

Istnienie prawomocnego wyroku nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu, wydanego w okresie biegu dziesięcioletniego terminu przewidzianego w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), uniemożliwia osobie zajmującej ten lokal bez tytułu prawnego, wstąpienie w stosunek najmu na podstawie wymienionego przepisu.

140687

Dz.U.05.31.266: art. 30

Sędzia SN Zbigniew Strus (przewodniczący)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Bronisław Czech (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Ewy S. przeciwko Gminie W. o ustalenie, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 6 stycznia 2005 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Piotra Wiśniewskiego, zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu postanowieniem z dnia 1 września 2004 r.:

"1) Czy istnienie prawomocnego, choć nie wykonanego wyroku nakazującego osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego opróżnienie go, wyklucza jej wstąpienie w stosunek najmu tego lokalu z mocy prawa na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zm.)

2) w razie negatywnej odpowiedzi na pierwsze pytanie, czy właściciel lokalu mógł skutecznie bronić się przeciwko wstąpieniu z mocy prawa w stosunek najmu osoby zajmującej ten lokal w dniu wejścia w życie ustawy, wnosząc w terminie przewidzianym w art. 30 ust. 1 ustawy powództwo o ustalenie nieistnienia stosunku najmu, dysponując prawomocnym wyrokiem nakazującym tej osobie opróżnienie lokalu, lecz wydanym w stanie prawnym obowiązującym przed wejściem w życie ustawy?"

podjął uchwałę:

Istnienie prawomocnego wyroku nakazującego opróżnienie i opuszczenie lokalu, wydanego w okresie biegu dziesięcioletniego terminu przewidzianego w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), uniemożliwia osobie zajmującej ten lokal bez tytułu prawnego, wstąpienie w stosunek najmu na podstawie wymienionego przepisu;

odmówił podjęcia uchwały w pozostałym zakresie.

Ewa S. wraz z rodziną we wrześniu 1990 r. zajęła bez tytułu prawnego lokal mieszkalny nr 14 przy ul. C. nr 14 w W. Na skutek powództwa wniesionego przez Gminę W. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków wyrokiem zaocznym z dnia 30 marca 1998 r. nakazał jej, aby wraz z rodziną opróżniła i opuściła ten lokal. Eksmisji nie wykonano, a w dniu 17 września 2001 r. Gmina W. odmówiła zawarcia umowy najmu ze względu na prawomocny wyrok eksmisyjny i wysokie zadłużenie z tytułu czynszu. Ewa S. jest bezrobotna, mieszka w spornym lokalu wraz z 14-letnią córką, utrzymuje się z zasiłków z opieki społecznej.

W sprawie niniejszej Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu, wyrokiem z dnia 24 lutego 2004 r. ustalił, że powódka Ewa S. z dniem 10 lipca 2002 r. wstąpiła w stosunek najmu wymienionego lokalu mieszkalnego. Sąd uznał, że zostały spełnione

wszystkie przesłanki przewidziane w art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.), gdyż od momentu zajęcia przez powódkę lokalu we wrześniu 1990 r. do dnia wejścia w życie ustawy upłynęło ponad 12 lat, a właściciel lokalu - Gmina W. w ciągu 12 miesięcy liczonych od wejścia w życie ustawy nie wniosła pozwu o opróżnienie lokalu lub o ustalenie nieistnienia stosunku najmu, a wyrok nakazujący eksmisję powódki nie został wykonany i powódka nadal zajmuje sporny lokal. Zdaniem Sądu Rejonowego, przyjęcie, że został zachowany dwunastomiesięczny termin na wytoczenie przez Gminę powództwa przewidzianego w art. 30 ust. 1 powołanej ustawy, gdy powództwo to wytoczono przed jej wejściem w życie, byłoby niedopuszczalną wykładnią *contra legem*.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu, rozpoznając sprawę na skutek apelacji pozwanej, powziął poważne wątpliwości i dał im wyraz w przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnieniu prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Artykuł 30 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm., dalej: "ustawa") stanowi, że osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Ustawa weszła w życie w dniu 1 lipca 2001 r.

Do chwili wejścia w życie ustawy powódka zajmowała przedmiotowy lokal mieszkalny bez tytułu prawnego przez okres 10 lat i 9 miesięcy. Gmina W. nie wystąpiła z żadnym z powództw określonych w art. 30 ust. 1 ustawy w terminie 12 miesięcy od dnia jej wejścia w życie. Postępowanie w sprawie o orzeczenie eksmisji powódki zakończyło się wyrokiem z dnia 17 grudnia 1998 r., utrzymującym w mocy zaoczny wyrok eksmisyjny z dnia 30 marca 1998 r., natomiast po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy powódka zajmująca lokal bez tytułu prawnego wytoczyła powództwo o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, powołując się na art. 30 ust. 1 ustawy.

Artykuł 30 ust. 1 ustawy wymienia dwa terminy, których upływ warunkuje nabycie prawa najmu z mocy prawa. Nie ulega wątpliwości, że termin 12 miesięcy liczony od dnia wejścia w życie ustawy upłynął bez wytoczenia stosownego powództwa przez właściciela lokalu, a więc można przyjąć, że z punktu widzenia skutku przewidzianego w powołanym przepisie warunek nastąpienia tego skutku został spełniony. Kwestia nie jest jednak już tak oczywista w odniesieniu do dziesięcioletniego terminu, liczonego wstecz od dnia wejścia w życie ustawy. Wprawdzie jest bezsporne, że w okresie 10 lat przed wejściem w życie ustawy strona powodowa zajmowała sporny lokal bez tytułu prawnego, ale istnieje także prawomocny wyrok, wydany w postępowaniu wszczętym w okresie, kiedy biegł termin, nakazujący stronie powodowej opróżnienie i opuszczenie lokalu. Wobec tego rozważenia wymaga kwestia, czy wszczęcie przed wejściem w życie ustawy i zakończenie prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym postępowania dotyczącego spornego lokalu może być uznane za okoliczność istotną z punktu widzenia liczenia dziesięcioletniego terminu przewidzianego w art. 30 ust. 1 ustawy.

W piśmiennictwie wyrażono pogląd, który Sąd Najwyższy podziela, że do biegu terminu niezbędnego do nabycia prawa najmu lokalu należy stosować w drodze analogii przepisy o biegu terminu zasiedzenia, a w konsekwencji - ze względu na art. 175 k.c. - przepisy o biegu przedawnienia. W związku z tym należy stosować przepisy o zawieszeniu (art. 121 k.c.), wstrzymaniu (art. 122 w związku z art. 173 k.c.) oraz o przerwie biegu terminu (art. 123 k.c.).

Bieg dziesięcioletniego terminu przerwało wytoczenie przed jego upływem powództwa o opróżnienie lokalu, co jest decydujące dla oceny przedstawionych do rozstrzygnięcia zagadnień prawnych.

W razie przerwy biegu terminu wskutek wytoczenia powództwa (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.) termin nie biegnie na nowo dopóty, dopóki postępowanie nie zostanie zakończone (art. 124 § 2 k.c.); biegnie więc na nowo (art. 124 § 1 k.c.) dopiero po prawomocnym zakończeniu postępowania. W niniejszej sprawie, w okresie 10 lat przed wejściem w życie ustawy, tj. w czasie biegu tego terminu nie tylko wszczęte zostało postępowanie w sprawie o nakazanie opróżnienia lokalu, ale uprawomocnił się również wyrok eksmisyjny. Tak więc dopiero od uprawomocnienia się tego wyroku można przyjąć, że termin dziesięcioletni przewidziany w art. 30 ust. 1 ustawy rozpoczął biec na nowo. W efekcie, w chwili wejścia w życie ustawy termin ten nie upłynął, a to oznacza, że niespełniona została przesłanka wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy.

Podzielając ten kierunek rozumowania należy stwierdzić, że powództwo Ewy S. o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu, oparte na art. 30 ust. 1 ustawy, powinno z tego tylko powodu zostać oddalone. W takiej sytuacji nie ma znaczenia okoliczność, że właściciel lokalu w okresie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy nie wytoczył jednego z powództw przewidzianych w art. 30 ust. 1 ustawy, a także kwestia, czy mógł to uczynić.

Na marginesie należy podnieść, że nie ma w niniejszej sprawie podstaw do tego, aby pozew strony powodowej o ustalenie wstąpienia w stosunek najmu został odrzucony z powodu powagi rzeczy osądzonej wyroku eksmisyjnego z 1998 r. Wynika to z faktu, że powództwo w niniejszej sprawie zostało oparte na nowych okolicznościach faktycznych, związanych ze stosowaniem art. 30 ust. 1 ustawy. Strona powodowa powołała się na to, że wstąpiła w stosunek najmu z mocy prawa wskutek spełnienia przesłanek określonych w art. 30 ust. 1 ustawy, a więc na okoliczności, które nie mogły być uwzględnione przy wydawaniu wyroku z 1998 r. i tym samym nie mogą być objęte powagą rzeczy osądzonej tego wyroku (por. art. 366 k.p.c.).

Wracając do zasadniczego toku wywodów stwierdzić trzeba, że przedstawionemu rozumowaniu można zarzucić, iż zakłada ono możliwość przerwy biegu terminu prawa materialnego wprowadzonego na mocy ustawy na podstawie zdarzeń zaistniałych przed wejściem w życie ustawy, a tym samym przed ustanowieniem przedmiotowego terminu. Zarzut taki prima facie wydaje się uzasadniony i logiczny, może budzić bowiem zastrzeżenia konstrukcja swoistego "następczego" przerwania biegu terminu. Trzeba jednak zważyć, że art. 30 ust. 1 ustawy w zakresie, w jakim jako jeden z warunków nabycia prawa najmu z mocy prawa ustanawia wymaganie, aby w okresie nie krótszym niż 10 lat przed wejściem w życie ustawy zainteresowana osoba zajmowała lokal bez tytułu prawnego, ma na względzie okres przeszły, a więc nakazuje wyprowadzać pewne skutki prawne na podstawie zdarzeń mających miejsce w przeszłości. Takiej konstrukcji odpowiada założenie, że przy ustalaniu biegu terminu uwzględniać należy ogół zdarzeń mających miejsce przed wejściem w życie ustawy, a więc nie tylko zdarzenie w postaci zajmowania lokalu przez określony czas w przeszłości (przed wejściem w życie ustawy), lecz także zdarzenie w postaci dokonania w przeszłości przed sądem czynności, która powoduje przerwę biegu terminu prawa materialnego oraz jest przyczyną rozpoczęcia biegu terminu na nowo. Uwzględnienie pierwszego zdarzenia, a pominięcie drugiego byłoby - z punktu widzenia stosowania art. 30 ust. 1 ustawy - niekonsekwentne.

Warto podkreślić, że nieuwzględnienie przedstawionego powyżej kierunku rozumowania przez Sąd Okręgowy stało się przyczyną sformułowania zagadnień do rozstrzygnięcia w sposób, który wskazywałby na konieczność rozważenia ich w dużej mierze w płaszczyźnie procesowej. Ponadto okoliczność ta była również powodem rozważania przez Sąd Okręgowy kwestii ogólnej, a mianowicie, jakie znaczenie dla wstąpienia w stosunek najmu z mocy

prawa na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy ma to, że właściciel przed wejściem w życie ustawy uzyskał prawomocny wyrok nakazujący stronie powodowej z niniejszej sprawy opróżnienie spornego lokalu. Przedstawione przez Sąd Okręgowy problemy powstają bowiem - w okolicznościach niniejszej sprawy - jedynie wtedy, gdy odrzuci się rozumowanie przyjęte wyżej przez Sąd Najwyższy. Dotyczy to przede wszystkim kwestii, czy właściciel mógł wytoczyć powództwo o ustalenie nieistnienia stosunku najmu w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy, pomimo że dysponował prawomocnym wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu, wydanym przed dniem wejścia w życie ustawy. Wobec przyjęcia przez Sąd Najwyższy przedstawionego wyżej stanowiska, zbędne jest podejmowanie uchwały dotyczącej procesowego zagadnienia prawnego sformułowanego w punkcie drugim postanowienia.

Z powyższych przyczyn Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie prawne, jak wyżej (art. 390 § 1 k.p.c. i art. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym, Dz. U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.).