

Uchwała z dnia 12 kwietnia 2001 r., III CZP 8/01

Przewodniczący Sędzia SN Helena Ciepła

Sędzia SN Tadeusz Żyznowski (sprawozdawca), Sędzia SA Jan Kremer

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Teresy K. przeciwko Gminie S. o ustalenie prawa do lokalu socjalnego, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 12 kwietnia 2001 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim postanowieniem z dnia 4 stycznia 2001 r.,

„Czy można dochodzić w drodze powództwa opartego na treści art. 189 k.p.c. ustalenia prawa byłego najemcy do lokalu socjalnego, w przypadku gdy o tym prawie nie orzekł Sąd w wyroku eksmisyjnym na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz.U. z dnia 16 września 1998 r. Nr 120 poz. 787 ze zm.), a przesłanki uzasadniające przyznanie takiego lokalu powstały po wydaniu wyroku eksmisyjnego a przed jego wykonaniem?”

podjął uchwałę:

O uprawnieniu najemcy do otrzymania lokalu socjalnego (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.) sąd może orzec tylko w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu.

Uzasadnienie

Prawomocnym wyrokiem z dnia 6 sierpnia 1998 r. w sprawie z powództwa „K.”, spółki z o.o. w S. przeciwko Teresie K. i Ryszardowi K. Sąd Rejonowy nakazał pozwanym opróżnienie lokalu mieszkalnego położonego w S. przy Placu C. nr 15 m.1 i wydanie go stronie powodowej. Pozwani w toku tego postępowania nie powoływali się na uprawnienie do lokalu socjalnego.

W przedmiotowej sprawie powódka Teresa K. w pozwie skierowanym przeciwko Gminie S., powołując się na swoją trudną sytuację życiową, materialną i stan zdrowia, wносиła o ustalenie, że przysługuje jej prawo do lokalu socjalnego. Sąd Rejonowy – po ustaleniu, że powódka wykazała znaczne pogorszenie jej stanu zdrowia oraz warunków materialnych, które nastąpiły po prawomocnym orzeczeniu eksmisji – uwzględnił powództwo (art. 189 k.c.).

Rozpoznając apelację pozwanej Gminy Sąd Okręgowy przedstawił, przytoczone na wstępie, zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wejście w życie 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.") i uchylenie poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. – Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz.U. z 1987 r. Nr 30. poz. 165 ze zm.) wyeliminowało publiczną gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i związane z tą instytucją – ukształtowane co do formy oraz treści – stosunki najmu lokali objętych publiczną gospodarką.

Istotnym elementem nowej regulacji, zawartej w ustawie z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych, są – jak zgodnie podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie – przepisy dotyczące lokali socjalnych. Należy do nich – będący przedmiotem wysuniętych w uzasadnieniu przedstawionego zagadnienia prawnego wątpliwości – art. 36 ustawy. Problematyka tego przepisu i obowiązki władz publicznych, wynikające także z przepisów Konstytucji, były przedmiotem licznych wypowiedzi w literaturze przedmiotu i orzecznictwie (por. w szczególności uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 1997 r., III CZP 120/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 69 i z dnia 19 maja 2000 r., III CZP 4/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 195, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1996 r., III CZP 51/96, OSNC 1996, nr 9, poz. 120, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1997 r., III CZP 16/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 105).

Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu z dnia 18 lutego 1997 r., K 16/96 (OTK Zbiór Urzędowy 1997, nr 1, poz. 5) stwierdził, że zgodna z konstytucyjnymi zasadami sprawiedliwości i równości pozostaje taka wykładnia art. 36 ust. 1 u.naj.lok., w myśl której orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego jest uzależnione nie tylko od przesłanek wymienionych w tym przepisie, lecz także od niedostatku pozwanego, tj. przesłanki przewidzianej w art. 28 ust. 1 u.naj.lok. (por.

także uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 1995 r., III CZP 171/95, OSNC 1996, nr 5, poz. 64).

Stosownie do art. 36 ust. 1 u.naj.lok., sąd, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu przez najemcę, jego szczególną sytuację materialną i rodzinną, może w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu orzec o uprawnieniu najemcy do otrzymania lokalu socjalnego. W wypadku pozytywnego rozstrzygnięcia o tym uprawnieniu najemcy, gmina jest obowiązana zapewnić lokal socjalny, a pozwany, który uzyskał takie uprawnienie, ma pierwszeństwo w uzyskaniu lokalu socjalnego.

Przytoczony przepis, zawierający także elementy procesowe, kwestię ochrony osób eksmitowanych przed powtarzającymi się drastycznymi skutkami eksmisji z lokalu mieszkalnego powierzył sądom. Badanie i ustalanie przesłanek warunkujących uprawnienie najemcy do otrzymania lokalu socjalnego zostało zaliczone do wymiaru sprawiedliwości (art. 175 ust. 1 Konstytucji). Co więcej, powierzona sądom kompetencja dotyczy lokali socjalnych będących w dyspozycji jednostek samorządu terytorialnego, którym Konstytucja gwarantuje samodzielność podlegającą ochronie sądowej (art. 165 Konstytucji). Z treści tego przepisu wynika, że możliwość przyznania najemcy prawa do otrzymania lokalu socjalnego ustawa przewiduje tylko w wyroku eksmisyjnym. Jednocześnie przepis ten stwarza możliwość realizacji wydanego orzeczenia przez wskazanie gminy jako podmiotu zobowiązanego do zapewnienia lokalu socjalnego.

W dotychczasowym orzecznictwie Sąd Najwyższy wielokrotnie potwierdzał, że omawiany art. 36 u.naj.lok. jest przepisem szczególnym a jego wykładnia powinna być ścisła, wykluczająca interpretację zmierzającą do udzielenia ochrony prawnej poza wypadkami wyraźnie w ustawie przewidzianymi (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 1995 r., III CZP 23/95, OSNC 1995, nr 7-8, poz. 105 i uchwałę z dnia 8 grudnia 1995 r., III CZP 171/95, OSNC 1996, nr 5, poz. 64). Jest to utrwalona linia orzecznictwa. W uzasadnieniu uchwały z dnia 19 września 2000 r., III CZP 30/00 (OSNC 2001, nr 2, poz. 24) Sąd Najwyższy stwierdził, że uprawnienie do lokalu socjalnego można wykazać tylko za pomocą orzeczenia, o którym mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o najmie lokali. Taki kierunek wykładni został potwierdzony w uzasadnieniu powołanej uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 maja 2000 r., III CZP 4/00, stwierdzającej, że z przepisów ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych wynika, iż do

kompetencji gminy należy gospodarowanie zasobem mieszkaniowym, w tym ustalanie listy osób uprawnionych do lokalu socjalnego, z którymi umowa najmu powinna być zawarta w pierwszej kolejności. Natomiast wyjątkiem jest uprawnienie sądu do rozstrzygnięcia w wyroku eksmisyjnym o uprawnieniu byłego najemcy do lokalu socjalnego.

Wyjątkowy charakter unormowania zawartego w art. 36 u.naj.lok., określającego zakres czasowego jego zastosowania, uzasadnia udzielenie odpowiedzi negatywnej na przedstawione zagadnienie prawne. Zapatrywania tego nie podważa okoliczność, że osoba, która uzyskała w tej drodze uprawnienie do lokalu socjalnego, może być eliminowana z kręgu mających pierwszeństwo w uzyskaniu takiego lokalu w razie zmiany jej sytuacji rodzinno-majątkowej po wydaniu orzeczenia. Przepis art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c. upoważnia dłużnika do oparcia tego powództwa na zdarzeniach, które nastąpiły po zamknięciu rozprawy. (...)

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