



Sygn. akt I NSNc 61/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Ewa Stefańska (przewodniczący)

SSN Jacek Widło (sprawozdawca)

Michał Jerzy Górski (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z powództwa H. T.

przeciwko M. K. i Gminie Miasto A.

o eksmisję,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 18 listopada 2020 r.,

skargi nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego od wyroku Sądu Rejonowego w A. z dnia 21 września 2016 r., sygn. akt I C (...)

- 1 .oddala skargę nadzwyczajną,**
- 2. znosi wzajemnie koszty postępowania ze skargi nadzwyczajnej.**

UZASADNIENIE

W dniu 16 lutego 2016 r. do Sądu Rejonowego w A. wpłynął pozew H. T. (dalej: powódka) o rozwiązanie stosunku najmu z M. K. (dalej: pozwany) i nakazanie mu opuszczenia i opróżnienia (wraz z rzeczami i osobami prawa jego reprezentującymi) lokalu mieszkalnego należącego do Gminy Miasto A. położonego przy ul. W. w A.. Podstawą prawną żądania był art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie

praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2020, poz. 611; dalej: ustawa o ochronie praw lokatorów). Powódka wskazała, że M. K. jest najemcą przedmiotowego lokalu, a ona jest jego sąsiadką. Powodem wywiedzenia powództwa było zakłócanie przez pozwanego porządku i spokoju sąsiadów (wszczynanie awantur, znieważanie i grożenie sąsiadom i mieszkańcom innych bloków, nadużywanie alkoholu). H. T. wskazała także, że M. K. został przez Sąd Rejonowy w A. uznany winnym popełnienia przestępstwa z art. 190 § 1 k.k. ustawy z dnia 6 czerwca 1997 r. – Kodeks karny (t.j. Dz.U. 2020, poz. 1444; dalej: k.k.), na jej szkodę. Do powództwa dołączono podpisane przez 15 osób pismo do organu administrującego budynkiem, zawierające skargę na zachowanie M. K., któremu zarzucono agresywne zachowania wobec powódki, wielokrotne groźby karalne oraz naruszenie stosunków dobrosąsiedzkich.

W odpowiedzi na pozew z 15 kwietnia 2016 r. M. K. przyznał, że w mieszkaniu przy ul. W. dochodziło do sprzeczek sąsiedzkich, w szczególności z H. T.. Uznał, że to swoista codzienność i nie rościł pretensji do drugiej strony. Pozwany stwierdził, że jest świadomy swojej winy za zaistniałe sytuacje i porywczy charakter. W związku z tym jest gotowy przeprosić osoby, które czują się urażone jego zachowaniem. Nie bierze jednak pełnej odpowiedzialności za powstałe nieporozumienia. Powództwo uznał za bezzasadne.

Do akt sprawy dołączono pismo Komendy Powiatowej Policji w A. z 18 marca 2016 r., z którego wynikało, że w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 17 marca 2016 r. pod adresem A., ul. W. odnotowano 54 interwencje policyjne. W okresie od 2011 r. do maja 2015 r. większość zgłoszeń pochodziła od M. K., który wzywał policję w związku ze sporami ze swoimi dorosłymi dziećmi. Od 16 czerwca 2015 r. do 22 stycznia 2016 r. udokumentowano 7 zgłoszeń H. T. lub członków jej rodziny na M. K.. Dotyczyły one nieporozumień z sąsiadem, gróźb karanych pozbawienia życia, stukania do drzwi, krzyków pod mieszkaniem.

W pkt. 5 zarządzenia z 3 marca 2016 r. Sąd Rejonowy w A. zarządził zawiadomienie Gminy Miasta A. o toczącym się postępowaniu. Zawiadomieniem z 14 marca 2016 r. Sąd poinformował Gminę Miasto A., że na podstawie art. 15 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów może wstąpić do sprawy w charakterze

interwenienta ubocznego. Odpis pozwu został wysłany na podstawie art. 15 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

W dniu 20 kwietnia 2016 r. odbyła się pierwsza rozprawa w sprawie. Świadkowie potwierdzili naganne zachowania M. K., zwłaszcza te, których dopuścił się pod wpływem alkoholu. Powódka oświadczyła, że jest pokrzywdzoną w sprawie karnej przeciwko pozwanemu i chce by akta tej sprawy zostały dołączone jako dowód w rozpoznawanej sprawie o eksmisję.

Kolejna rozprawa odbyła się 1 czerwca 2016 r. Sąd wezwał na podstawie art. 195 § 2 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2020, poz. 1575; dalej: k.p.c.), do udziału w sprawie w charakterze pozwanego Gminę Miasto A.

Do akt sprawy dołączono odpisy wyroków Sądu Rejonowego w A. w sprawach o sygn. akt II K (...) i II K (...) skazujących M. K. za czyny z art. 190 § 1 k.k. w związku z art. 12 k.k. na szkodę H. T.

Wezwana przez Sąd w charakterze pozwanego Gmina Miasto A. w odpowiedzi na pozew z 22 czerwca 2016 r. poparła żądanie powódki dotyczące eksmisji pozwanego i wniosła o nieprzyznanie mu uprawnienia do otrzymania lokalu na podstawie art. 17 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, a także potwierdziła, że pozwany wykracza rażąco i uporczywie przeciwko porządkowi domowemu, co jest uciążliwe dla innych użytkowników lokali w tym budynku. Wskazała również, że M. K. zalegał z opłatą czynszu, co było powodem rozwiązania z nim umowy najmu, a więc używa on lokalu bez tytułu prawnego. Umowa najmu została wypowiedziana z dniem 31 grudnia 2011 r.

W dniu 5 września 2016 r. do Sądu Rejonowego w A. wpłynęło pismo M. K., w którym opisał on swoją sytuację życiową i powołał się na zaawansowany wiek oraz posiadanie drugiej grupy inwalidzkiej. Wniósł o nieorzekanie wobec niego eksmisji. Do pisma dołączono załączniki, w tym kopię karty leczenia szpitalnego z 14 listopada 2001 r., kopię orzeczenia o stopniu niepełnosprawności umiarkowanej z 12 sierpnia 2009 r., kopię zaświadczenia lekarskiego z 20 października 2015 r. o rozpoznaniu u niego chorób przewlekłych wymagających stałej kontroli medycznej, kopię skierowania do szpitala z 1 grudnia 2015 r. (zaćma dojrzała OL).

W wyroku z 21 września 2016 r., sygn. akt I C (...), Sąd Rejonowy w A.:

1. nakazał pozwanemu M. K., aby opróżnił wraz z rzeczami i osobami prawa go reprezentującymi lokal mieszkalny położony w A. przy ul. W. i wydał go Gminie Miasto A.,
2. orzekł, że pozwanemu M. K. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego,
3. odstąpił od obciążania pozwanego M. K. opłatą sądową, od której powódka H. T. była zwolniona i przejął ją na rachunek Skarbu Państwa.

W uzasadnieniu ww. orzeczenia Sąd Rejonowy w A. przywołał treść art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, zgodnie z którym jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

W dalszej części pisemnych motywów wyroku Sąd Rejonowy w A. powołał się na art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, definiujący „lokatora” jako najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Powołując się na ustalenia doktryny, Sąd stwierdził, iż lokatorem w rozumieniu ww. przepisu jest także osoba, która posiadała tytuł prawny do lokalu, który ustał wobec zakończenia stosunku najmu i który może mieć charakter zależny wobec prawa przysługującego najemcy.

Następnie Sąd Rejonowy w A. podniósł, że w świetle zebranego materiału dowodowego, pozwany zajmuje sporny lokal bez tytułu prawnego, ponieważ nie łączy go z Gminą Miasto A. żaden stosunek prawny, który uprawniałby go do korzystania z lokalu. Stosunek ten wygasł z dniem 31 grudnia 2011 r., tj. z dniem wypowiedzenia umowy najmu. Zatem pozwanemu nie przysługuje względem ww. skuteczne prawo do władania lokalem, zajmuje go bez tytułu prawnego. W tych wszystkich okolicznościach przy jednoczesnej konstatacji, iż lokatorem jest także osoba, która posiadała tytuł prawny do lokalu, który ustał wobec zakończenia stosunku najmu, Sąd uznał, iż powódka H. T. miała legitymację czynną do wystąpienia przeciwko pozwanemu z pozwem o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia, zaś pozwany miał legitymację bierną. Jednakże z uwagi na fakt, iż przedmiotowa

umowa najmu została wypowiedziana z dniem 31 grudnia 2011 r., Sąd nie rozwiązał stosunku prawnego. Sąd uznał również, iż powódka udowodniła, iż postępowanie pozwanego jest rażąco naganne, wykracza on w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, co jednoznacznie wynika z informacji nadesłanej przez KPP w A. o odnotowanych licznych interwencjach policji w miejscu zamieszkania pozwanego, jak również z dwóch wyroków karnych szczegółowo wyżej opisanych, a zatem w sprawie znajduje zastosowanie przepis art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Sąd Rejonowy w A. wskazał następnie, że w myśl art. 14 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Natomiast art. 17 ww. ustawy stanowi, iż przepisów art. 14 i 16 nie stosuje się, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego.

W tych okolicznościach, na podstawie wyżej wskazanych przepisów, Sąd Rejonowy w A. uznał, iż zaistniały warunki do orzeczenia eksmisji wobec pozwanego M. K., zaś nie istnieją przesłanki do orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania przez pozwanego lokalu socjalnego, stąd orzeczono jak w punkcie I i II wyroku.

Pozwany nie wniósł o sporządzenie uzasadnienia wyroku i nie wniósł apelacji. Wyrok uprawomocnił się z dniem 13 października 2016 r. H. T. pismem z 16 maja 2017 r. wniosła o wydanie wyroku z klauzulą wykonalności, który jej wydano.

W tej sytuacji, pismem z 22 sierpnia 2019 r. skargę nadzwyczajną od prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w A. z 21 września 2016 r. (I C (...)) wywiódł Prokurator Generalny, zaskarżając to orzeczenie w całości.

Na podstawie art. 89 § 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. 2019, poz. 825 ze zm.), Prokurator Generalny zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

1. rażące naruszenie prawa materialnego, tj. art. 13 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że pozwany M. K. posiada w sprawie legitymację bierną, podczas gdy Gmina Miasto A. wypowiedziała mu z dniem 31 grudnia 2011 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego, położonego przy ul. W. w A., w efekcie czego pozwany M. K. nie posiadał legitymacji biernej, wynikającej z wyżej wskazanych przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, które to przepisy uzależniają legitymację bierną pozwanego od statusu lokatora, co oznacza, iż zapadłe orzeczenie skierowane zostało do osoby, która nie mogła być skutecznie w sprawie pozwana;
2. rażące naruszenie prawa procesowego, tj. art. 195 § 2 k.p.c., przez przyjęcie, że Gmina Miasto A. miała w sprawie legitymację bierną i uznanie, że była pozwaną, podczas gdy na podstawie art. 15 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów, gmina mogła jedynie wstąpić do postępowania na prawach interwenienta ubocznego, po stronie powoda, o którym mowa w przepisach k.p.c., z wyjątkiem art. 78, art. 79 zd. 2 i art. 83 k.p.c., bez wykazania interesu prawnego;
3. naruszenie konstytucyjnych zasad i praw, przez naruszenie legalizmu, praworządności, sprawiedliwości proceduralnej i prawa do rzetelnej procedury, wynikających z art. 2, art. 7 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP, polegające na:
 - niewyjaśnieniu przez Sąd Rejonowy w A. wszystkich okoliczności sprawy mających wpływ na rozstrzygnięcie, a zwłaszcza poprzez nie odniesienie się do statusu M. K., jako lokatora w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, podczas gdy Sąd uzyskał informację, iż z dniem 31 grudnia 2011 r. umowa najmu została mu wypowiedziana, co uniemożliwiło realizację zasady prawdy materialnej i właściwą realizację uprawnień uczestników postępowania;

- nieprawidłowym zastosowaniu przez Sąd Rejonowy w A. art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, poprzez nakazanie opróżnienia lokalu, bez rozwiązania stosunku najmu, co stanowiło jednoczesny brak rozstrzygnięcia co do wszystkich żądań pozwu z 16 lutego 2016 r. i naruszyło rzetelność postępowania, a także uchybiło zasadzie legalizmu, z uwagi na niewłaściwe zastosowanie przepisów prawa materialnego.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty, działając na podstawie art. 91 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym, Prokurator Generalny wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Rejonowego w A. z 21 września 2016 r., sygn. akt I C (...) w całości i oddalenie powództwa H. T., a także nieobciążanie stron kosztami postępowania.

W uzasadnieniu skargi nadzwyczajnej Prokurator Generalny podniósł, że zakwestionowany wyrok Sądu Rejonowego w A. rażąco naruszył prawo przez błędne zastosowanie przepisów prawa materialnego dotyczących możliwości wytoczenia powództwa o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia w przypadkach, o których mowa w art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, a także przez błędne zastosowanie przepisów prawa procesowego (art. 195 § 2 k.p.c.), przez niewłaściwe oznaczenie stron postępowania. W sprawie nie został zbadany status pozwanego jako lokatora, wobec którego można było na podstawie przywołanych przepisów wytoczyć powództwo, podczas gdy w aktach sprawy była informacja, że umowa najmu została wypowiedziana zanim powództwo zostało wywiedzione.

W ocenie wnoszącego skargę nadzwyczajną, Sąd Rejonowy w A. wydał wyrok nierzetelny, niezgodny z przepisami prawa, nieodnoszący się w sentencji do wszystkich żądań pozwu. Suma uchybień postępowania, a przede wszystkim okoliczność, że nakaz opróżnienia lokalu został wydany w oderwaniu od ustalenia, czy M. K. był lokatorem i czy umowa najmu została skutecznie wypowiedziana, doprowadziło do naruszenia konstytucyjnych zasad i praw jednostki określonych w ustawie zasadniczej, w szczególności w odniesieniu do zasady legalizmu, praworządności i prawa do rzetelnej procedury sądowej.

W konsekwencji w przedstawionym stanie rzeczy – zdaniem Prokuratora Generalnego – skarga nadzwyczajna jest konieczna dla ochrony praworządności

(w systemie prawnym nie powinno być rozstrzygnięć wyznaczających pozycję prawną jednostki, opartych na rażącym naruszeniu prawa), zasady demokratycznego państwa prawnego oraz prawa do sądu, rzetelnej procedury i sprawiedliwości proceduralnej. W jego ocenie, wyrok Sądu Rejonowego w A. powinien zostać uchylony i rozpoznany *in meriti* przez Sąd Najwyższy, a powództwo powinno zostać oddalone ze względu na brak biernej legitymacji pozwanego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga nadzwyczajna okazała się niezasadna. Wyrok, pomimo pewnych uchybień, odpowiada prawu.

W pierwszej kolejności Sąd Najwyższy w składzie orzekającym podda pod rozwagę kwestię dopuszczalności wniesienia skargi nadzwyczajnej w niniejszej sprawie.

Przesłanki skargi nadzwyczajnej określa bezpośrednio ustawa ustrojowa – przepisy art. 89-95 ustawy o Sądzie Najwyższym. Nie jest to *novum*, ponieważ nadzwyczajne środki zaskarżenia były i są regulowane w ustawach ustrojowych.

Skarga nadzwyczajna jest instrumentem o wąsko określonym zakresie podmiotowym. Może być ona wniesiona wyłącznie przez podmioty szczególnie legitymowane: Rzecznika Praw Obywatelskich, Prokuratora Generalnego, a także w zakresie swojej właściwości, Prezesa Prokuratury Generalnej Rzeczypospolitej Polskiej, Rzecznika Praw Dziecka, Rzecznika Praw Pacjenta, Przewodniczącego Komisji Nadzoru Finansowego, Rzecznika Finansowego, Rzecznika Małych i Średnich Przedsiębiorców i Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (art. 89 § 2 ustawy o Sądzie Najwyższym). W odniesieniu do orzeczeń, które uprawomocniły się przed wejściem w życie ustawy o Sądzie Najwyższym (tj. przed 3 kwietnia 2018 r.), legitymacja do wniesienia skargi nadzwyczajnej przysługuje wyłącznie Rzecznikowi Praw Obywatelskich i Prokuratorowi Generalnemu (art. 115 § 1a ustawy o Sądzie Najwyższym).

Wąsko został określony także zakres przedmiotowy skargi. Skarga nadzwyczajna może być oparta na trzech podstawach określonych w art. 89 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym:

a) naruszenia zasad lub wolności i praw człowieka i obywatela określonych w Konstytucji;

b) rażącego naruszenia prawa przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie;

c) oczywistej sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ponadto, zgodnie z art. 89 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym, jej celem jest zapewnianie zgodności prawomocnych orzeczeń sądów powszechnych i wojskowych z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej.

Skargę wnosi się w terminie 5 lat od dnia uprawomocnienia się zaskarżonego orzeczenia, a jeżeli od orzeczenia została wniesiona kasacja albo skarga kasacyjna – w terminie roku od dnia ich rozpoznania (art. 89 § 2 ustawy o Sądzie Najwyższym). W okresie 3 lat od dnia wejścia w życie ustawy o Sądzie Najwyższym skarga nadzwyczajna może być wniesiona od prawomocnych orzeczeń kończących postępowanie w sprawach, które uprawomocniły się po dniu 17 października 1997 r. (art. 115 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym).

Zgodnie z treścią art. 95 pkt 1 ustawy o Sądzie Najwyższym w zw. z art. 398⁴ § 1 pkt 2 k.p.c., skarga nadzwyczajna powinna zawierać nie tylko przytoczenie jej podstaw, ale i ich uzasadnienie. Brak uzasadnienia podstawy skargi jest nieusuwalny i powinien prowadzić do odrzucenia skargi bez wzywania strony skarżącej do usunięcia braków (postanowienie Sądu Najwyższego z 13 czerwca 2008 r., III CSK 104/08; wyrok Sądu Najwyższego z 3 czerwca 2019 r., I NSNc 7/19).

Odnosząc powyższe rozważania do niniejszej sprawy, należy stwierdzić, że nie budzi wątpliwości legitymacja Prokuratora Generalnego do wniesienia skargi nadzwyczajnej, dochowanie terminu na jej wniesienie i dopuszczalność w zakresie przedmiotowym zaskarżonego orzeczenia (art. 89 § 3 i art. 115 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym). Zakwestionowany wyrok Sądu Rejonowego w A. uprawomocnił się przed wejściem w życie ustawy o Sądzie Najwyższym.

Jeżeli zaś chodzi o zarzuty skargi należy zauważyć, co następuje.

Nie jest zasadny zarzut rażącego naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 13 ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że pozwany M. K. posiada w sprawie legitymację bierną, jako były lokator, w stosunku do którego rozwiązano stosunek najmu.

W sprawie o rozwiązanie stosunku najmu i opróżnienie lokalu na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, co do zasady legitymowani czynnie i biernie są lokatorzy, którzy mają tytuł prawny do zajmowanych lokali. W drodze wyjątku może żądać opróżnienia lokalu lokator względem innego lokatora, co do którego orzeczono rozwiązanie stosunku najmu z przyczyn określonych w art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, jeżeli np. sąd nie orzekał następnie w przedmiocie opróżnienia lokalu. Siłą rzeczy zawsze w takiej sytuacji eksmisja jest następstwem uprzedniego rozwiązania stosunku najmu.

Rozwijając motywy rozstrzygnięcia, należy zauważyć, co następuje.

Zgodnie z art. 13 ust. 1. ustawy o ochronie praw lokatorów, jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny lokator lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.

Przepis ten przewiduje szczególne uprawnienie dla właściciela lokalu lub lokatora innego lokalu w budynku, w przypadku gdy uciążliwy lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku. Obejmuje swoiste powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego, które skutkuje orzeczeniem o charakterze konstytutywnym (*J. Chaciński*, Ochrona praw lokatorów. Komentarz, Warszawa 2019, Legalis, komentarz do art. 13). Pozwala ono na rozwiązanie stosunku najmu połączone jednocześnie z eksmisją uciążliwego lokatora. Stanowi wyjątkową, ustawową podstawę prawną prowadzącą do eksmisji lokatora na skutek powództwa innego lokatora. Bowiem na zasadach ogólnych, powództwo o opróżnienie lokalu przysługuje właścicielowi nieruchomości lub wynajmującemu.

W tym znaczeniu art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów stanowi uszczegółowienie i uzupełnienie podstaw do ustania stosunku najmu i opróżnienia lokalu w stosunku do przepisów Kodeksu cywilnego i ustawy o ochronie praw lokatorów (art. 10, art. 21a ustawy o ochronie praw lokatorów). W sprawie kwestionowano legitymację procesową bierną pozwanego M. K. i pozwanej Gminy A.

Jeżeli chodzi o kwestię legitymacji procesowej, to po pierwsze artykuł 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów uzależnia jej istnienie zarówno po stronie czynnej (powodowej), jak i biernej (pozwanej) – co do zasady – od posiadania statusu lokatora, pomijając przypadek, gdy powództwo wytacza właściciel lub wynajmujący lokal. Pojęcie „lokator” zostało zdefiniowane prawnie w słowniczku ustawowym – art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, który stwierdza, że lokator to najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Co do zasady więc w świetle ustawy, status lokatora uzależniony jest od posiadania tytułu prawnego do lokalu innego niż własność. Z tego więc wynika dalej, że zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów osoba, która nie ma tytułu prawnego do korzystania z lokalu (czy to dlatego, że go utraciła, czy też ze względu na to, że nigdy go nie miała), co do zasady nie jest lokatorem.

Po drugie, legitymacja czynna na tle omawianego przepisu przysługuje poza lokatorem także właścicielowi, rozumianemu na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów autonomicznie. Zgodnie z definicją sformułowaną w art. 2 ust. 1 pkt 2 tej ustawy, właścicielowi nie musi przysługiwać żaden tytuł prawny do lokalu, istotne jest to, by wiązał go z lokatorem stosunek prawny uprawniający tego ostatniego do używania lokalu. Zgodnie z tą definicją, art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów nie znajduje zastosowania do właściciela lokalu, który nie oddał go do używania innym osobom, tylko sam z niego korzysta.

W sprawie niniejszej powódka powołuje się na swoją legitymację czynną z racji statusu lokatora. Powódka jako najemca posiadająca aktualnie tytuł prawny do zajmowanego lokalu na datę wniesienia pozwu i wyrokowania miała status lokatora. Wykładnia art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów definiująca status lokatora była przedmiotem wielu wypowiedzi orzeczniczych Sądu

Najwyższego. W uchwale z 4 października 2002 r., III CZP 60/02, OSNC 2003, nr 9, poz. 118, Sąd Najwyższy podkreślając szerokie ujęcie hipotezy art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, wskazał, że status lokatora wynikający z innego tytułu prawnego niż najem przysługuje osobom korzystającym z lokalu na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu. W uchwale z 23 września 2004 r., III CZP 50/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 154, i w wyroku z 26 lipca 2004 r., V CA 1/04, potwierdzono taki status uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W wyrokach z 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04, Monitor Prawniczy 2005 r., Nr 10, s. 479, i z 24 października 2002 r., I CKN 1074/00, za lokatora uznano osobę biorącą lokal w użyczenie na podstawie umowy z jego właścicielem. Z kolei w uchwale z 23 lipca 2004 r., III CZP 31/04, OSNC 2005, nr 7-8, poz. 123, za lokatora uznany został podnajemca. Za lokatora uważany jest także członek rodziny, czy domownik właściciela lokalu (np. uchwała z 21 grudnia 2010 r., III CZP 109/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 19).

W sprawie wątpliwości dotyczą statusu pozwanego jako lokatora. Przymiotu lokatora Sąd Najwyższy odmawia osobom, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w szczególności zaś osobom, które objęły go samowolnie (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006, nr 1, poz. 1; uchwały Sądu Najwyższej z 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01 i III CZP 35/01, z 4 października 2002 r., III CZP 60/02, z 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, z 13 czerwca 2003 r., III CZP 36/03, OSNC 2004, nr 4, poz. 52 i III CZP 40/03, OSNC 2004 r. Nr 6, poz. 89, z 23 września 2004 r., III CZP 50/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 154; czy wyroki Sądu Najwyższego z 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04, z 21 marca 2006 r., IV CSK 185/05, OSNC 2006, nr 12, poz. 208 i z 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07).

Pozostaje do rozważenia sytuacja, gdy osoba miała status lokatora, ale doszło do ustania stosunku najmu. Osoba taka powinna więc w konsekwencji utracić status lokatora. Wyjątkowo w orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, jest osoba, która posiadała tytuł prawny do lokalu, który ustał wobec zakończenia stosunku najmu i który może mieć charakter zależny wobec prawa przysługującego najemcy (postanowienie Sądu Najwyższego z 22 marca 2017 r., III CZP 64/16).

Pozwany w sprawie M. K. uprzednio dysponował tytułem prawnym do zajmowanego lokalu.

Ujęcie to wynika z takiej potrzeby, że w niektórych przepisach ustawodawca nie posługuje się pojęciem „lokator”, lecz odnosi się do osób, którym aktualnie nie przysługuje już tytuł prawny do lokalu, ale przysługiwał im w przeszłości. Dotyczy to przede wszystkim przepisów o uprawnieniu do lokalu socjalnego (zob. uchwała Sądu Najwyższego z 22 maja 1996 r., III CZP 51/96, OSNC 1996, Nr 9, poz. 120; uchwała Sądu Najwyższego z 30 czerwca 1997 r., III CZP 16/97, OSNC 1997, Nr 8, poz. 105, oraz dwie uchwały Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2001 r.: III CZP 28/01, OSNC 2002, Nr 2, poz. 17, oraz III CZP 35/01, OSNC 2001, Nr 12, poz. 173). Pogląd ten Sąd Najwyższy podtrzymał w odniesieniu do ustawy o ochronie praw lokatorów (uchwała Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002, Nr 91, poz. 109; uchwała Sądu Najwyższego z 4 października 2002 r., III CZP 60/02, OSNC 2003, Nr 9, poz. 118; uchwała Sądu Najwyższego z 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006, Nr 1, poz. 1).

Reasumując wynika z tego, że pojęciem lokatora objęta jest wyjątkowo osoba, która miała tytuł prawny do zajmowanego lokalu, ale go utraciła – dla potrzeb stosowania ochrony przed eksmisją na bruk i realizacją prawa do lokalu socjalnego. Z tego względu, w szczególności art. 14-15 ustawy o ochronie praw lokatorów odnoszą się do byłego lokatora.

Należy rozważyć, czy pojęcie lokatora użyte w art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów może odnosić się do byłego lokatora, który utracił tytuł prawny do zajmowanego lokalu.

Należy uznać, że co do zasady po stronie czynnej (jeżeli powództwa nie wytacza właściciel), jak i biernej, musi występować lokator, który ma tytuł prawny (np. łączy go stosunek najmu) do zajmowanego lokalu w chwili wytoczenia powództwa. Wynika to z następujących powodów.

Powództwo składa się z dwóch elementów: co do zasady żądania rozwiązania stosunku najmu i w następstwie tego opróżnienia lokalu. Brak istnienia tytułu prawnego i posiadania statusu lokatora wyłącza legitymację czynną powoda, jak i legitymację bierną pozwanego, jako przesłankę materialnoprawną uwzględnienia powództwa. Skoro strony (wynajmującego) i najemcę (lokatora)

nie łączyłby stosunek prawny najmu, a pozwanemu nie przysługiwałby tytuł prawny do zajmowanego lokalu, to nie byłoby żadnych podstaw do rozwiązania stosunku najmu pomiędzy pozwanym lokatorem, a wynajmującym (właścicielem). Natomiast eksmisja pozwanego lokatora jest tylko dalszym skutkiem rozwiązania stosunku najmu z powodu rażącego naruszania zasad porządku domowego w świetle art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Brak istnienia prawa do zajmowanego lokalu po stronie pozwanej powinien, co do zasady skutkować oddaleniem powództwa z art. 13 ust. 1 ww. ustawy. Nie można też uznać, że legitymację czynną po stronie powoda może mieć były lokator. W takiej sytuacji nie ma on interesu prawnego by chronić się przed innym lokatorem.

Na tle art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, na zasadzie wyjątku od zasady, dopuszczalne byłoby powództwo o opróżnienie lokalu wytoczone przez innego lokatora przeciwko byłemu lokatorowi naruszającemu rażąco porządek domowy, w stosunku do którego sąd już wcześniej rozwiązał stosunek najmu z powodów określonych w tym przepisie albo doszło do rozwiązania stosunku najmu (utrata tytułu prawnego do lokalu, np. z powodu niepłacenia czynszu). Dotyczy to sytuacji wykroczenia przez lokatora – który posiadał uprzednio tytuł prawny – w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, ale np. na skutek sformułowanego żądania pozwu, sąd nie orzekł o opróżnieniu lokalu.

Wynika to z możliwości zastosowania rozumowania inferencyjnego, jeżeli można żądać więcej (rozwiązania stosunku najmu i opróżnienia lokalu), to tym bardziej można żądać mniej (opróżnienia lokalu), jeżeli doszło do rozwiązania stosunku najmu z przyczyn określonych w art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (*argumentum a maiori ad minus*).

W takiej sytuacji sąd, rozstrzygając żądanie eksmisji musiałby jednak zbadać, czy zostały spełnione przesłanki z art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, a więc czy pozwany był lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku.

W sprawie niniejszej Sąd Rejonowy w A. nie rozwiązał stosunku najmu bo uznał, że ustał on na skutek wypowiedzenia przez wynajmującego ze skutkiem na

dzień 31 grudnia 2011 r., ale z innych przyczyn niż określone w art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, to jest z powodu niepłacenia czynszu za dwa pełne okresy. Natomiast Sąd zbadał powody rozwiązania stosunku najmu z przyczyn wynikających z art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Uzasadniając dopuszczalność wyjątku od wcześniej określonej zasady, należy zauważyć, że trudno sobie wyobrazić efektywną ochronę sąsiada lokatora, jeżeli pomimo rozwiązania stosunku najmu lokatora, którego to dotyczy, cały czas w sposób rażąco narusza on porządek domowy. Nie można odmówić wówczas ochrony i legitymacji lokatorowi pokrzywdzonemu tymi działaniami, jeżeli właściciel (wynajmujący) nie podejmuje działań w kierunku opróżnienia lokalu. Należy mieć na względzie, że najemcy w zakresie prawa do używania lokalu przysługuje analogiczna ochrona jak właścicielowi (art. 690 Kodeksu cywilnego).

Do rozważenia pozostaje kwestia, objęta kolejnym zarzutem skargi nadzwyczajnej, kto powinien występować po stronie pozwanej, jeżeli z powództwem o rozwiązanie stosunku najmu i eksmisję występuje inny lokator (zarzut naruszenia art. 195 § 2 k.p.c.).

W takiej sytuacji, gdy z powództwem o rozwiązanie i opróżnienie (eksmisję) wystąpi lokator, po stronie pozwanej oprócz lokatora, powinien wystąpić właściciel (wynajmujący). Ma to miejsce także wtedy, jeżeli pozwanym – właścicielem lokalu jest gmina, na którą może zostać nałożony obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego, która może (ale nie musi) przystąpić do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego. Udział po stronie pozwanej – właściciela (wynajmującego) i najemcy (lokatora) ma charakter współuczestnictwa koniecznego – jako stron stosunku najmu, który ma być rozwiązany. Sprawa z powództwa lokatora na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów o rozwiązanie stosunku najmu i eksmisję może się toczyć przeciwko stronom rozwiązywanego stosunku najmu tylko łącznie. Współuczestnictwo po stronie pozwanej jest konieczne. Rozstrzygnięcie w takiej sytuacji nie może dotyczyć tylko jednej strony rozwiązywanego stosunku prawnego, ani też nie może zapaść odmienne w stosunku do jednej ze stron.

Dlatego uznać należy, że Sąd Rejonowy w A. prawidłowo zastosował art. 195 § 2 k.p.c., a w konsekwencji zarzut rażącego naruszenia tego przepisu przez przyjęcie, że Gmina Miasto A. miała w sprawie legitymację bierną, jest niezasadny.

Nie jest także skuteczny zarzut naruszenia konstytucyjnych zasad i praw, wynikających z art. 2, art. 7 i art. 45 ust. 1 ustawy zasadniczej. Sąd – wbrew zarzutowi – wyjaśnił status M. K. ustalając, iż z dniem 31 grudnia 2011 r. umowa najmu została mu wypowiedziana. Z tych powodów nie orzekł o rozwiązaniu stosunku najmu. Powództwo w tym zakresie powinno zostać oddalone. Co prawda, Sąd Rejonowy w A. nie orzekł w tej kwestii, ale uchybienie to nie miało wpływu na treść wyroku oraz prawa i obowiązki stron.

Ubocznie należy zauważyć, że Sąd orzekł też o eksmisji osób trzecich, reprezentujących prawa pozwanego bez imiennego ich wymienienia w tytule i nie rozważając zagadnienia ich praw do lokalu socjalnego. Z materiału dowodowego sprawy nie można ustalić, czy inne osoby zamieszkiwały z pozwanym, co powodowało konieczność zastosowania art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Należy nadmienić, że w przypadku żądania eksmisji i jej orzeczenia wobec współlokatorów wspólnie zamieszkujących z eksmitowanym lokatorem głównym, wywodzących swój tytuł prawny do zamieszkiwania z praw głównego lokatora, współlokatorzy ci powinni być wskazani w sprawie jako pozwani i oznaczeni w wyroku imiennie, a ich udział po stronie pozwanej ma charakter współuczestnictwa koniecznego. Wynika to z konstytucyjnej zasady ochrony praw lokatorów (art. 75 ustawy zasadniczej), oraz konieczności ich wymienienia w tytule wykonawczym i rozstrzygnięcia w stosunku do nich w wyroku, czy nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego (art. 14-15 ustawy o ochronie praw lokatorów). Jednakże w sprawie kwestia ta nie była objęta zarzutem skargi, nie może być więc brana pod uwagę z urzędu. Skarga nadzwyczajna wywiedziona została w interesie pozwanego M. K., którego praw zaskarżonym orzeczeniem nie naruszono (argument z art. 90 § 1 ustawy o Sądzie Najwyższym).

Z tych powodów, wobec związania podniesionymi w skardze nadzwyczajnej zarzutami, należało uznać ją za niezasadną na podstawie art. 91 § 1 *in fine* ustawy o Sądzie Najwyższym, co prowadzi do jej oddalenia.

Rozstrzygnięcie o kosztach w postępowaniu przed Sądem Najwyższym uzasadnione jest treścią stosowanego odpowiednio do postępowania w sprawie ze skargi nadzwyczajnej art. 398¹⁸ k.p.c., zgodnie z którym w razie wniesienia skargi kasacyjnej przez Prokuratora Generalnego, Rzecznika Praw Obywatelskich lub Rzecznika Praw Dziecka koszty procesu podlegają wzajemnemu zniesieniu, co oznacza, że każda ze stron ponosi koszty związane z jej udziałem w postępowaniu.