

Postanowienie z dnia 18 maja 2001 r.

III KKO 3/01

Sprawy dotyczące najmu lokali mieszkalnych lub zamiany takich lokali nie podlegają władczej kompetencji organów administracji publicznej.

Przewodniczący SSN: Jerzy Kwaśniewski (sprawozdawca), Sędziowie SSN: Andrzej Wasilewski, Andrzej Wróbel, przedstawiciel Ministra Sprawiedliwości Dariusz Korszeń, przedstawiciel Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast Elżbieta Robaszkiewicz.

Kolegium Kompetencyjne przy Sądzie Najwyższym, po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 maja 2001 roku sprawy z wniosku Zbigniewa P. o rozstrzygnięcie sporu kompetencyjnego o właściwość między Zarządem Dzielnicy O. Gminy W.-C. a Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy o zamianę lokali mieszkalnych

p o s t a n o w i ł:

u z n a ć, że właściwy do rozpoznania sprawy jest Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy.

U z a s a d n i e n i e

Zbigniew P. wystąpił z wnioskiem o rozstrzygnięcie sporu negatywnego o właściwość między Zarządem Dzielnicy O. Gminy W.C. a Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy w jego sprawie o zamianę lokali mieszkalnych.

W postępowaniu administracyjnym przedmiot sprawy wyrażał wniosek o zamianę określonego lokalu w W., do którego wnioskodawcy i jego byłej żonie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, na lokal też położony w W., ale będący własnością komunalną. Wnioskodawcy chodziło o to, ażeby Gmina wyraziła zgodę na taką realizację wniosku, iż z wnioskodawcą zawarta zostałaby umowa najmu lokalu komunalnego, a jego dotychczasowy najemca uzyskałby lokal objęty spółdzielczym prawem do lokalu po zrzeczeniu się tego prawa przez wnioskodawcę i jego

byłą małżonkę.

Z pisma Zarządu Dzielnicy O. z dnia 21 czerwca 2000 r. wynika, że Zarząd ten wyraził zgodę na przeprowadzenie zamiany, ale pod warunkiem, że stroną stosunku najmu lokalu komunalnego zostanie wnioskodawca i jego była żona. Nie zgadzając się z powyższym warunkiem wnioskodawca wniósł odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, które – pismem z dnia 13 września 2000 r. - zwróciło to odwołanie uznając, że Kolegium nie jest właściwe w sprawie, gdyż jej przedmiot należy do zakresu stosunków uregulowanych w Kodeksie cywilnym i poddanych właściwości sądu powszechnego.

Do rozpatrywanego wniosku dołączone także zostało postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 28 listopada 2000 r. [...] odrzucające skargę na pismo Dyrektora Zarządu Dzielnicy O. Gminy W.C. z dnia 11 sierpnia 2000 r. W uzasadnieniu tego postanowienia stwierdza się, że z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509 ze zm.) rozstrzyganie sporów wiążących się z najmem lokali należy do właściwości sądów powszechnych.

Jeżeli chodzi o przebieg postępowania sądowego (przed sądem powszechnym) to wnioskodawca przedstawił postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 12 stycznia 2001 r. [...] odrzucające pozew Zbigniewa P. przeciwko Gminie W.C. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie wyrażenia zgody na zamianę mieszkań. Zdaniem tego Sądu – stosownie do uzasadnienia powyższego postanowienia – skoro między stronami nie istnieje żaden stosunek prawny to droga sądowa do rozpatrzenia żądania pozwu jest niedopuszczalna.

Kolegium Kompetencyjne przy Sądzie Najwyższym, stwierdzając, że zaistniał spór negatywny w rozumieniu art. 190 i art. 192 § 1 pkt 2 KPA, zważyło co następuje:

Przedstawiona przez wnioskodawcę sprawa jest niewątpliwie sprawą cywilną, to jest sprawą należącą do drogi sądowej w rozumieniu art. 1, art. 2 oraz art. 199 § 1 pkt 1 KPC. Nie ma oczywiście racji Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w postanowieniu z dnia 12 stycznia 2001 r. jakoby ustalenie, że stron nie łączy żaden stosunek prawny, oznaczało w konsekwencji niedopuszczalność rozpoznania sprawy na drodze sądowej.

Wskazana przesłanka odrzucenia pozwu stanowi jakąś formę merytorycznej

oceny żądania, a z pewnością nie opiera się na podstawach określenia sprawy cywilnej (art. 1 KPC) i właściwości sądów powszechnych do rozpoznania spraw cywilnych (art. 2 § 1 i § 3 KPC). W kontekście sprawy jest oczywiste, że jeżeli przedmiotem sporu jest żądanie dotyczące ukształtowania prawa do lokalu mieszkalnego według najmu, to jest sprawą ze stosunków z zakresu prawa cywilnego w rozumieniu art. 1 KPC. W tej sytuacji niedopuszczalność rozpoznania sprawy cywilnej w postępowaniu sądowym - stosownie do art. 2 § 3 KPC - musiałaby wynikać z przepisu szczególnego.

Kolegium Kompetencyjne podziela stanowisko wyrażone w powołanych wyżej rozstrzygnięciach Naczelnego Sądu Administracyjnego oraz Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W., że w obowiązującym prawie, a w szczególności w przepisach ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jednolity tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787) nie ma regulacji, która przekazywałaby sprawy najmu lokali mieszkalnych (i ich zamiany) do kompetencji organów administracji publicznej. Zastrzec jedynie trzeba, że chodzi tu o kompetencję z zakresu postępowania administracyjnego (por. art. 1 § 1 pkt 1 KPA), to jest władczego rozstrzygnięcia aktem administracyjnym.

Z powyższych przyczyn, nie rozważając merytorycznie sprawy, Kolegium Kompetencyjne rozstrzygnęło wniosek jak w postanowieniu.

=====