



Sygn. akt IV CNP 101/11

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 5 lipca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Anna Owczarek

w sprawie ze skargi strony powodowej
o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku
Sądu Okręgowego
z dnia 13 grudnia 2010 r., w sprawie z powództwa Wojskowej Agencji
Mieszkaniowej w Warszawie
przeciwko J. G.
o eksmisję,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 5 lipca 2012 r.,

**stwierdza niezgodność z prawem wyroku Sądu Okręgowego z
dnia 13 grudnia 2010 r., sygn. akt III**

Uzasadnienie

Powódka – Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w Warszawie domagała się w pozwie nakazania pozwanej J. G. aby opuściła, opróżniła i wydała do rąk powódki lokal użytkowy położony w G. przy ulicy D. 5.

Pozwana wnosząc o oddalenie powództwa zarzuciła, że powódka nie posiada legitymacji do wystąpienia z pozwem o eksmisję. Legitymacja taka przysługuje bowiem Skarbowi Państwa, a nie Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (dalej jako „Agencja”), która jedynie działa w jego imieniu, jako podmiot gospodarujący mieniem Skarbu Państwa, na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn. uprzednio Dz. U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398, obecnie Dz. U. z 2010 r. Nr 206, poz. 1367 – dalej jako „ustawa o zakwaterowaniu”). Nadto podniosła, że powództwo jest nieuzasadnione, ponieważ wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło bez zachowania terminów wypowiedzenia i było bezskuteczne, a niezależnie od tego zostało anulowane.

Wyrokiem z dnia 6 maja 2010 r. Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Powódka, w ramach gospodarowania powierzonym jej mieniem Skarbu Państwa włada w jego imieniu zabudowaną nieruchomością w G. przy ul. D. 5, na której znajduje się przedmiotowy lokal użytkowy, wynajęty pozwanej na podstawie umowy zawartej między stronami w dniu 21 lipca 2005 r. Od kwietnia 2009 r. pozwana nie uiszczała pełnych opłat za najem lokalu i opłat pośrednich przez łączny okres dłuższy niż trzy miesiące i jej zadłużenie z tego tytułu wynosiło na dzień 30 czerwca 2009 r. łącznie 12.469,34 zł. Pismem z dnia 16 lipca 2009 r. powódka wypowiedziała pozwanej umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 3 sierpnia 2009 r. Pozwana nie wywiązała się z zobowiązania do spłaty zaległych należności na rzecz Agencji w terminach do dnia 21 sierpnia 2009 r., a następnie do dnia 5 października 2009 r. Powódka

dwukrotnie bezskutecznie wzywała pozwaną do protokolarnego przekazania jej lokalu w wyznaczonych terminach.

Sąd Rejonowy nie podzielił zarzutu braku legitymacji procesowej powódki do wytoczenia powództwa opartego na podstawie art. 222 § 1 k.c. przyjmując, że wynika ona z art. 14 ust. 1 i art. 15 ustawy o zakwaterowaniu. Uznał, że powódka była uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu zawartej z pozwaną i nawet przy przyjęciu, że wypowiedzenie to było bezskuteczne, wolę powódki wypowiedzenia pozwanej umowy z powodu zalegania z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności, wyraża wniesienie do sądu powództwa o eksmisję pozwanej, która w ciągu miesiąca od doręczenia jej odpisu pozwu i nadal nie zapłaciła zaległych należności. Pozwanej nie przysługuje więc obecnie prawo do zajmowania przedmiotowego lokalu.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 13 grudnia 2010 r., w uwzględnieniu apelacji pozwanej, zmienił wyrok Sądu Rejonowego przez oddalenie powództwa.

W pisemnych motywach wyroku wskazał, że zgodnie z art. 16 ust. 1 pkt 1 i 2 w zw. z art. 17 ust. 1 pkt 2 i art. 19 ust. 1 i 3 pkt 2 ustawy o zakwaterowaniu, do zadań własnych Agencji należy gospodarowanie powierzonym jej mieniem Skarbu Państwa oraz obrót nim, w tym sprzedaż lokali mieszkalnych i innych nieruchomości, a przychody z tego tytułu są przychodami Agencji, która prowadzi samodzielną gospodarkę finansową. Z powołaniem się na stanowisko judykatury wskazał na powierniczy charakter władztwa Agencji nad powierzonym jej mieniem. Agencja jest administratorem tego mienia wykonującym w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa prawo własności oraz inne prawa rzeczowe, a czynności prawne Agencji dotyczące powierzonego jej mienia wywołują bezpośredni skutek w mieniu Skarbu Państwa (art. 14 ust. 3 w zw. z art. 14 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu).

Z tak określonego charakteru władztwa Agencji w stosunku do powierzonego do gospodarowania mienia oraz z treści przytoczonych przepisów wyprowadził Sąd Okręgowy wniosek, że podmiotem uprawnionym do wystąpienia z powództwem windykacyjnym w rozpoznawanej sprawie byłaby Agencja, jednak działająca w imieniu Skarbu Państwa, a nie jako samodzielna osoba prawna. Potwierdzenia poglądu odmawiającego Agencji legitymacji do wytoczenia powództwa o eksmisję

najemcy z wynajętego przez nią lokalu dopatrył się Sąd Okręgowy w orzecznictwie Sądu Najwyższego rozstrzygającym o przynależności do Skarbu Państwa wierzytelności z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości dokonywanej przez Agencję w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa oraz dopuszczalności ustanowienia hipoteki zabezpieczającej tę wierzytelność na rzecz Skarbu Państwa – Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, a nie Agencji jako osoby prawnej.

Prawomocny wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła powódka skargą o stwierdzenie jego niezgodności z prawem w oparciu o podstawę naruszenia art. 14 ust. 1 i 3 i art. 15 ustawy o zakwaterowaniu przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że Agencja nie posiada zdolności do skutecznego wniesienia powództwa we własnym imieniu o nakazanie opuszczenia lokalu użytkowego. Wniosła o stwierdzenie niezgodność zaskarżonego wyroku z przepisami art. 64 ust. 2, art. 77 ust. 2 Konstytucji, art. 14 ust. 1 i 3, art. 15 ust. 1, art. 16 ust. 1 pkt 1 i 2, art. 19 ust. 1 i 3 pkt 2 ustawy o zakwaterowaniu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kwestionowane przez skarżącą stanowisko zaskarżonego wyroku odnośnie do braku legitymacji czynnej Agencji, wywiódł Sąd Okręgowy z oceny, że Agencja nie ma uprawnienia do domagania się ochrony prawnej w zakresie objętym żądaniem pozwu, gdyż nie przysługuje jej prawo podmiotowe mogące podlegać ochronie, które przynależy do Skarbu Państwa. Konsekwencją przyjętego braku legitymacji materialnej musi być także, prowadzący do takiego samego skutku w postaci oddalenia powództwa, brak po stronie Agencji legitymacji procesowej oznaczającej uprawnienie do wytoczenia i popierania powództwa w celu uzyskania ochrony własnego prawa podmiotowego. Oceny tej nie można jednakże podzielić.

Utworzona na podstawie ustawy o zakwaterowaniu Wojskowa Agencja Mieszkaniowa jest państwową osobą prawną (art. 8 ust. 1 i 3 ustawy o zakwaterowaniu), której Skarb Państwa powierza wykonywanie w jego imieniu i na jego rzecz prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do nieruchomości stanowiących jego własność (art. 14 ust. 1). Gospodarowanie powierzonym mieniem w trybie art. 17 ustawy o zakwaterowaniu, między innymi (art. 17 ust. 1 pkt 2) przez sprzedaż nieruchomości, oddawanie ich w trwałą zarząd,

najem, dzierżawę, użyczenie albo ich zamianę oraz ustanawianie i nabywanie ustanowionych na nich ograniczonych praw rzeczowych, należy do zadań własnych Agencji (art. 16 ust. 1). Agencja prowadzi samodzielną gospodarkę finansową, a jej przychodami są m.in. przychody z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, hoteli, internatów oraz najem i dzierżawę lokali użytkowych i nieruchomości gruntowych (art. 19 ust. 1 i 3 pkt 1).

Ukształtowany w myśl przytoczonych unormowań status Agencji i jej zadania dają jej czynną legitymację materialną i procesową w sprawach, dotyczących praw i obowiązków związanych z objętymi we władanie składnikami mienia Skarbu Państwa, w które Agencja wstępuje na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu w stosunku do Skarbu Państwa jak i osób trzecich, występując na zewnątrz jako dysponent określonego prawa (wyrok SN z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09, Lex nr 602680).

Z samego faktu powierzenia Agencji wykonywania prawa własności przysługującej Skarbowi Państwa wynika także mimo, że takiej formy gospodarowania mieniem powierzonym nie wymienia art. 17 ustawy o zakwaterowaniu, legitymacja Agencji do podejmowania czynności zachowawczych zmierzających do zachowania praw przysługujących Skarbowi Państwa, pozostających w związku funkcjonalnym z zadaniem gospodarowania zasobem mieszkaniowym. Realizując roszczenie windykacyjne związane z lokalem stanowiącym mienie powierzone jej do gospodarowania przez wszczęcie postępowania o eksmisję Agencja dokonuje czynności objętej zakresem zadania gospodarowania zasobem mieszkaniowym (uchwała SN z dnia 3 października 2003 r., III CZP 59/03, OSNC 2004, nr 12, poz.187).

Bez wpływu na ocenę legitymacji czynnej Agencji w sprawie o eksmisję pozostają niewątpliwie trafne, lecz dotyczące innych i nie wiążących się z nią bezpośrednio kwestii, poglądy co do wykładni przepisów ustawy o zakwaterowaniu wyrażone przez Sąd Okręgowy wyrokach z dnia 19 stycznia 2005 r., V CSK 767/04 (OSNC 2006, nr 1, poz. 8) i z dnia 20 kwietnia 2005 r., V CK 834/04 (Lex nr 284169). Niewłaściwe odczytanie treści i znaczenia tych wyroków dla oceny stanu prawnego rozpoznawanej sprawy doprowadziło Sąd Okręgowy do oczywiście

błędnej, na tle ukształtowanego już stanowiska judykatury, wykładni przepisów art. 14 ust. 1 i 3 oraz art. 15 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu. Oparty na niej zaskarżony wyrok narusza te przepisy i jest niezgodny prawem w znaczeniu użytym w art. 424¹ § 2 k.p.c. (odnośnie do kwalifikowanego charakteru niezgodności z prawem orzeczenia sądu zob. wyrok m.in. postanowienie SN z dnia 22 marca 2012 r., IV CSK 80/11, nie publ., wyrok SN z dnia z 7 lipca 2006 r., I CNP 33/06, OSNC 2007 nr 2, poz. 35), co uzasadnia uwzględnienie skargi na podstawie art. 424¹ § 2 k.p.c.