

POSTANOWIENIE

Dnia 22 lipca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej Oddziału Regionalnego w G.
przeciwko I. K., B. K., A. K. i J. C.

o eksmisję, na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej w dniu 22 lipca 2005 r., na skutek
zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w S. postanowieniem z
dnia 8 marca 2005 r., sygn. akt IV Cz (...):

„Czy sprawy o eksmisję z lokalu mieszkalnego należą do kategorii spraw, o których
mowa w art. 505¹ pkt 1 k.p.c. i podlegają rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym ?”

odmawia podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy powziął wątpliwość przedstawioną w przytoczonym na wstępie
zagadnieniu prawnym, rozpoznając zażalenie powódki na zarządzenie
przewodniczącego w Sądzie pierwszej instancji o zwrocie pozwu, ze względu na
niewykonanie wezwania złożenia tego pisma na urzędowym formularzu. Argumentował,
że z art. 505¹ pkt 1 k.p.c. wynika, iż przedmiotem spraw rozpoznawanych w
postępowaniu uproszczonym są roszczenia wynikające ze wszelkich umów i tej
przesłance odpowiada umowa najmu zawarta z pozwaną I. K., po wygaśnięciu której
pозwani mieli obowiązek zwrócić powodowi lokal mieszkalny zajmowany już bez tytułu
prawnego. Choć umowa taka może stanowić źródło roszczenia o wydanie spornego

lokalu to brak podstaw do wniosku, iż tego rodzaju sprawy powinny być prowadzone w postępowaniu uproszczonym, gdyż art. 504⁴ k.p.c. wyłącza stosowanie w tym postępowaniu odrębnym przepisów o interwencji głównej i ubocznej, o przypozywaniu (art. 75 – 78 k.p.c.) oraz o przekształceniach podmiotowych (art. 194 – 196 k.p.c. i 198 k.p.c.), a pozostają z nim w sprzeczności unormowania zawarte w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm. - dalej „ustawy”).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. Nr 116, poz. 1203 ze zm.), która weszła w życie dnia 1 lipca 2004 r. wprowadziła do ustawy art. 1a, zgodnie z którym jej przepisów nie stosuje się do lokali będących w dyspozycji Agencji Mienia Wojskowego. Należy jednak podzielić wyrażony w literaturze pogląd, że przepis ten nie stosuje się do oceny skutków związanych z powstaniem, zmianą lub ustaniem prawa najmu do lokalu mieszkalnego przed jej wejściem w życie, a wypowiedzenie przedmiotowego stosunku najmu nastąpiło w dniu 14 maja 2004 r. ze skutkiem od dnia 30 czerwca 2004 r. Ustawa ma więc w sprawie zastosowanie w dalszym ciągu w zakresie, w jakim obowiązujące przed dniem 1 lipca 2004 r. przepisy ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r., o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 41, poz. 398 – dalej „ustawy o zakwaterowaniu”) nie stanowiły inaczej (np. art. 29 ustawy o zakwaterowaniu w brzmieniu obowiązującym do 30 czerwca 2004 r. w zw. z art. 38 ustawy; por. także wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 2 czerwca 1999 r. K 34/98, OTK 1999, nr 5, poz. 94).

Na gruncie prawa materialnego w literaturze czyni się rozróżnienie pomiędzy konkretnym obowiązkiem a długiem oraz roszczeniem a wierzytelnością. Powinno zachowanie wynajmującego polegać na tym, aby dać najemcy używanie rzeczy i w tym celu spoczywa na wynajmującym szereg konkretnych obowiązków, np. wydania rzeczy w terminie umówionym lub utrzymania przedmiotu najmu w stanie nadającym się do użytku. Świadczenie wynajmującego nie stanowi prostej sumy działań podjętych w wykonaniu poszczególnych obowiązków, lecz jest wynikiem wykonania wszystkich, a w każdym razie tych, które z uwagi na treść stosunku najmu mają charakter obowiązków istotnych.

Korelatem długu wynajmującego jest wierzytelność najemcy, tj. aby ten pierwszy zezwolił uprawnionemu na korzystanie z przedmiotu najmu w określonym czasie. Z tego tytułu służy najemcy wiele roszczeń, np. o wydanie wynajętej rzeczy, oraz powstające później w zależności od rozwoju konkretnej sytuacji, o wykonanie napraw obciążających wynajmującego. Dla utrzymania świadczenia dłużnika, tj. wynajmującego, w rozmiarach ustalonych treścią omawianego stosunku najmu ustawa nakłada na wierzyciela konkretne obowiązki np. najemca z chwilą zakończenia stosunku najmu ma obowiązek zwrócić rzecz najętą.

Niewykonanie obowiązku zwrotu przedmiotu najmu nie jest wprawdzie niespełnieniem przez najemcę świadczenia własnego, niemniej jest niewykonaniem, względnie nienależytym wykonaniem zobowiązania. Z tego względu wynajmujący może dochodzić zwrotu rzeczy (ma roszczenie), która została wynajęta na podstawie art. 675 § 1 k.c. Umowa wywołuje bowiem skutki prawne nie tylko w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów (art. 56 § 1 k.c.).

Wynajmującemu przysługuje roszczenie o wydanie lokalu mieszkalnego po ustaniu umownego stosunku najmu, bez względu na to, czy jest jej właścicielem. Może żądać wydania rzeczy także wtedy, gdy właścicielem jest najemca, jeżeli tylko wynajmującemu przysługuje uprawnienie do korzystania z rzeczy, np. jako użytkownikowi. Jeżeli wynajmujący jest właścicielem rzeczy najętej, niezależnie od roszczenia o zwrot rzeczy z tytułu zakończenia najmu (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2004 r., IV CK 211/04, niepubl.), przysługuje mu roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.).

Zawarte w art. 505¹ k.p.c. pojęcie „roszczenie” jest jednak użyte w znaczeniu procesowym, obejmującym każde żądanie zawarte w powództwie (por. uzasadnienie wyroku z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 527/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 159 i uchwały z dnia 20 listopada 2003 r., III CZP 77/03, OSNC 2004 r., nr 7-8, poz. 109).

Gdy więc źródłem roszczenia o wydanie lokalu mieszkalnego od byłego najemcy jest art. 675 k.c., to występuje „roszczenie z umowy” i wtedy może on być uprawniony do otrzymania od gminy lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ustawy. Jeżeli natomiast powód jako podstawę swego roszczenia o wydanie wskazuje fakt istnienia własności rzeczy, wówczas sprawa niewątpliwie nie jest objęta unormowaniem zawartym w art. 505¹ pkt 1 k.p.c. W praktyce najczęściej – i tak jest w rozpoznawanej sprawie - pozwanymi w procesie o opróżnienie lokalu są nie tylko osoby, z którymi powód

pozostawał w stosunku najmu, lecz i dalsze, zamieszkujące w lokalu na innej podstawie, np. w następstwie stosunku rodzinnego z najemcą. Uogólniając stwierdzić trzeba, że nie można w sposób generalny ocenić charakteru roszczenia o wydanie lokalu mieszkalnego jako wynikającego z umowy bez odniesienia się do jego podstawy powołanej na uzasadnienie tego żądania.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 20 listopada 2003 r., III CZP 77/03 (OSNC 2004 r., nr 7-8, poz. 109) wyjaśnił, że warunkiem kwalifikacji danego roszczenia na gruncie art. 505¹ pkt 1 k.p.c. jest istnienie normatywnego stosunku wynikania pomiędzy roszczeniem a umową. W ujęciu procesowym przez wyrażenie „roszczenie wynikające z umowy” należy rozumieć stan, w którym umowa jest bezpośrednio normatywnym podłożem uprawnienia. Nie chodzi przy tym wyłącznie o roszczenie wynikające z treści określonej umowy, lecz także o roszczenia wynikające z przepisów dotyczących tej czynności prawnej.

Kodeks postępowania cywilnego rozróżnia jednak sprawy o roszczenia wynikające z umów (art. 505¹ k.p.c.) od spraw o roszczenia ze stosunku prawnego (art. 476 § 1 k.p.c.), przy czym to ostatnie pojęcie ma szerszy zakres. Na gruncie procesowym roszczenie wynikające z umowy wynika zatem z treści umownego stosunku prawnego, do którego ustawa nie wprowadza uprawnień dla jednej z jego stron (w tym wypadku najemcy), których adresatem są osoby trzecie. Wprawdzie wówczas w sensie materialnym roszczenie takie wynika dalej z umowy, to jednak w ujęciu procesowym jest tylko objęte stosunkiem najmu, lecz nie umową najmu.

O przynależności spraw do postępowania uproszczonego oczywiście decyduje prawo procesowe i z tego względu wyraźna kolizja pomiędzy przepisami ustawy a kodeksem postępowania cywilnego w zakresie dopozwania i udziału gminy w sprawie o opróżnienie lokalu ma logiczne wytłumaczenie. W procesie bowiem, w którym w rachubę wchodzi dopozwanie innych osób bądź uprawnienie pozwanego uzyskania lokalu socjalnego, postępowanie uproszczone jest wyłączone.

Wykładnia, że sprawa przeciwko byłemu najemcy bądź podnajemcy podlegałaby w takim wypadku rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym, a przeciwko dalszym osobom zajmującym ten lokal, z którymi wynajmującego nie wiązała umowa, byłaby rozstrzygana w postępowaniu zwykłym godziłaby w zasadę ekonomii procesu. Wprawdzie rodzaj spraw podlegających rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym został wyodrębniony przede wszystkim według kryterium przedmiotowego oraz wartościowego, niemniej celem tego unormowania jest, aby postępowanie przebiegało

szybko i bez zbędnych komplikacji. Z tego względu immanentną cechą tego postępowania są wynikające z art. 504⁴ § 1 k.p.c. bezwzględne zakazy przedmiotowej zmiany powództwa, zmian podmiotowych, interwencji głównej i ubocznej oraz przypozwania.

Ponadto z unormowania zawartego w art. 505⁷ k.p.c. wynika, że jeżeli sprawa jest szczególnie zawiła sąd może rozpoznać ją z pominięciem przepisów działu VI tytułu VII księgi pierwszej kodeksu postępowania cywilnego. Rozpoznaniu z wyłączeniem przepisów o postępowaniu uproszczonym podlega także sprawa, w której sąd uznał, że jej rozstrzygnięcie wymaga wiadomości specjalnych i dopuścił dowód z opinii biegłego. Tak więc ustawodawca upoważnił sąd do odstąpienia od postępowania uproszczonego, gdy wykluczone jest osiągnięcie jego celów, co oznacza, że nie należy do postępowania uproszczonego sprawa, w której zostałyby wyłączone zakazy przewidziane w art. 505⁴ § 1 k.p.c.

Tymczasem na gruncie ustawy ustawodawca przyjął unormowania zapewniające lokatorom szczególną ochronę, które prowadzą do wniosku, że sprawy o wydanie lokali mieszkalnych, gdy podstawę roszczenia stanowi zakończenie umownego stosunku najmu, są wyłączone z zakresu postępowania uproszczonego. Niewątpliwie regulacje dotyczące dopozwania i udziału gminy w takim procesie muszą być bezwzględnie stosowane w sprawach o opróżnienie lokali mieszkalnych objętych reżimem ustawy, gdyż jest to konieczne z uwagi na przyjęte w niej konstrukcje odnoszące się do obowiązku sądu orzekania z urzędu w przedmiocie uprawnienia do lokalu socjalnego, który ma każdorazowo zapewnić gmina oraz umożliwienia udziału w sprawie wszystkim podmiotom, wobec których ma być orzeczony nakaz wydania lokalu.

W rezultacie należy przyjąć, że sprawy o wydanie lokalu mieszkalnego objęte reżimem ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) nie podlegają rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym. Nie można też art. 14 ust. 1 i 3 oraz 15 ust. 1 ustawy traktować jako przepisów szczególnych w stosunku do unormowań dotyczących postępowania uproszczonego, skoro dotyczą instytucji procesowych w nim wyłączonych.

W judykaturze utrwalony jest pogląd, że zagadnienie prawne stanowiące przedmiot pytania prawnego może dotyczyć tylko takich problemów prawnych, które pozostają w związku z rozstrzygnięciem sprawy. Obecnie przesłanką odmowy podjęcia uchwały przez Sąd Najwyższy jest brak konieczności wyjaśnienia zagadnienia

prawnego (art. 61 § 1 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r., o Sądzie Najwyższym (Dz. U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.).

W postępowaniu uproszczonym ustawodawca wprowadził wyłom od zasady kolegiального rozpoznania spraw w postępowaniu przed sądem drugiej instancji (art. 367 § 3 k.p.c. w zw. z art. 505¹⁰ § 1 k.p.c. i jednoosobowy skład sądu dotyczy także postępowania wywołanego wniesieniem zażalenia (art. 397 § 2 k.p.c.). Już więc na wstępnym etapie rozpoznania sprawy istotne było, czy sprawa należy do postępowania uproszczonego, choć występuje w niej też zagadnienie dopuszczalności drogi sądowej (por. art. 42, 44 i 45 ustawy o zakwaterowaniu). Powódką jest bowiem Wojskowa Agencja Mieszkaniowa – Oddział Regionalny w G., a pozwanymi osoby zajmujące lokal mieszkalny pozostający w jej dyspozycji i podlegający przepisom tej ustawy.

Niewłaściwy skład sądu drugiej instancji wywołuje nieważność tego postępowania (art. 379 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Poza tym, jak wyjaśniono w judykaturze, Sąd Najwyższy odmawia podjęcia uchwały, gdy postanowienie o przedstawieniu zagadnienia prawnego na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. wydał skład sądu sprzeczny z przepisami prawa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 czerwca 2002 r., III CZP 42/02, OSP 2003, nr 6, poz. 78).

Z tych względów należało przyjąć, że postanowienie o przedstawieniu zagadnienia prawnego wydał skład sądu sprzeczny z przepisami prawa i odmówić podjęcia uchwały.