

Wyrok z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 769/00

Spadkobierca najemcy lokalu mieszkalnego, na którego przeszły w drodze dziedziczenia prawa i obowiązki majątkowe wynikające z najmu, korzysta z ochrony przewidzianej w art. 690 k.c. także przeciwko wynajmującemu.

Sędzia SN Filomena Barczewska (przewodniczący)

Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian

Sędzia SN Tadeusz Żyźnowski (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Witolda T. przeciwko Gminie Miasta S. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 19 lutego 2002 r. na rozprawie kasacji powoda od wyroku Sądu Wojewódzkiego w Gdańsku z dnia 21 maja 1998 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Gdańsku do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach procesu za instancję kasacyjną.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd drugiej instancji oddalił apelację powoda Witolda T. od wyroku oddalającego powództwo o ustalenie, że skarżący wstąpił w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nr 8 przy ul. A.N. nr 863 w S. Bezsporne jest, że powód jest jedynym spadkobiercą swego ojca Józefa T., zmarłego 18 grudnia 1995 r. Nie wstąpił w stosunek najmu tego lokalu, nie miał bowiem cech podmiotowych wymaganych przez art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509 ze zm. – dalej "u.naj.lok."). Najem zatem – w ocenie tego Sądu – podlega dziedziczeniu. Skoro powód legitymuje się prawomocnym postanowieniem o stwierdzenie nabycia spadku po ojcu Józefie T., to – przyjmując, że w skład spadku wchodzi prawo najmu tego spornego lokalu – zachodzi po stronie skarżącego brak interesu prawnego w żądaniu ustalenia, że pomiędzy stronami istnieje stosunek najmu przedmiotowego

lokalu. Powód może ewentualnie domagać się wydania tego lokalu.

Kasację złożył powód Witold T., który – zarzucając naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 189 k.p.c. oraz błędną wykładnię art. 922 k.c. w związku z art. 8 u.naj.lok. – wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i wyroku Sądu pierwszej instancji oraz przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Relacje między kodeksem cywilnym a ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych regulował art. 680 k.c. w brzmieniu nadanym przez wymienioną ustawę oraz art. 1 ust. 2 tej ustawy. Stosownie do tych reguł kolizyjnych, przepisy kodeksu cywilnego znajdują zastosowanie, gdy do danego stosunku najmu nie stosuje się w ogóle ustawy o najmie lokali mieszkalnych, a także wówczas, gdy dany stosunek najmu jest regulowany ustawą, która nie zajmuje się daną kwestią.

Najem lokalu ma szczególnie charakter w porównaniu z najmem innych rzeczy, silniejsza bowiem jest pozycja prawna najemcy. Do ochrony praw najemcy, w odniesieniu do podstawowego elementu prawa najmu, jakim jest używanie lokalu, stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 690 k.c. w brzmieniu ustalonym przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego – Dz.U. Nr 71, poz. 733). Pozycja prawna najemcy i realizacja ochrony jego interesu, w granicach obowiązujących przepisów, dotyczy najmu zawartego na podstawie umowy cywilnoprawnej, a także prawa najmu wynikającego z decyzji o przydziale, ewentualnie związanego ze stosunkiem służbowym lub pracowniczym najemcy. Trybunał Konstytucyjny, rozważając w orzeczeniu z dnia 4 października 1989 r., K 3/88 (OTK 1989, poz. 2) prawo najemcy do korzystania z lokalu (używania lokalu), stwierdził, że ochrona z art. 690 k.c. (w brzmieniu obowiązującym w dacie tego orzeczenia) przysługuje najemcy także w stosunku do wynajmującego.

Niesporne jest, że do sukcesji prawa najmu spornego lokalu nie doszło na podstawie art. 8 u.naj.lok., w brzmieniu obowiązującym w dacie otwarcia spadku po spadkodawcy. Do jego spadkobiercy nie odnoszą się zatem warunki określone w tym przepisie ani też przesłanki pozytywne wstąpienia na jego podstawie w stosunek najmu, dlatego czyniony w kasacji zarzut naruszenia tego przepisu jest

oczywiście chybiony i nie wymaga szerszego uzasadnienia. Skoro nie było osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie wymienionego przepisu, to najem ten podlegał dziedziczeniu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 1996 r., III CZP 46/96, OSNC 1996, nr 7-8, poz. 104), w miejsce zatem zmarłego spadkodawcy wstąpił powód jako jego spadkobierca (art. 922 § 1 k.c.).

Skarżący nie powoływał się na inny, nowy stosunek prawny ani inne samoistne uprawnienie, w pozwie zaś wnosił o ustalenie, że wstąpił w stosunek najmu z pozwaną Gminą Miasta S. odnośnie do spornego mieszkania i pomimo, że w uzasadnieniu pozwu powoływał się na uprawnienia wynikające z dziedziczenia prawa najmu, żądanie – takiej treści, jak sformułowano w pozwie – nadal popierał. Sąd pierwszej instancji, oddalając to żądanie, wskazał, że powód nie spełnia przesłanek wymienionych w art. 8 u.naj.lok. oraz wyraził zapatrywanie, iż prawo najmu, ściśle związane z osobą zmarłego, jest – jako prawo niemajątkowe – wyłączone z dziedziczenia.

W apelacji powód wnosił o zmianę w całości zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództwa oraz ustalenie, że strony łączy umowa najmu. Takie sformułowanie, popierające żądanie pozwu i jednocześnie wnoszące o ustalenie istnienia stosunku najmu, musiało budzić wątpliwości, czy przedmiot procesu przed Sądem odwoławczym pokrywa się (i ewentualnie w jakim zakresie) z przedmiotem procesu przed Sądem pierwszej instancji (art. 383 k.p.c.). Wątpliwości te pogłębia uzasadnienie apelacji, stwierdzające, że powód "opiera swoje żądanie jedynie na zasadach prawa spadkowego, gdyż jest jedynym spadkobiercą zmarłego najemcy". W kasacji zarzucającej naruszenie art. 922 k.c. przez błędną jego wykładnię w związku z art. 8 u.naj.lok. strona powodowa wносиła o orzeczenie co do istoty sprawy przez zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienia żądania pozwu.

Rozstrzygając apelację, Sąd drugiej instancji zaakceptował dziedziczność najmu, wskazując, że powód będący spadkobiercą najemcy lokalu dysponuje innymi środkami prawnymi, które mogłyby zapewnić mu ochronę prawną, w tym także może domagać się wydania tego lokalu. Wniosku tego nie można podważyć. Spadkobierca najemcy lokalu mieszkalnego, na którego przeszły w drodze dziedziczenia prawa i obowiązki majątkowe wynikające z najmu, korzysta – także przeciwko wynajmującemu – z ochrony przewidzianej w art. 690 k.c. Skarżący nie

negował tego zapatrywania, zwalczał natomiast stanowisko, że powód nie wykazał interesu prawnego w żądaniu ustalenia istnienia stosunku najmu na podstawie art. 189 k.p.c. Wskazywał, że sporny lokal zajmuje jego krewna. Pozwana Gmina, kwestionując przynależność tego prawa majątkowego do spadku, zwalczała pogląd o dziedziczności prawa najemcy wynikającego z najmu lokali mieszkalnych. Według twierdzeń powoda, Gmina odmówiła mu potwierdzenia umowy najmu, przez co uniemożliwiła dokonanie jakichkolwiek czynności związanych z mieszkaniem, jak zawarcie umowy ubezpieczenia, przeprowadzenie remontu (skorzystanie z ulg podatkowych) czy też zameldowania się.

Wykazany brak konsekwencji w stanowisku powoda i istnienie oczywistej dysharmonii we wniosku kasacji o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa a uzasadnieniem kasacji, nie zwalnia Sądu Najwyższego od ustosunkowania się do zarzutu naruszenia art. 189 k.p.c.

W orzecznictwie i piśmiennictwie na ogół zgodnie i przekonująco przyjmowano, że w znaczeniu użytym w art. 189 k.p.c. interes prawny należy rozumieć jako istniejącą po stronie podmiotu dochodzącego ochrony potrzebę wprowadzenia jasności i pewności w jego sytuacji prawnej, już naruszonej lub nawet tylko zagrożonej przez stronę pozwaną. Potrzeba uzyskania wyroku określonej treści zachodzi w szczególności wówczas, gdy zachowanie się pozwanego stwarza stan niepewności lub zagrożenia prawnego albo prawa. Rozstrzygające są – jak trafnie podkreślił Sąd drugiej instancji – nie subiektywne odczucia powoda, lecz kryteria obiektywne, które jednakże w okolicznościach tej sprawy nie zostały w całości uwzględnione, Sąd Okręgowy pominął bowiem przytaczane przez powoda fakty, mające uzasadniać jego interes. Zaspokojenie tych potrzeb nie jest możliwe przy użyciu zwężonej formuły ochrony prawnej, przyjętej w treści obecnie obowiązującego przepisu art. 690 k.c.

Spełnienie przesłanek przewidzianych w art. 189 k.p.c. nie przesądza zasadności powództwa ze względu na szczególny charakter najmu lokalu jako przeznaczonego do zaspokojenia potrzeb najemcy i jego rodziny. Unormowanie zawarte w uchylonym art. 691 k.c. sprawiało, że prawo najmu lokalu mieszkalnego zawsze było wyłączone ze spadku i nie przechodziło na spadkobierców najemcy. Z wyjątkiem stosunkowo krótkiego okresu przed nowelizacją art. 8 u.naj.lok. (obejmującym otwarcie spadku w tej sprawie) omawiane prawo było prawem przechodzącym poza porządkiem dziedziczenia, co wyłączało przejmowanie lokali

komunalnych po zmarłych najemcach przez ich spadkobierców, nie zajmujących tych lokali i nie realizujących podstawowego uprawnienia wynikającego z najmu, jakim jest używanie lokalu. Argumenty przemawiające na rzecz wzmocnienia ochrony interesu pozwanej Gminy w celu umożliwienia realizacji zadań wskazanych w Konstytucji (art. 75) i bliżej sprecyzowanych w ustawodawstwie zwykłym mogą ewentualnie przemawiać za zastosowaniem art. 5 k.c. Nie są one natomiast rozstrzygające w toku badania przesłanek przewidzianych w art. 189 k.p.c. i przy ocenie interesu skarżącego w sytuacji, gdy powód wykazuje – z przyczyn leżących po stronie pozwanej Gminy – niepewność stanu prawnego lub wręcz zagrożenie jego sfery prawnej.

Z powyżej przytoczonych przyczyn kasacja została uwzględniona (art. 393¹³ k.p.c.).