

Sygn. akt I CKN 1078/98

W Y R O K

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2001 r.

Sąd Najwyższy Izba Cywilna

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSN - Marek Sychowicz

Sędziowie: SN - Bronisław Czech

SN - Elżbieta Skowrońska-Bocian (spraw.)

Protokolant: Anna Matura

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2001 r.

na rozprawie sprawy

z powództwa Przedsiębiorstwa [...] „P.” S.A. w Ś.

przeciwko A. P.

o rozwiązanie najmu i eksmisję

na skutek kasacji pozwanego

od wyroku Sądu Wojewódzkiego w R.

z dnia 2 czerwca 1998 r., sygn. akt IV Ca [...]

oddala kasację.

U Z A S A D N I E N I E

Przedsiębiorstwo [...] „P.” Spółka Akcyjna wystąpiło przeciwko A. P. o rozwiązanie stosunku najmu i eksmisję. Sąd Rejonowy w K. wyrokiem z 2 lutego 1998 r. sygn. akt I C [...] uwzględnił to powództwo, a Sąd Wojewódzki w R. wyrokiem z 2 czerwca 1998 r. sygn. akt IV Ca [...] zmienił jedynie termin opróżnienia lokalu.

Oba Sądy przyjęły, że istnieje ważny powód uzasadniający, zgodnie z art. 33 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, rozwiązanie umowy najmu łączącej strony. Tą ważną przyczyną jest konieczność zapewnienia przez powoda mieszkań własnym pracownikom. Jednocześnie pozwany ma możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych poza lokalem należącym do powodowego Przedsiębiorstwa.

Kasacja pozwanego zawiera zarzut naruszenia prawa materialnego przez „błędą wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w szczególności art. 33 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych przez przyjęcie, że ważna przyczyna uzasadniająca żądanie rozwiązania stosunku najmu i opróżnienia lokalu może istnieć przed zawarciem przez strony umowy najmu”.

W odpowiedzi na kasację powód wniósł o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Już z treści samej kasacji wynika, że skarżący nie kwestionuje istnienia ważnej przyczyny uzasadniającej rozwiązanie przez sąd umowy najmu lokalu wiążącej strony. Podjęta została jedynie próba wykazania, że przyczyna, na którą powołuje się powodowe przedsiębiorstwo, istniała już przed zawarciem

umowy przez strony. Z tego wyprowadzany jest wniosek, że nie może ona stanowić podstawy uzasadniającej rozwiązanie umowy.

Stanowisko takie nie jest trafne. Jego przyjęcie prowadziłoby w praktyce do drastycznego ograniczenia, czy wręcz wyeliminowania możliwości korzystania z rozwiązywania umowy najmu z ważnych przyczyn (art. 33 ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych). Tak zwany głód mieszkaniowy występuje bowiem w Polsce od wielu lat. W przeważającej większości zatem właściciele dawnych mieszkań zakładowych, a także mieszkań znajdujących się w budynkach należących do Skarbu Państwa oraz do gmin, wynajmujący nie mogliby domagać się rozwiązania umów najmu z powołaniem się na niezaspokojenie potrzeb mieszkaniowych własnych pracowników czy członków wspólnoty gminnej. Tymczasem konieczność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych własnych pracowników wynajmującego, jak w rozpoznawanej sprawie, może stanowić ważną przyczynę w rozumieniu art. 33 powołanej ustawy.

Dodatkowo należy zauważyć, że wykładnia pojęcia „ważne przyczyny” użytego w art. 33 powinna być dokonywana z uwzględnieniem treści art. 32 ustawy. Oznacza to, że ocena, czy wystąpiła „ważna przyczyna” uzasadniająca rozwiązanie stosunku najmu nie może pozostawać w oderwaniu od oceny sytuacji mieszkaniowej najemcy. Ochrona interesów wynajmującego przewidziana w art. 33 nie może bowiem odbywać się z pokrzywdzeniem najemcy.

W rozpoznawanej sprawie taki element pokrzywdzenia najemcy nie występuje. Trafnie Sądy orzekające akcentują, że pozwany ma możliwość zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, gdyż jest właścicielem zabudowanych nieruchomości. Rozwiązanie stosunku najmu i nakaz opróżnienia lokalu przez pozwanego odpowiada zatem prawu.

Z tych względów kasacja podlegała oddaleniu jako pozbawiona usprawiedliwionych podstaw (art. 393¹² kpc).

aw

er