

Uchwała z dnia 9 lutego 2005 r., III CZP 81/04

Sędzia SN Iwona Koper (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Zbigniew Kwaśniewski

Sędzia SN Henryk Pietrkowski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w W. przeciwko Danucie K.-P., Jerzemu P., Filipowi P., Magdalenie P. i małoletnim Aleksandrze P. i Dominice P., reprezentowanym przez matkę Magdalenę P. o eksmisję, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 9 lutego 2005 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z dnia 27 września 2004 r.:

„Czy w świetle art. 11 ust. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zm.) oraz art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 119 z 2003 r., poz. 1116 ze zm.) sąd orzekający w sprawie o eksmisję z lokalu mieszkalnego może samodzielnie ustalać, że nie doszło do wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania na skutek nie zachowania warunków przewidzianych w przepisach pierwszego z wymienionych artykułów, mimo istnienia prawomocnej uchwały spółdzielni mieszkaniowej o wykluczeniu dotychczas uprawnionego członka ze spółdzielni?"
podjął uchwałę:

Sąd orzekający w sprawie o eksmisję z lokalu mieszkalnego nie jest uprawniony – w razie niezaskarżenia uchwały o wykluczeniu członka ze spółdzielni mieszkaniowej – do ustalenia, że nie doszło do wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na skutek niezachowania przesłanek określonych w art. 11 ust. 8 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.).

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy oddalił powództwo Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „P.” w W. o eksmisję z lokalu mieszkalnego przeciwko pozwanym Danucie K.-P. oraz zajmującym ten lokal wraz nią członkom rodziny wobec stwierdzenia, że wykluczenie pozwanej ze Spółdzielni nastąpiło z naruszeniem prawa, a w szczególności zasad wynikających z art. 11 ust. 8 w związku z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm. – dalej: "u.o.p.l." lub "ustawa o ochronie praw lokatorów"). Pozwana, zalegająca z wnoszeniem opłat związanych z korzystaniem z mieszkania za więcej niż trzy pełne okresy płatności, nie została wezwana do zapłaty zaległości w dodatkowym miesięcznym terminie ani uprzedzona o zamiarze wykluczenia ze Spółdzielni na skutek ich nieuregulowania.

Przedmiotowy lokal został przydzielony pozwanej na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. Pozwana zajmuje go wraz z mężem, dorosłymi dziećmi i małoletnimi wnukami. W latach 2001-2002 nie regulowała terminowo i w pełnej wysokości opłat eksploatacyjnych związanych z lokalem i z tej przyczyny rada nadzorcza Spółdzielni podjęła uchwałę o wykluczeniu jej ze Spółdzielni. Pozwana nie odwołała się od uchwały. Sytuacja materialna pozwanych jest trudna, nie mają żadnego majątku ani innego mieszkania.

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało przy rozpoznawaniu apelacji powódki, w której skarżąca zarzucała naruszenie art. 11 ust. 1 i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz. U z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm. – dalej: "u.s.m.") oraz art. 2 u.o.p.l. Przedmiotem powstałej na tym tle wątpliwości jest kwestia dopuszczalności samodzielnego ustalenia przez sąd orzekający w sprawie z powództwa spółdzielni mieszkaniowej o eksmisję, że na skutek naruszenia art. 11 ust. 8 u.o.p.l. nie doszło do wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, mimo istnienia prawomocnej uchwały spółdzielni o wykluczeniu członka ze spółdzielni. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawa o ochronie praw lokatorów stanowi odrębną regulację w zakresie praw lokatorów, których pojęcie zdefiniowano w art. 2 ust. 2 pkt 2. Lokatorem jest

najemca lokalu lub osoba używająca lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż własność. Lokatorem korzystającym z ochrony tej ustawy jest także członek spółdzielni mieszkaniowej używający lokalu na zasadzie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu. Ustawa ustanawia zasady i formy ochrony praw lokatorów, których nie przewidują przepisy innych ustaw. Jej postanowienia w istotny sposób ograniczają m.in. możliwości rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego lokator używa lokalu. W związku z tym wykładnia przepisów ustawy powinna być ścisła, a jej rezultat nie powinien wykraczać poza rzeczywistą treść i cel zawartych w niej unormowań, by nie prowadzić do dalszej ingerencji w prawo własności (por. również uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 109).

Zgodnie z art. 3 u.o.p.l., przepisy ustawy nie naruszają przepisów innych ustaw regulujących ochronę praw lokatorów w sposób korzystniejszy dla lokatora. Unormowanie to określa rolę i charakter przepisów ustawy jako przepisów uzupełniających i modyfikujących regulacje poszczególnych stosunków prawnych, które stanowią podstawę używania lokalu mieszkalnego, przez wyznaczenie koniecznego poziomu ochrony praw lokatora, co oznacza pierwszeństwo ich stosowania tam, gdzie poziom ochrony przewidziany innymi przepisami jest niższy. Zasadę wyrównania standardu ochrony prawnej lokatorów korzystających z lokalu na podstawie innych stosunków, które nie ustają przez wypowiedzenie, do poziomu gwarantowanego przez ustawę o ochronie praw lokatorów wyraża wprost art. 11 ust. 8, stanowiąc, że w przypadku tych stosunków, a w szczególności w wypadku spółdzielczego prawa do lokalu, nie jest dopuszczalne ustanie stosunku prawnego w sposób i z przyczyn mniej korzystnych dla lokatora, niż to wynika z przepisów tego artykułu.

Stosownie do art. 11 ust. 1 u.o.p.l., wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego, na podstawie którego lokator jest uprawniony do używania lokalu, może nastąpić tylko z przyczyn wskazanych w tym przepisie i pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Zważywszy, że lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa (art. 11 ust. 1 u.s.m.), nie budzi wątpliwości, iż wykluczenie członka ze spółdzielni – prowadzące do wygaśnięcia jego prawa do lokalu – nie może nastąpić z innych przyczyn, niż wymienione w art. 11 u.o.p.l. Gdy przyczynę wykluczenia członka stanowi zaleganie z opłatami za używanie lokalu, spełnione

muszą być wymogi określone w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l.; lokator–spółdzielca musi być w zwłocie z zapłatą opłat za co najmniej trzy pełne okresy płatności, a spółdzielnia powinna wcześniej uprzedzić go na piśmie o zamiarze podjęcia takiej uchwały oraz wyznaczyć dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległych i bieżących należności.

Ustawa nie sankcjonuje nieważnością niedochowania wymogów, które określa art. 11 ust. 2 dla wypowiedzenia stosunku prawnego, stanowiącego podstawę do używania lokalu mieszkalnego. Rygor nieważności czynności wypowiedzenia zawiera natomiast ust. 7 art. 11 ustawy w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2005 r., po zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów ustawą z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 281, poz. 2783). Zróżnicowanie sytuacji prawnej lokatorów w zakresie skutków niedochowania warunków wypowiedzenia dowodzi zamiaru ustawodawcy zróżnicowania przysługującej im na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów ochrony przy zastosowaniu określonych kryteriów preferencji. Artykuł 12 u.o.p.l., uchylony ustawą z dnia 17 grudnia 2004 r., wprowadził dodatkową, kwalifikowaną przez poziom dochodów gospodarstwa domowego lokatora przesłankę wypowiedzenia, jeżeli miało ono nastąpić z przyczyn i w trybie określonym w art. 11 ust. 2 pkt 2, w postaci obligatoryjnej procedury ugodowej. Wypowiedzenie dokonane z naruszeniem przepisów jej dotyczących było nieważne (art. 12 ust. 10).

Na tle różnorodności reguł określających prawidłowe dokonanie czynności prawnych zasadnicze znaczenie dla rozróżnienia tych, które decydują o ważności czynności prawnej i całkowitej ich nieskuteczności, od tych, które nie wyłączają jej skuteczności, lecz w określony sposób ją ograniczają, ma interpretacja i analiza porównawcza. Jak się przyjmuje, użycie w ustawie pojęcia „nieważność” oznacza zwykle bezwzględną nieważność czynności prawnej. Na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów rozróżnić więc należy czynności nieważne, tam gdzie ustawodawca przez użycie pojęcia "nieważność" wyznacza taką sankcję, oraz czynności wadliwe, które nie odpowiadają ustanowionym w ustawie przesłankom materialnym lub formalnym.

Podstawowym sposobem zaskarżenia uchwały przez członka spółdzielni jest tryb przewidziany w art. 42 Pr.spółdz., prowadzący do unieważnienia przez sąd uchwały sprzecznej z prawem lub statutem (nieważność względna). Nie oznacza to

całkowitego wyłączenia spod kontroli sądowej wszelkich uchwał niezaskarżonych w tym trybie; w wypadkach szczególnie rażącego naruszenia prawa można uznać uchwałę za nieważną na podstawie art. 58 k.c. (nieważność bezwzględna). Na nieważność bezwzględną może powołać się każda osoba zainteresowana, nie będąc związana terminami określonymi w art. 42 § 3 Pr.spółdz. Stwierdzenie nieważności uchwały można uzyskać w drodze powództwa o ustalenie tej nieważności (art. 189 k.p.c.) lub powództwa o roszczenie, którego przesłanką jest nieważność uchwały. Ponieważ istnieje ona z mocy prawa, powinna być przez sąd uwzględniona z urzędu, niezależnie od tego czy zgłoszony został odpowiedni zarzut. Na gruncie poprzedniego stanu prawnego, tj. przed wejściem w życie ustawy o ochronie praw lokatorów oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przyjmowano, że sankcja bezwzględnej nieważności nie ma zastosowania do uchwał walnego zgromadzenia podejmowanych w sprawie wykreślenia lub wykluczenia z grona członków spółdzielni. Zasady zaskarżania uchwał spółdzielni nie zostały zmienione wraz z wejściem w życie wymienionych ustaw.

W obecnym stanie prawnym bezprzedmiotowy stał się – występujący w piśmiennictwie na tle brzmienia art. 11 ust 8 u.o.p.l. – spór dotyczący możliwość zastosowania uchylonego art. 12 u.o.p.l. do spółdzielczych praw do lokalu. Znaczenie dla rozstrzyganego zagadnienia zachował natomiast pogląd zwolenników jego stosowania do tych stosunków, zgodnie z którym uchwała spółdzielni (rady nadzorczej, walnego zgromadzenia, zebrania przedstawicieli) podjęta z naruszeniem art. 12 ust. 1-4 u.o.p.l. jest bezwzględnie nieważna na podstawie art. 12 ust. 10 u.o.p.l. Stanowisko to należy podzielić, uznając że w takiej sytuacji nie ma zastosowania art. 42 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm. – dalej: "Pr.spółdz.").

Odmienne natomiast kształtuje się sytuacja prawna w przypadku naruszenia wymogów określonych w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l., niesankcjonowanego nieważnością czynności wypowiedzenia. Przepis art. 11 ust. 8 u.o.p.l. zmienił warunki wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w następstwie ustania członkostwa, które nie może obecnie nastąpić w sposób i na warunkach mniej korzystnych niż wynikające z art. 11 u.o.p.l. Określone w nim przesłanki wypowiedzenia stosunku prawnego, na podstawie którego lokator jest uprawniony do używania lokalu, stanowią dodatkowe przesłanki pozbawienia członkostwa w

spółdzielni mieszkaniowej. Uchwała spółdzielni o wykluczeniu członka ze względu na zaleganie z opłatami, podjęta bez spełnienia przesłanek przewidzianych w art. 11 ust. 8 w związku z art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l., może być na skutek zaskarżenia jej przez członka, na podstawie art. 42 Pr.spółdz., unieważniona przez sąd z powodu sprzeczności z ustawą. Jeżeli nie została w tym trybie zaskarżona, sąd orzekający w sprawie o eksmisję nie jest uprawniony do ustalenia, że na skutek niezachowania tych przesłanek nie doszło do wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak w uchwale (art. 390 § 1 k.p.c.).