



Warszawa, 14 kwietnia 2011 r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA  
Rzecznik Praw Dziecka  
*Marek Michalak*

ZSS/500/5/2011/JZ

**Pan  
Krzysztof Kwiatkowski  
Minister Sprawiedliwości**

*Szanowny Panie Ministrze,*

zwracają się do mnie osoby zagrożone eksmisją z lokali mieszkalnych. Przeprowadzona przeze mnie analiza akt spraw sądowych o eksmisję, które badam, prowadząc czynności wyjaśniające w zgłaszanych mi indywidualnych sprawach, przekonała mnie o niejedności wykładni i stosowania art. 505<sup>1</sup> ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. Nr 43, poz. 296 ze zm.), dokonywanych przez sądy powszechne.

Problem dotyczy kwalifikacji spraw o opróżnienie lokalu mieszkalnego (eksmisję) rozpoznawanych przez sądy w pierwszej instancji, jako sprawy o ochronę prawa własności wynajmującego, bądź jako sprawy o roszczenie wynikające z umowy najmu. W pierwszym przypadku, gdy podstawę materialnoprawną powództwa stanowi przepis art. 222 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 ze zm.), sprawa jest rozpoznawana w procesie w postępowaniu zwykłym. W drugim przypadku rozpoznawana jest również w procesie, lecz w postępowaniu uproszczonym. Przy dopuszczalności obydwu możliwości, na tryb rozpoznania sprawy wywrze wpływ wybór podstawy materialnoprawnej dokonany przez powoda albo kwalifikacja dokonana przez sąd. Stan taki jest sprzeczny z zawartą w art. 13 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego zasadą obligatoryjności postępowań odrębnych, tzn. wyłączenia spod dyspozycji stron postępowania cywilnego kwestii wyboru rodzaju postępowania odrębnego, w jakim ma zostać rozpoznana sprawa. Powyższa kwestia powinna być uregulowana w ustawie w sposób jednoznaczny – wyłączający w powyższym zakresie zarówno dyspozycję stron jak uznaniowość sądu.

Uregulowane w dziale VI tytułu VII księgi I Kodeksu postępowania cywilnego postępowanie uproszczone charakteryzuje się cechami, które wprawdzie przyczyniają się do

szybkości postępowania, aczkolwiek ceną usprawnienia jego biegu jest ograniczenie praw stron procesu w porównaniu do postępowania zwykłego. Dla przykładu można podać: nakaz koncentracji materiału dowodowego wyrażony w art. 505<sup>5</sup> § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, wprowadzenie sformalizowanych zarzutów w apelacji, zakaz przytaczania dalszych zarzutów apelacyjnych po upływie terminu do wniesienia apelacji.

Uważam, że powyższe regulacje negatywnie oddziałują na sferę prawną osób pozwanych o eksmisję z lokali mieszkalnych – najczęściej osób ubogich, nieporadnych życiowo, z niepełnosprawnością, żyjących w rodzinach wielodzietnych.

Kolejnym argumentem, potwierdzającym niespójność regulacji prawnych odnoszących się do postępowań o eksmisję z lokali mieszkalnych, jest sprzeczność pomiędzy art. 505<sup>4</sup> § 1 Kodeksu postępowania cywilnego a art. 15 ust. 1 i 3 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). Powyższa sprzeczność polega na tym, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów umożliwiają uzupełnienie podmiotowe strony pozwanej poprzez wezwanie do udziału w postępowaniu oraz nakazują odpowiednie stosowanie przepisów o interwencji ubocznej do udziału gminy. Przepisy Kodeksu postępowania cywilnego wyraźnie wyłączają zaś z postępowania uproszczonego powyższe instytucje procesowe.

Wydaje się, że jedynym – choć dość niepewnym – sposobem rozwiązania tej sprzeczności w drodze wykładni systemowej, byłoby uznanie, że sprawy o eksmisję z lokali mieszkalnych nie podlegają rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym.

Działając na podstawie art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 stycznia 2000 r. o Rzeczniku Praw Dziecka (Dz. U. z 2000 r. Nr 6, poz. 69 ze zm.) proszę o rozważenie konieczności dokonania stosownej zmiany w art. 505<sup>1</sup> Kodeksu postępowania cywilnego albo w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez wyłączenie spraw o eksmisję z lokali mieszkalnych spośród spraw, podlegających rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym. Istniejące rozbieżności w orzecznictwie sądów potwierdzają niejednolitość poglądów dotyczących wykładni art. 505<sup>1</sup> Kodeksu postępowania cywilnego, a zarazem uzasadniają proponowaną przeze mnie ingerencję ustawodawcy w akt normatywny.

*z wyrazami szacunku*  
*Marek Szlachetka*



MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI

Warszawa, dnia 22 czerwiec 2011 r.

DL-P-II-072-7/11  
dot. ZSS/500/5/2011/JZ

**Pan**  
**Marek Michalak**  
**Rzecznik Praw Dziecka**

W odpowiedzi na pismo Pana Rzecznika dotyczące kwestii niejednołitości wykładni i stosowania art. 505<sup>1</sup> k.p.c. w sprawach o opróżnienie lokalu mieszkalnego, który był przedmiotem najmu, uprzejmie przedstawiam, co następuje.

Zgodnie z art. 505<sup>1</sup> pkt 1 i 2 k.p.c. przepisy o postępowaniu uproszczonym stosuje się w sprawach należących do właściwości sądów rejonowych, tj. *o roszczenia wynikające z umów, jeżeli wartość przedmiotu sporu nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych, a w sprawach o roszczenia wynikające z rękojmi, gwarancji jakości lub z niezgodności towaru konsumpcyjnego z umową sprzedaży konsumenckiej, jeżeli wartość przedmiotu umowy nie przekracza tej kwoty oraz w sprawach o zapłatę czynszu najmu lokali mieszkalnych i opłat obciążających najemcę oraz opłat z tytułu korzystania z lokalu mieszkalnego w spółdzielni mieszkaniowej bez względu na wartość przedmiotu sporu.*

Rzecznik Praw Dziecka wniósł o rozważenie konieczności dokonania stosownej zmiany w art. 505<sup>1</sup> k.p.c. albo w ustawie z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm) polegającej na wyłączeniu spraw o eksmisję z lokalu mieszkalnego spośród spraw podlegających rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym.

Odnosząc się poruszonej w piśmie Pana Rzecznika kwestii należy zważyć, co następuje.

Wynajmującemu przysługuje roszczenie o wydanie lokalu mieszkalnego po ustaniu umownego stosunku najmu.

Na podstawie art. 675 § 1 k.c., który stanowi, że najemca z chwilą zakończenia stosunku najmu ma obowiązek zwrócić rzecz najętą, wynajmujący może dochodzić zwrotu tej rzeczy.

Jeżeli wynajmujący jest właścicielem rzeczy najętej, niezależnie od roszczenia o zwrot rzeczy z tytułu zakończenia najmu przysługuje mu roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.). W takim przypadku sprawa niewątpliwie nie jest objęta unormowaniem zawartym w art. 505<sup>1</sup> pkt 1 k.p.c.

W przypadku, gdy źródłem roszczenia o wydanie lokalu mieszkalnego od byłego najemcy jest art. 675 k.c., mamy do czynienia z "roszczeniem z umowy". Należy jednak mieć na uwadze, że w praktyce najczęściej pozwany 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. Wykładnia, że sprawa przeciwko byłemu najemcy 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. 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. Na wstępnym etapie o zakwalifikowaniu sprawy do określonego postępowania decyduje każdorazowo przewodniczący wydziału, mając na uwadze wskazaną przez stronę podstawę faktyczną, z której strona wywodzi swoje żądanie.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 20 listopada 2003 r., III CZP 77/03 (OSNC 2004, nr 7-8, poz. 109) wyjaśnił, że warunkiem kwalifikacji danego roszczenia na gruncie art. 505<sup>1</sup> 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.

Kodeks postępowania cywilnego rozróżnia sprawy o roszczenia wynikające z umów (art. 505<sup>1</sup> 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. Jeżeli ustawa wprowadza uprawnienie dla jednej z jego stron (w tym wypadku najemcy), których adresatem są osoby trzecie, to wprawdzie wówczas w sensie materialnym roszczenie takie wynika dalej z umowy, jednakże 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 w procesie, w którym w rachubę wchodzi dopozwanie innych osób bądź uprawnienie pozwanego uzyskania lokalu socjalnego, postępowanie uproszczone jest wyłączone, gdyż immanentną

cechą tego postępowania są wynikające z art. 504<sup>4</sup> § 1 k.p.c. bezwzględne zakazy przedmiotowej zmiany powództwa, zmian podmiotowych, interwencji głównej i ubocznej oraz przypozwania.

Ponadto z unormowania zawartego w art. 505<sup>7</sup> 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. 505<sup>4</sup> § 1 k.p.c.

Tymczasem na gruncie *ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* 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, zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego poglądem, 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* nie podlegają rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym (zob. postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 22 lipca 2005 r., III CZP 39/05).

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że Ministerstwu Sprawiedliwości w ostatnim okresie nie były sygnalizowane przypadki nieprawidłowego kwalifikowania przez sądy roszczeń eksmisyjnych do postępowania uproszczonego.

Z wyżej przedstawionych względów nie zachodzi potrzeba dokonania proponowanej przez Pana Rzecznika zmiany art. 505<sup>1</sup> k.p.c. lub ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Z wyrazami szacunku

z upoważnienia  
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI  
  
Zbigniew Wrona  
PODSEKRETARZ STANU