

UCHWAŁA

Dnia 15 listopada 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Władysław Pawlak

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa Gminy Miasto S.
przeciwko R. N., E. N., O. N. i O. N.
o wydanie lokalu,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 15 listopada 2018 r.
zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w S.
postanowieniem z dnia 27 marca 2018 r., sygn. akt II Ca (...),

"Czy osoba, której najemca oddał lokal mieszkalny do bezpłatnego
używania bez zgody wynajmującego, jest lokatorem w rozumieniu art.
2 ust. 1 punkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw
lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu
cywilnego (Dz.U. z 2014 r. poz. 150)?"

podjął uchwałę:

**Osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego na podstawie
umowy użyczenia, zawartej z najemcą lokalu bez zgody
wynajmującego wymaganej w art. 688² k.c., jest lokatorem w
rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o
ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o
zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz.U. z 2018 r., poz. 1234
ze zm.).**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w S. powziął wątpliwość wyrażoną w przedstawionym zagadnieniu prawnym przy rozpoznawaniu - na skutek apelacji powodowej Gminy Miasta S. - sprawy przeciwko R. N. i E. N. oraz ich dwóm synom - małoletnim O. N. i O. N. o wydanie lokalu mieszkalnego. Rejonowy wydał w tej sprawie wyrok z dnia 12 czerwca 2017 r., w którym nakazał pozwanym, aby opróżnili i wydali powodce zajmowany lokal mieszkalny położony w S. przy ulicy Z. w stanie wolnym od osób i rzeczy, ustalił, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie wyroku do czasu zaoferowania pozwanym przez powódkę takiego lokalu. Pozwani wywodzili swój tytuł prawny do lokalu z umowy użyczenia zawartej bez zgody powódki w 2008 r. z jego ówczesnym najemcą, z którym powódka rozwiązała umowę najmu z dniem 31 sierpnia 2015 r. Sąd Rejonowy ocenił, że umowa użyczenia była ważna lecz zakończyła się jednocześnie z umową najmu, wobec czego pozwani nie dysponują własnym prawem do lokalu, skutecznym w stosunku do powódki. Pozwanych uznał jednak za lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 1610 ze zm. - dalej: „u.p.l.”) i - z uwagi na to, że są to rodzice oraz dwoje małoletnich dzieci, nad którymi sprawują opiekę - orzekł o uprawnieniu pozwanych do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 i pkt 2 u.p.l., po ustaleniu, że nie przysługuje im tytuł do innego lokalu czy nieruchomości, ani nie mają możliwości zamieszkania z rodziną.

Powódka w apelacji zakwestionowała przypisanie pozwanym statusu lokatorów i prawa do lokalu socjalnego, a w konsekwencji także wstrzymanie wykonania wyroku do czasu zaoferowania im takiego lokalu.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że poważne wątpliwości nasunęły się mu w toku interpretacji postanowień art. 688² k.c. oraz art. 2 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.l. i dotyczą problemu czy osoby, które zajmują lokal mieszkalny na podstawie umowy użyczenia zawartej z jego najemcą bez zgody wynajmującego mają do tego lokalu „inny tytuł prawny” w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.p.l., dający im status lokatora,

skoro w takim wypadku ów najemca, od którego pochodzi tytuł byłby właścicielem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 u.p.l., co - zdaniem Sądu pytającego - jest sprzeczne z celem tego unormowania. Sąd Okręgowy wskazał też na sprzeczne stanowiska zajmowane w tej materii w orzecznictwie sądów powszechnych oraz na zasygnalizowanie tego zagadnienia przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 22 marca 2017 r., III CZP 64/16 (niepubl.)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozstrzygnięcie przedstawionego problemu wymaga interpretacji art. 2 ust. 1 pkt 1 u.p.l., który definiuje pojęcie lokatora na potrzeby ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, uznając, że taki status ma najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Jest to konieczne, ponieważ art. 14 u.p.l., jakkolwiek nie posługuje się terminem „lokator” ani „były lokator”, lecz stanowi o uprawnieniu bądź braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przez osoby, których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu, jest w orzecznictwie jednolicie interpretowany jako odnoszący się do ochrony mieszkaniowej przysługującej osobom, które zajmowały lokal mieszkalny jako lokatorzy, a następnie utraciły ten status, czego konsekwencją stało się wytoczenie przeciwko nim sprawy o opróżnienie lokalu (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17 i z tego samego dnia III CZP 35/01, OSNC 2001, nr 12, poz. 173 i oraz z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002, nr 9, poz. 109). Przepisy art. 14 i 15 oraz częściowo też art. 24 u.p.l. mają przesłanie ochronne i stanowią realizację przewidzianych w art. 75 ust. 1 Konstytucji praw socjalnych obywateli, przeciwdziałając bezdomności.

Wykładnia art. 2 ust. 1 pkt 1 u.p.l. ma już bogatą historię w orzecznictwie Sądu Najwyższego. W uchwale z dnia 4 października 2002 r. (III CZP 60/02, OSNC 2003, nr 9, poz. 118), podkreślając szerokie ujęcie hipotezy art. 2 ust. 1 pkt 1 u.p.l. Sąd ten 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 dnia 23 września 2004 r. (III CZP 50/04, OSNC 2005, nr 9 poz. 154) i w wyroku z dnia 26 lipca 2004 r. (V CA 1/04, nie publ.)

potwierdzono taki status uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W wyrokach z dnia 22 kwietnia 2005 r. (II CK 655/04, M. Prawniczy 2005, nr 10, s 479) i z dnia 24 października 2002 r., I CKN 1074/00, nie publ.) za lokatora uznano osobę biorącą lokal w użyczenie na podstawie umowy z jego właścicielem. Z kolei w uchwale z dnia 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 i domownik właściciela lokalu (np. uchwała z dnia 21 grudnia 2010 r., III CZP 109/10, OSNC 2011, nr 9, poz. 19).

Natomiast przymiotu lokatora Sąd Najwyższy nie stwierdził w wypadku osób, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w szczególności zaś osób, które objęły go samowolnie (por. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, OSNC 2006, nr 1, poz. 1; uchwały Sądu Najwyższej dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01 i III CZP 35/01, z dnia 4 października 2002 r., III CZP 60/02, z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, z dnia 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 dnia 23 września 2004 r., III CZP 50/04, OSNC 2005, nr 9, poz. 154; czy wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04, z dnia 21 marca 2006 r., IV CSK 185/05, OSNC 2006, nr 12, poz. 208 i z dnia 14 lutego 2008 r., II CSK 484/07, nie publ.).

Wymienione orzeczenia potwierdzają słuszność stanowiska, że zakres pojęcia lokatora jest szeroki i liberalny, a także, że obejmuje nie tylko osoby wywodzące swoje prawa do lokalu wprost od jego właściciela, lecz także tych, których uzyskali prawo do korzystania z lokalu od jego najemcy lub innego uprawnionego do dysponowania nim.

Status biorącego lokal mieszkalny w użyczenie od jego najemcy co do zasady nie wyklucza więc możliwości uznają biorącego w użyczenie z grona lokatorów. Rozważenia wymaga jednak wskazywana przez sąd pytający wątpliwość, czy na ocenę jego statusu wpływa dochowanie przez strony umowy użyczenia obowiązku uzyskania na jej zawarcie zgody właściciela, wymaganej przez art. 688² k.c., zbędnej jedynie w wypadku zawierania umowy podnajmu lub nieodpłatnego użyczenia z osobą, względem której najemca jest obciążony

obowiązkiem alimentacyjnym. Na tę wątpliwość wskazał też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 22 marca 2017 r. (III CZP 64/16), nie zajmując jednak merytorycznego stanowiska z uwagi na niedostatki ustaleń faktycznych.

Odpowiedź twierdząca lub przecząca uzależniona będzie od tego, czy nieuzyskanie zgody powoduje nieważność bądź nieskuteczność umowy użyczenia, wówczas bowiem biorący w użyczenie w rzeczywistości nie dysponowałby innym tytułem prawnym upoważniającym do używania lokalu.

Według przeważającego stanowiska doktryny, niedopełnienie tego obowiązku nie rzutuje na moc wiążącą umowy. Jedyną sankcją jest przewidziane w art. 11 ust. 2 pkt 3 u.p.l., przyznane i pozostawione decyzji wynajmującego uprawnienie do wypowiedzenia stosunku najmu lokatorowi, który uchybił art. 688² k.c. Taka wykładnia zasługuje na aprobatę. Przemawia za nią zarówno językowa jak i celowościowa wykładnia wskazanego przepisu, której wynik doprowadza do elastycznego wyważenia interesów i uprawnień wszystkich zainteresowanych podmiotów. Skorzystanie z uprawnienia przewidzianego w art. 11 ust. 2 pkt 3 u.p.l. wygasi jednocześnie stosunek pochodny pomiędzy najemcą a podnajemcą lub biorącym rzecz w użyczenie.

Ostatnim zastrzeżeniem, jakie podniósł Sąd Okręgowy była sprzeczność z celem art. 2 ust. 1 pkt 2 u.p.l. konstrukcji, która umożliwiałaby najemcy uzyskanie statusu właściciela w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 u.p.l., do czego doszłoby - jego zdaniem - przez przyznanie najemcy będącemu lokatorem uprawnienia do ustanowienia na rzecz osoby trzeciej pochodnego prawa do lokalu, nadającego także jej status lokatora. Sprzeczność taka jednak nie zachodzi. Artykuł 2 ust. 1 pkt 2 u.p.l. wprowadza autonomiczną definicję właściciela, przewidzianą na potrzeby tej ustawy. W definicji tej kładzie nacisk na charakter więzi prawnej, która wyznacza status właściciela i status lokatora. Jest nią stosunek prawny uprawniający do używania lokalu. Jeśli więc - jak w niniejszej sprawie - nawiązane zostały dwa stosunki obligacyjne dotyczące tego samego lokalu ułożone piętrowo, to w pierwszym stosunku właścicielem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 u.p.l., jest powodowa Gmina, a lokatorem J. B., natomiast w pochodnym stosunku prawnym -

umowie użyczenia - J. B. występuje jako właściciel, według nomenklatury tego przepisu, a pozwani - jako lokatorzy. Nomenklatura ta - przez użycie w zupełnie innym znaczeniu terminu odczytywanego intuicyjnie jako zastrzeżony dla właściciela prawnorzeczowego - może budzić opór, jednak odczytana w kontekście słownika ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ma uprościć rozróżnienie tego kto ustanawia prawo do lokalu od tego, komu to prawo zostaje przyznane i zapobiec konieczności posługiwania się skomplikowaną terminologią właściwą dla różnych możliwych konstrukcji prawnych, które mogą być wykorzystane do tego celu.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy podjął uchwałę jak na wstępie.