni tego przepisu przyjętej w orzecznictwie, tylko temu pozwanemu, eksmitowanemu z zajmowanego lokalu, który był uprzednio jego najemcą. Natomiast art. 36 ust. 1 u.naj.lok. w nowym brzmieniu, mówiący ogólnie o osobach, których nakaz opróżnienia dotyczy, może, zdaniem Sądu Okręgowego, sugerować, że rozstrzygnięcie w przedmiocie przydziału jest aktualne w każdym przypadku eksmisji, także więc eksmisji osób, którym do zajmowanego lokalu nigdy nie przysługiwał tytuł prawny. Jednakże umiejscowienie tego przepisu w rozdziale zatytułowanym „Ustanie stosunku najmu” oraz względy celowościowe przemawiają

przeciwko takiej jego interpretacji. Ta druga ewentualność jest Sądowi Okręgowemu zdecydowanie bliższa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ostatecznie ukształtował się pogląd, zgodnie z którym użyty w art. 36 ust. 1 u.naj.lok. w dawnym brzmieniu zwrot mówiący o „najemcy” był skrótem myślowym. W istocie oznaczał on byłego najemcę lokalu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 51/96, OSNC 1996 nr 9, poz. 120 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1997 r., III CZP 16/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 105). Oczywiście, chodziło tu o byłego najemcę lokalu, który był stroną stosunku najmu podlegającego ustawie z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. W uzasadnieniu uchwały z dnia 19 września 2000 r., III CZP 30/00 (OSNC 2001, nr 2, poz. 24) Sąd Najwyższy ponadto opowiedział się za możliwością stosowania art. 36 ust. 1 u.naj.lok. w dawnym brzmieniu do tych osób, które wprawdzie w dniu wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych zajmowały lokal bez tytułu prawnego, ale wcześniej, pod rządą ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165 ze zm.), były jego najemcami.

Orzecznictwo odrzuciło również wyrażane w piśmiennictwie zapatrywanie, że art. 36 ust. 1 u.naj.lok. w dawnym brzmieniu zakładał konieczność zamieszczenia w sentencji wyroku eksmisyjnego rozstrzygnięcia w przedmiocie uprawnienia byłego najemcy do lokalu socjalnego nie tylko pozytywnego, ale i negatywnego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 1995 r., III CZP 23/95, OSNC 1995, nr 7-8, poz. 105, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 51/96, OSNC 1996, nr 9, poz. 120, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 1997 r., I CZ 26/96, OSNC 1997, nr 8, poz. 106). Według zaś wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 18 lutego 1997 r., K 16/96 (OTK Zbiór Urzędowy 1997, nr 1, poz. 5) w zgodzie z zasadami konstytucyjnymi pozostawała tylko taka wykładnia art. 36 ust. 1 u.naj.lok. w dawnym brzmieniu, według której orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego było uzależnione nie tylko od przesłanek wymienionych w tym przepisie, ale i od niedostatku, czyli od okoliczności wymienionej w art. 28 ust. 1 u.naj.lok. Z kolei w myśl uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2000 r., III CZP 3/00 (OSNC 2000, nr 11, poz. 196), wykazanie przesłanek warunkujących orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego należało do

pozwanego. Sąd powinien z urzędu podjąć inicjatywę dowodową tylko w sytuacjach szczególnych, objętych zakresem zdania drugiego art. 232 k.p.c.

W związku z tym, że art. 36 ust. 1 u.naj.lok. w dawnym brzmieniu jako przesłankę uprawnienia do lokalu socjalnego wymieniał również sytuację rodzinną byłego najemcy, o orzeczeniu na jego rzecz uprawnienia do lokalu socjalnego mogły więc zadecydować okoliczności dotyczące członków zamieszkałej z nim rodziny. Członkowie jego rodziny nie byli jednak pozywani w sprawie o eksmisję. W stosunku do nich w sentencji wyroku uwzględniającego powództwo posługiwano się stosowaną zwyczajowo formułą, przewidującą opróżnienie lokalu przez pozwanego „wraz z osobami prawa jego reprezentującymi”. Orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego, które zgodnie z art. 36 ust. 1 u.naj. lok. mogło być zamieszczone tylko w sentencji wyroku nakazującego opróżnienie lokalu, choć miało charakter deklaratoryjny, było uważane za wyłączny dowód wspomnianego uprawnienia (uchwała z dnia 19 września 2000 r., III CZP 30/00 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2001 r., III CZP 8/01, OSNC 2001, nr 10, poz. 146). Powszechnie uznawano, że osobie uprawnionej do lokalu socjalnego przysługiwało, zgodnie z art. 36 u.naj.lok. w dawnym brzmieniu, roszczenie wobec gminy o zawarcie umowy najmu takiego lokalu. Ponadto przyjmowano, że przysługiwanie takiego uprawnienia wyklucza wykonanie wyroku eksmisyjnego przed dostarczeniem lokalu socjalnego (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 1997 r., III CZP 120/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 69).

To, co wyżej powiedziano o zakresie zastosowania art. 36 ust. 1 u.naj.lok. w dawnym brzmieniu, nie wyczerpuje jednak jeszcze całości problemu. W piśmiennictwie zauważono, że zacieśnienie zawartych w ustawie z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych przepisów o eksmisji tylko do lokali będących przedmiotem najmu nie miało racjonalnego uzasadnienia. W związku z tym wysunięto postulat stosowania art. 36 w dawnym brzmieniu i art. 37 u.naj.lok. w drodze analogii również do innych lokali. Kwestia ta była także przedmiotem wystąpienia Rzecznika Praw Obywatelskich do Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa i do Ministra Sprawiedliwości (RPO-INF 1996, nr 3, s. 15 i nast.) z dnia 6 marca 1996 r. Wspomniane głosy zaowocowały wprowadzeniem z dniem 24 października 1997 r. do Prawa spółdzielczego przez art. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy – Prawo

spółdzielcze, Dz.U. Nr 111, poz. 723), nowego przepisu, a mianowicie art. 210 § 3, zapewniającego członkowi spółdzielni oraz zamieszkałym z nim osobom po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego ochronę analogiczną do przewidzianej w art. 36 u.naj.lok. w dawnym brzmieniu.

Funkcjonowanie przedstawionej regulacji, dotyczącej orzekania przez sąd w wyroku eksmisyjnym o uprawnieniu do lokalu socjalnego, wywoływało wiele napięć, w szczególności regulacji tej zarzucano niezgodność z zasadami konstytucyjnymi. Twierdzono, że art. 36 ust. 1 u.naj.lok. w dawnym brzmieniu nie stwarzał dostatecznych gwarancji realizacji prawa rodzin znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej i społecznej, o której mowa w art. 71 ust. 1 Konstytucji. Uznawano przewidziane w tym przepisie obowiązki uwzględniania przez państwo w swej polityce społecznej i gospodarczej dobra rodziny oraz udzielania szczególnej pomocy rodzinom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej i społecznej, zwłaszcza wielodzietnym i niepełnym, za nie realizowane w wypadkach eksmisji orzekanej w razie niemożliwości wywiązania się przez te rodziny z obowiązku zapłaty czynszu i innych należności za zajmowane lokale. Podnoszono także, że usuwanie z lokalu osób, które bez swej winy nie są w stanie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych oraz opłacać należności za aktualnie zajmowane mieszkanie, narusza art. 30 Konstytucji, gwarantujący nienaruszalność godności człowieka (zob. uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 kwietnia 2001 r., K. 11/00, OTK Zbiór Urzędowy 2001, nr 3, poz. 54).

Odpowiedzią na te głosy była nowelizacja ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, która legła u podstaw rozpatrywanego zagadnienia prawnego.

Uzasadniające tę nowelizację poglądy nie zmierzały do rozszerzenia ochrony związanej z orzekaniem o uprawnieniu do lokalu socjalnego na osoby nie mające uprzednio tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, lecz tylko do pogłębienia ochrony osób, które uprzednio taki tytuł do zajmowanego lokalu miały, przez – ujmując rzecz najogólniej – rozbudowanie przepisów określających materialnoprawne przesłanki otrzymania przez te osoby lokalu socjalnego oraz wzmocnienie proceduralnych gwarancji realizacji przysługującego im uprawnienia do lokalu socjalnego.

Nie ma też innych argumentów przemawiających za tym, aby zakresem hipotezy znowelizowanego art. 36 ust. 1 u.naj.lok., stanowiącego, że sąd w wyroku

nakazującym opróżnienie lokalu orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia „osób, których nakaz dotyczy”, obejmować osoby nie mające uprzednio uprawnienia do zajmowanego lokalu. Zarówno wcześniej obowiązująca regulacja dotycząca orzekania o uprawnieniu do lokalu socjalnego, jak i regulacja wprowadzona nowelą z dnia 15 grudnia 2000 r., została zamieszczona – jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy – w rozdziale zatytułowanym „Ustanie stosunku najmu”. W rezultacie, wywodzony z brzmienia dawnego art. 36 ust. 1 u.naj.lok. wniosek, że o uprawnieniu do lokalu socjalnego na podstawie tego przepisu można było orzec tylko na rzecz byłego najemcy zajmowanego lokalu, miał uzasadnienie także w lokacie tego przepisu, jego ścisłym powiązaniu z przepisami wymienionego rozdziału, regulującymi ustanie stosunku najmu podlegającego ustawie.

Przewidziane tymi przepisami zdarzenia powodujące ustanie stosunku najmu można ująć w trzy grupy: pierwszą – obejmującą wypowiedzenie najmu przez wynajmującego z przyczyn określonych w art. 32 u.naj.lok. oraz rozwiązanie najmu przez sąd na podstawie art. 33 ust. 1 u.naj.lok. wskutek powództwa wynajmującego, drugą – obejmującą rozwiązanie najmu przez sąd na podstawie art. 33 ust. 2 u.naj.lok. wskutek powództwa najemcy lub właściciela innego lokalu w tym samym budynku albo osoby mającej do innego lokalu w tym samym budynku spółdzielcze prawo do mieszkania, oraz trzecią – uwzględnioną w art. 33 ust. 3 u.naj.lok., zgodnie z którym współnajemca może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współnajemcy tego samego lokalu, jeżeli swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia on wspólne zamieszkiwanie. Już więc sam kontekst umiejscowienia przepisu dotyczącego orzekania w wyroku eksmisyjnym o uprawnieniu do lokalu socjalnego nakazywał przyjąć, że przepis ten znajdował zastosowanie w zasadzie tylko w wypadkach eksmisji będącej następstwem ustania stosunku najmu wskutek któregoś ze zdarzeń objętych jedną z trzech wymienionych wyżej grup.

Nie inaczej co do zasady jest w stanie prawnym wynikającym z nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r.

Rozpatrując zdarzenia należące do pierwszej i drugiej z wymienionych wyżej grup, należy pamiętać, że wywierają one skutek nie tylko wobec stron stosunku najmu, ale i osób zamieszkałych wspólnie z najemcą, mających do zajmowania lokalu prawo zależne od prawa najemcy, tj. wynikające ze stosunku prawnego, jaki

łączy te osoby z najemcą – na ogół rodzinnoprawnego (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 1970 r., mającą moc zasady prawnej, III CZP 61/69, OSNC 1971, nr 7-8, poz. 118). Wraz z ustaniem najmu przestaje istnieć również to prawo zależne. Także więc osoby zajmujące lokal na podstawie tego prawa powinny go po ustaniu najmu opuścić.

Przed nowelą z dnia 15 grudnia 2000 r. w sprawach eksmisyjnych, będących następstwem zdarzenia należącego do pierwszej lub drugiej z wspomnianych grup, nie pozywano osób wspólnie zamieszkałych z najemcą. Była to oczywista konsekwencja tego, że osoby te nie są stronami stosunku najmu (zob. powoływaną już uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 1970 r., III CZP 61/69). Również jednak okoliczności dotyczące tych osób mogły rzutować na uprawnienie do lokalu socjalnego, ale ponieważ osoby te nie występowały w charakterze pozwanych, o uprawnieniu do lokalu socjalnego z przyczyn dotyczących tych osób orzekano na rzecz samego byłego najemcy.

Nowela z dnia 15 grudnia 2000 r. wprowadziła natomiast nakaz orzekania w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego nie tylko wobec byłego najemcy, który utracił swój status wskutek zdarzenia należącego do jednej trzech wskazanych wyżej grup, ale i wobec osób wspólnie z nim zamieszkałych, mających uprzednio zależne prawo do zajmowania lokalu. W szczególności osobą, co do której istnieje, zgodnie z art. 36 ust. 4 u.naj.lok., bezwzględny obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego, może być zarówno były najemca, jak i osoba wspólnie z nim zamieszkała, która utraciła prawo zależne do zajmowania podlegającego opróżnieniu lokalu. Dotyczy to również podnajemców, gdy podnajem uległ rozwiązaniu z chwilą zakończenia stosunku najmu (art. 668 § 2 k.c.), przy czym kwestia jest aktualna oczywiście tylko o tyle, o ile uprzednio w ogóle doszło do skutecznego zawarcia umowy podnajmu, zwłaszcza w świetle wymagań art. 14 u.naj.lok.

Uwzględniając cel orzeczenia o uprawnieniu do lokalu socjalnego, należy przyjąć, że przewidziany w znowelizowanym art. 36 ust. 1 u.naj.lok. obowiązek orzeczenia przez sąd o uprawnieniu do lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia odnosi się tylko do tych osób spośród mających uprzednio prawa zależne do zajmowanego lokalu, które stale w nim zamieszkiwały w chwili utraty swego prawa. Stale zamieszkiwanie powinno być tu rozumiane tak samo, jak na tle art. 8 u.naj.lok. Konsekwencją wprowadzenia nakazu orzekania w przedmiocie

uprawnienia do lokalu socjalnego nie tylko wobec byłego najemcy, który utracił swój status, ale i wobec osób wspólnie z nim zamieszkałych, mających uprzednio zależne prawo do zajmowania lokalu, jest przewidziana w. art. 36a u.naj.lok. regulacja dotycząca wzywania przez sąd do udziału w sprawie w charakterze pozwanych osób, które nie zostały dotąd pozwane, a które w razie uwzględnienia powództwa mogą być zobowiązane do opróżnienia lokalu, wobec czego także w stosunku do nich powinno nastąpić orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia.

Bronione stanowisko, wykluczające możliwość orzekania na podstawie znowelizowanego art. 36 u.naj.lok. w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego wobec osób, którym nie przysługiwał do zajmowania lokalu podlegającego opróżnieniu wskazany wyżej tytuł prawny, harmonizuje z zapatrywaniem Trybunału Konstytucyjnego wyrażonym w postanowieniu z dnia 4 kwietnia 2001 r., S. 2/01 (OTK Zbiór Urzędowy 2001, nr 3, poz. 58). Postanowieniem tym, pozostającym w ścisłym związku z wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2001, K. 11/00, Trybunał Konstytucyjny przedstawił „Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej konieczność rozszerzenia ochrony przewidzianej w art. 36 (w nowym brzmieniu) i art. 37 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (...) w takim kierunku, aby funkcja ochronna wynikająca z tych przepisów odnosiła się także do lokatorów, przeciwko którym wszczęto postępowanie sądowe lub egzekucyjne w przedmiocie opróżnienia lokali objętych na podstawie tytułu prawnego, nie podlegającego regulacji ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych”.

Mając powyższe na względzie, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c., rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale.