

Wyrok z dnia 20 kwietnia 2004 r., V CK 598/03

W wyroku nakazującym opróżnienie lokalu mieszkalnego sąd może z urzędu orzec o uprawnieniu pozwanego do otrzymania lokalu, który zobowiązał się dostarczyć powód.

Sędzia SN Bronisław Czech (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Barbara Myszka

Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej im. "O." w M. przeciwko Janinie T. o rozwiązanie umowy najmu i eksmisję, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 20 kwietnia 2004 r. kasacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 31 maja 2001 r. oraz wyroku uzupełniającego Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia 5 lipca 2001 r.

uchylił zaskarżone wyroki i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Świdnicy do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach procesu za instancję kasacyjną.

Uzasadnienie

Powodowa Spółdzielnia wносиła o orzeczenie eksmisji pozwanej podnosząc, że jest w trudnej sytuacji finansowej, którą może poprawić przez sprzedaż mieszkania zajmowanego przez pozwaną. Powódka proponowała pozwanej sprzedaż tego mieszkania za 45 000 zł. Pozwana gotowa byłaby je kupić, ale za cenę 15 000 zł, która jest dla powódki nie do przyjęcia. Powódka zaoferowała też pozwanej mieszkanie w sąsiednim Z., trochę mniejsze, ale pozwana nie chce przeprowadzić się do niego, w związku z czym powódka wypowiedziała umowę najmu. W piśmie procesowym z dnia 20 czerwca 2000 r. wniosła o rozwiązanie najmu i orzeczenie eksmisji pozwanej, ponawiając propozycję dostarczenia jej lokalu „zamiennego” w Z.

Sąd Rejonowy w Świdnicy wyrokiem z dnia 13 marca 2001 r. oddalił powództwo, ustalając, że pozwana mieszka w przedmiotowym mieszkaniu prawie 20 lat. Była, tak jak i jej mąż, pracownikiem powodowej Spółdzielni. Ma 62 lata, jest samotna, na emeryturze. W M. mieszkają jej dzieci: dwaj synowie, mający własne domy, i córka wynajmująca mieszkanie komunalne. Sąd ten przyjął, że Spółdzielnia nie wykazała istnienia ważnych przyczyn, o jakich mowa w art. 33 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. – dalej: "u.naj.lok."), a w szczególności nie wykazała, by znajdowała się w tak trudnej sytuacji finansowej, która zmuszałaby ją do sprzedaży mieszkania. Poza tym – zdaniem Sądu Rejonowego – ze względu na sytuację pozwanej, orzeczenie eksmisji byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Sąd Rejonowy przyjął również, że wypowiedzenie przez powódkę umowy najmu nie było skuteczne, gdyż pismo, w którym było zawarte jej oświadczenie woli, podpisał Zbigniew W., który wówczas nie był członkiem zarządu, a podpis samego zastępcy prezesa Spółdzielni Zdzisława C. był niewystarczający.

Na skutek apelacji powódki Sąd Okręgowy w Świdnicy wyrokiem z dnia 31 maja 2001 r. zmienił wyrok Sądu Rejonowego w ten sposób, że nakazał pozwanej, „aby opróżniła, opuściła i wydała stronie powodowej lokal mieszkalny składający się z trzech pokoi, kuchni i łazienki, o powierzchni 64,20 m² z przynależnościami, położony w budynku nr 9 przy ul. K. w M.” oraz orzekł, że „pозwanej przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego położonego na pierwszym piętrze budynku nr 34 w Z., składającego się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki o powierzchni 42 m² wraz z pomieszczeniem gospodarczym, a którego remont w niezbędnym do zamieszkania zakresie przeprowadzi strona powodowa”. Następnie Sąd Okręgowy wyrokiem uzupełniającym z dnia 5 lipca 2001 r. rozwiązał „umowę najmu lokalu mieszkalnego o powierzchni 64,2 m² przy ul. K. nr 9 w M. zawartej dnia 1 kwietnia 1998 r. pomiędzy Rolniczą Spółdzielnią Produkcyjną im. »O.«. w M. a Janiną T.”.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowa Spółdzielnia znajduje się w trudnej sytuacji finansowej i pilnie potrzebuje środków finansowych. Wobec odmowy kupienia mieszkania przez pozwaną, której przysługuje prawo pierwokupu, zawarła umowę przedwstępną zobowiązującą do sprzedaży mieszkania i otrzymała zadatek kwocie 15 000 zł. Sąd Okręgowy przyjął, że istnieje uzasadniona gospodarcza konieczność zbycia przez powodową Spółdzielnię udziału w nieruchomości, w której znajduje się mieszkanie, ze względu na jej trudną sytuację finansową (art. 33 ust. 1 u.naj.lok.).

Zdaniem tego Sądu rozwiązaniu najmu nie stoi na przeszkodzie ochrona interesów pozwanej, gdyż powódka oferuje jej mieszkanie w Z., położone w odległości zaledwie 3 km od M. Przeprowadzka do Z. nie utrudni pozwanej w istotny sposób kontaktów z dziećmi zamieszkałymi w M. Ponadto Sąd Okręgowy podkreślił, że mieszkanie dotychczas zajmowane przez pozwaną powierzchniowo znacznie przekracza jej usprawiedliwione potrzeby.

Pozwana wniosła kasację od obu wymienionych wyroków Sądu Okręgowego i zarzuciła naruszenie przepisów kodeksu postępowania cywilnego – art. 321 § 1, art. 193 § 2 i 3 w związku z art. 187 § 1 i art. 130 § 1 i 4, art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. Zarzuciła też nieważność postępowania (art. 379 pkt 2 i 5 k.p.c.) oraz naruszenie prawa materialnego – art. 33 ust. 1 u.naj.lok. Wniosła o „uchylenie zaskarżonych wyroków, zniesienie postępowania w części dotkniętej nieważnością i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu”.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powódka żądała orzeczenia eksmisji pozwanej z lokalu mieszkalnego, powołując się na rozwiązanie umowy najmu na skutek dokonanego wypowiedzenia. Następnie w postępowaniu przed Sądem Rejonowym, przyznając, że wypowiedzenie było nieskuteczne, w piśmie procesowym z dnia 20 czerwca 2000 r. żądała (jak się wyraziła, „alternatywnie”) rozwiązania najmu i orzeczenia eksmisji, co potwierdziła w kolejnym piśmie z dnia 21 sierpnia 2000 r. Uzasadniając żądanie twierdziła, że sprzedaż mieszkania pomoże jej w przewyciężaniu trudnej sytuacji finansowej. Kopie tych pism otrzymał pełnomocnik pozwanej radca prawny Grzegorz F., który odpowiedział na nie swoimi pismami procesowymi z dnia 7 lipca 2000 r. oraz z dnia 5 września 2000 r. Wymienione pisma powódki zostały również odczytane w Sądzie Rejonowym na rozprawie w dniu 7 września 2000 r., na której obecny był m.in. pełnomocnik pozwanej. Wynika z tego, że Sąd Rejonowy, przyjmując do rozpoznania rozszerzone powództwo – wbrew twierdzeniu skarżącej – nie uchybił przepisom art. 130 § 1 i 4, art. 187 § 1 oraz art. 193 § 2 i 3 k.p.c.

Nastąpiła więc zmiana powództwa w rozumieniu art. 193 § 1 k.p.c. przez wystąpienie również z żądaniem rozwiązania najmu na podstawie art. 33 ust. 1 u.naj.lok.). Tak zmienione powództwo Sąd Rejonowy rozpoznał i oddalił, o czym świadczy zarówno sentencja, jak i uzasadnienie wyroku z dnia 13 marca 2001 r.; nie uchybił zatem art. 321 § 1 k.p.c. (...)

Sąd Okręgowy nie naruszył art. 321 § 1 k.p.c. przez orzeczenie, że pozwanej „przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego w Z.”, gdyż powódka w toku postępowania wystąpiła z propozycją objęcia przez pozwaną tego lokalu. Nie było to wprowadzie i nie mogło być przedmiotem żądania pozwu, jednak Sąd mógł z urzędu orzec o tym, stosując przez analogię przepis art. 36 ust. 1 i 3 u.naj.lok., dotyczący lokalu socjalnego, którego zapewnienie ciąży na gminie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 1999 r., II CKN 239/98, OSNC 1999, nr 9, poz. 163). Orzeczenie to jest jednak błędne, gdyż Sąd nie orzekł jakiego rodzaju prawo przysługuje pozwanej do tego lokalu oraz nie ustalił stanowczo, czy powodowa Spółdzielnia ma prawo dysponowania tym lokalem. Ponadto sformułowanie dotyczące mieszkania w Z.: „którego remont w niezbędnym dla zamieszkania zakresie przeprowadzi strona powodowa” jest niedookreślone i nie wiadomo, co znaczy „w niezbędnym dla zamieszkania zakresie”.

Z art. 36 ust. 1 i 3 u.naj.lok. wynika, że lokal socjalny zapewnia gmina, a więc należy on do jej zasobów mieszkaniowych (art. 20 u.naj.lok.). Według zatem stosowanego w drodze analogii art. 36 u.naj.lok. prawo do władania przedmiotowym lokalem w Z. powinna mieć powodowa Spółdzielnia, by możliwe było orzeczenie o uprawnieniu pozwanej do niego; w przeciwnym razie orzeczenie byłoby niewykonalne. (...)

Zasadny jest zarzut naruszenia art. 33 ust. 1 u.naj.lok. przez jego błędną wykładnię i zastosowanie, mimo braku stosownych ustaleń. Zgodnie z tym przepisem, z ważnych przyczyn, innych niż określone w art. 32 u.naj.lok., wynajmujący może wytoczyć powództwo o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy. Przesłanką dopuszczalności rozwiązania najmu jest wystąpienie „ważnej przyczyny” w rozumieniu art. 33 ust. 1 u.naj.lok.

Oceniając, czy w konkretnych okolicznościach zachodzą „ważne przyczyny”, należy mieć na względzie przede wszystkim cel tego przepisu, odczytywany przy uwzględnieniu zasady ochrony własności (art. 21 i 64 Konstytucji) i zasady ochrony lokatorów (art. 75 Konstytucji). Wykładając pojęcie „ważne przyczyny”, sąd orzekający o żądaniu rozwiązania umowy najmu musi zatem dokonać oceny – sprzecznych ze swej istoty – interesów najemcy i wynajmującego. Ocena ta prowadzi do przyznania ochrony interesom jednej ze stron umowy najmu, kosztem drugiej strony.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie występował już problem wykładni wymienionego pojęcia. Sąd ten uznał, że z ważną przyczyną w rozumieniu art. 33 ust. 1 u.naj.lok. mamy do czynienia wówczas, gdy lokal stanie się z istotnych względów osobistych lub rodzinnych niezbędny wynajmującemu, a nie jest niezbędny najemcy (wyrok z dnia 27 maja 1999 r., II CKN 362/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 215). „Ważne przyczyny” powinny być porównywalne, gdy chodzi o ich wagę, z ważnymi powodami określonymi w art. 32 u.naj.lok. Ważnym powodem uzasadniającym rozwiązanie umowy może być godny ochrony interes wynajmującego, jednak powinien on mieć walor uzasadniający pozbawienie najemcy przysługującej mu ochrony (wyrok z dnia 27 marca 2000 r., III CKN 659/98, nie publ.). Możliwość korzystnej sprzedaży nieruchomości przez wynajmującego z reguły nie stanowi „ważnej przyczyny” w rozumieniu art. 33 ust. 1 u.naj.lok. (wyrok z dnia 24 października 2000 r., V CKN 132/00, OSNC 2001, nr 4, poz. 62).

W świetle tej wykładni istotnego znaczenia nabiera porównanie interesu powódki w rozwiązaniu najmu i interesu pozwanej w jego zachowaniu. Sąd Okręgowy szczegółowo ustalił sytuację życiową pozwanej, skarżąca trafnie zarzuciła jednak, że przyczyna żądania rozwiązania najmu wskazana przez powódkę, tj. potrzeba sprzedaży przedmiotowego mieszkania, celem uzyskania środków finansowych dla „ratowania” trudnej sytuacji finansowej powódki, nie została wykazana w postępowaniu dowodowym.

W związku z tym należy zauważyć, że informacje o trudnościach finansowych powodowej Spółdzielni zawarte są w pismach procesowych jej pełnomocnika, w których nastąpiła zmiana powództwa, szczególnie zaś w piśmie z dnia 11 października 2000 r. podpisanym przez dwóch członków zarządu. Zeznania prezesa zarządu powodowej Spółdzielni, przesłuchanego przez Sąd Rejonowy, poświęcone są natomiast kwestii wypowiedzenia najmu i pertraktacjom prowadzonym z pozwaną. Pełnomocnik pozwanej w piśmie procesowym z dnia 5 września 2000 r. zaprzeczył twierdzeniom powódki o jej trudnej sytuacji finansowej, nie można zatem uznać, że okoliczności te zostały przyznane. (...)

W tej sytuacji trafny jest zarzut skarżącej, że z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. nie zostały rozważone okoliczności mające świadczyć o trudnościach finansowych powodowej spółdzielni, jako przyczynie żądania rozwiązania najmu.

Sąd Najwyższy, mając powyższe na względzie, orzekł, jak w sentencji (art. 393¹³ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 393¹⁹ i 391 § 1 k.p.c.).

