

## ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o zapłatę na skutek apelacji pozwanej od postanowienia Sądu Rejonowego

**Czy odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) obejmuje opłaty związane z eksploatacją lokalu, jeżeli nie uiszcza ich były lokator?**

### Uzasadnienie

Powód Tomasz G. w pozwie przeciwko Gminie Miasta T. wniósł o zapłatę, kwoty 32.000 zł (po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa) tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego osobom bezprawnie zajmującym lokal mieszkalny stanowiący jego własność. Wyrokiem z dnia 12 października 2011 r. Sąd Rejonowy w T. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 31.382,89 zł (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II) oraz orzekł o kosztach postępowania (pkt III i IV). Sąd ustalił, że powód jest właścicielem lokalu położonego przy ul. P. [...] w T. Prawomocnym wyrokiem Sąd Rejonowy w T. zasądził na jego rzecz kwotę 25.855,89 zł tytułem odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego za okres od czerwca 2009 r. do lipca 2010 r. Miesięczny czynsz, jaki powód mógłby uzyskać za wskazany lokal, wynosi 1440 zł miesięcznie. Opłaty, jakie poniósł za używanie lokalu, wynoszą 11.222,89 zł.

Sąd Rejonowy uznał, że odszkodowanie należne powodowi na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, którego domagał się powód, obejmuje zarówno utraczone korzyści polegające na tym, że powód nie czerpał zysku z wynajęcia lokalu, jak i stratę

w postaci uiszczonych przez powoda opłat eksploatacyjnych za używanie lokalu. Zdaniem Sądu Rejonowego w przypadku obu tych elementów szkody zachodzi adekwatny związek przyczynowy z zaniechaniem Gminy.

Pozwana Gmina zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo do kwoty 11.222,89 zł, zarzucając błędną wykładnię art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że w skład odszkodowania wchodzi również opłaty niezależne od właściciela. Wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz powoda odszkodowania pomniejszonego o wskazaną kwotę oraz o odpowiednią zmianę w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanej.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje**

Przy rozpoznawaniu apelacji wyłoniło się zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości, o treści przedstawionej w sentencji niniejszego postanowienia.

Dla zachowania przejrzystości sprawy ustalenia faktyczne Sądu I instancji należy uzupełnić o okoliczności pominięte przez ten Sąd w uzasadnieniu wyroku: po pierwsze lokal należący do powoda jest zajmowany przez osoby, co do których zapadł prawomocny wyrok eksmisyjny z ustaleniem uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego; po drugie osoby zajmujące lokal nie uiszczają na rzecz powoda odszkodowania odpowiadającego wysokości czynszu, ani opłat eksploatacyjnych; po trzecie kwota 11.222,89 zł wydatkowana przez powoda obejmuje opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej (koszty utrzymania nieruchomości, zaliczkę na centralne ogrzewanie, wodę i kanalizację, wywóz nieczystości, punkt świetlny, legalizację wodomierzy i zaliczkę na koszty remontów).

Stan faktyczny sprawy nie stanowił źródła kontrowersji. Sporne zagadnienie, decydujące o zasadności apelacji, sprowadza się do przesądzenia, czy odszkodowanie na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm., dalej powoływanej jako ustawa o ochronie praw

lokatorów) obejmuje stratę polegającą na nieuiszczeniu przez osoby eksmitowane opłat związanych z eksploatacją lokalu. Chodzi więc o określenie zakresu szkody, jaką właściciel lokalu ponosi w sytuacji, gdy gmina mimo nałożonego na nią obowiązku nie dostarcza lokalu socjalnego dla osoby eksmitowanej, zaś były lokator nie uiszcza opłat za zajmowany lokal.

Według art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów *jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny. Zasada pełnego odszkodowania w ramach odpowiedzialności Gminy z art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów nie budzi żadnych wątpliwości. Odszkodowanie należne właścicielowi obejmuje całą szkodę, zarówno poniesione przez właściciela lokalu straty - *damnum emergens* - jak i utracone zyski - *lucrum cessans*, a właściciel jest zobligowany do wykazania, że poniósł szkodę, która pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z zaniechaniem gminy. Odszkodowanie obejmuje zarówno rzeczywisty uszczerbek majątkowy jak i utracone przez właściciela lokalu korzyści, zgodnie z art. 361 § 2 k.c. (wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 września 2003 r., K. 20/2002 OTK ZU 2003/7A poz. 76, wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 kwietnia 2010 r. P 1/08 Dz.U. z 2010 r. nr 75 poz. 488).*

Powstaje jednak pytanie o poszczególne elementy tego odszkodowania w kontekście ich związku przyczynowego z niedostarczeniem lokalu socjalnego przez Gminę. Nie jest bowiem oczywiste, czy normalnym następstwem bezczynności gminy w takiej sytuacji jest strata, jaką ponosi właściciel lokalu jeżeli eksmitowany lokator nie uiszcza żadnych, szeroko rozumianych opłat związanych z posiadaniem lokalem, w tym opłat na rzecz wspólnoty mieszkaniowej, czy opłat za tzw. media. Opłaty te finalnie obciążają bowiem właściciela. Obowiązek uiszczania na rzecz wspólnoty kosztów zarządu obciąża właściciela lokalu z mocy art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.). Właściciel lokalu jest też zwykle stroną umowy dostawcami mediów i ponosi wynikające z nich opłaty. Nie budzi zastrzeżeń, że skoro właściciel nie przebywa we

własnym lokalu, a jest zobowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych oraz za media, to ponosi stratę, i to niezależnie od tego czy faktycznie opłaty te uiścił, samobowiem wymagalne zobowiązanie wobec wspólnoty należy uznać za stratę (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 2008 r., III CZP 62/2008, OSNC z 2009 r. nr 7-8 poz. 106).

Nie jest jasne, czy na gruncie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów w ogóle istnieje obowiązek uiszczania tego typu opłat przez lokatora. Zgodnie bowiem z art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów *osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł*. Przepis ten operuje przecież alternatywą rozłączną, wobec czego nie ma podstaw do twierdzenia, że były lokator, na którym ciąży już obowiązek uiszczania odszkodowania w postaci równowartości czynszu, jest zobowiązany także z tytułu opłat eksploatacyjnych. Świadczenia te mają zaś odmienny charakter. Zdaniem Sądu Okręgowego kwestia ta nie wymaga rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, ponieważ zakres obowiązku odszkodowawczego gminy nie musi pokrywać się z odszkodowaniem należnym od byłego lokatora.

Zagadnienie związku przyczynowego między ujętą stratą właściciela w przedstawionym wyżej ujęciu a niedostarczeniem lokalu socjalnego było przedmiotem rozbieżnych wypowiedzi judykatury.

W wyroku z dnia 13 stycznia 2010 r. (II CSK 323/09, Lex nr 602680) Sąd Najwyższy stwierdził że na gruncie art. 18 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie budzi wątpliwości przekonanie, iż pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem przez gminę wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej, strata właściciela lokalu mieszkalnego spowodowana nieuiszczeniem przez byłego lokatora opłat za używanie zajmowanego lokalu i że za tę postać szkody gmina ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 417 § 1 k.c. Podobnie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. (V CSK 31/08, Lex nr 457701) Sąd Najwyższy związał pojęcie szkody z uszczerbkiem majątkowym w wysokości

różnicy między majątkiem, jaki właściciel lokalu miałby, gdyby dysponował lokalem swobodnie, a majątkiem jaki ma, nie mogąc lokalem swobodnie dysponować z powodu niemożności wykonania eksmisji na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego. Szkoda ta, wedle Sądu Najwyższego, będzie oczywiście jeszcze większa, gdy były lokator, uprawniony do lokalu socjalnego, nie wywiązuje się - co w praktyce jest regułą - z obowiązku, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 3 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Z kolei w wyroku z dnia 23 kwietnia 2009 r. (IV CNP 98/08, Lex nr 738119) Sąd Najwyższy negatywnie przesądził analizowaną kwestię stwierdzając *expressis verbis*, że orzeczenie sądowe przesądzające o przysługiwaniu uprawnienia do lokalu socjalnego nie zwalnia eksmitowanych z dotychczasowego lokalu z obowiązku uiszczania określonych należności z tytułu zajmowania tego lokalu aż do chwili zaoferowania przez Gminę lokalu socjalnego; nie jest więc normalnym następstwem braku zaoferowania przez Gminę lokalu socjalnego powstanie szkody w postaci poniesienia niezrekompensowanych kosztów utrzymywania lokalu zajmowanego przez nieuiszczające należności osoby eksmitowane. Wprawdzie orzeczenie to dotyczyło sytuacji, w której przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów nie znajdowały zastosowania, jednak samo stwierdzenie dotyczące związku przyczynowego ma bez wątpienia walor ogólny i może być odniesione do niniejszej sprawy.

W piśmiennictwie przeważa pierwszy z zaprezentowanych poglądów. E. Bończak-Kucharczyk zwróciła uwagę na wątpliwość czy na mocy art. 18 ust. 3 ustawy były lokator w ogóle ma obowiązek – oprócz czynszu – uiszczać "inne opłaty za używanie lokalu", uznając, że odszkodowanie obciążające lokatora na gruncie art. 18 ust. 3 nie obejmuje opłat niezależnych od właściciela, w związku z czym stwierdziła, że "w takim przypadku właściciel będzie ewentualnie pokrywał te opłaty z uzyskiwanego z przekazanego przez gminę odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów.". Komentatorka idzie jeszcze dalej, wskazując, że o ile były lokator przyczyni się do zużycia lub zniszczenia elementów wyposażenia lokalu, a nawet i budynku, w którym lokal ten się znajduje, zakresem „odszkodowania uzupełniającego” można objąć naprawienie tego typu szkód (E.

Bończak-Kucharczyk, *Ochrona praw lokatorów, najem i inne formy odpłatnego używania mieszkań w świetle nowych przepisów*, Warszawa 2002, s. 145-146).

Zbieżne z powyższym stanowisko zajmuje C. Podsiadlik, który twierdzi, że między zdarzeniem w postaci niedostarczenia lokalu socjalnego przez gminę a szkodą poniesioną przez właściciela zachodzi związek przyczynowy (tzw. przyczynowość zaniechania), gdyby bowiem właściciel mógł odzyskać lokal, to oddałby go następnie do używania innej osobie, która - z dużą dozą prawdopodobieństwa - wywiązywałaby się z zobowiązań płatniczych (C. Podsiadlik, *Roszczenia odszkodowawcze właściciela lokalu mieszkalnego*, Mon.Prawn. z 2002 r. Nr 20).

Zdaniem Sądu Okręgowego więcej argumentów przemawia jednak za przyjęciem, w świetle art. 361 § 1 k.c., że obowiązek ponoszenia przez właściciela kosztów eksploatacyjnych, jeżeli nie uiszcza ich były lokator, nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z niedostarczeniem przez gminę lokalu socjalnego. Niezależnie bowiem od tego, czy w świetle art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów na byłym lokatorze ciąży obowiązek uiszczania tych opłat czy też nie, na płaszczyźnie odpowiedzialności deliktowej należałoby przyjąć, że skoro zajmuje lokal i nie uiszcza opłat eksploatacyjnych (zaliczek do wspólnoty mieszkaniowej), to wyrządza właścicielowi szkodę. Wydaje się więc, że w takim ujęciu konieczność uiszczenia takich opłat przez właściciela stanowiłaby wyłącznie skutek niezgodnego z prawem działania lokatora, a tym samym nie pozostawałaby w adekwatnym związku przyczynowym z niedostarczeniem lokalu socjalnego przez Gminę. Samo niedostarczenie lokalu socjalnego nie powoduje przecież nagannego postępowania lokatora, a tylko to ostatnie jest przyczyną szkody w zakresie opłat eksploatacyjnych. Zaniechanie Gminy co najwyżej stwarza stan, w którym lokator swoim nagannym postępowaniem (nieuiszczaniem opłat) doprowadzić do szkody, a taki związek przyczynowy nie może jeszcze zostać uznany za adekwatny. Dla rozważanej kwestii istotne jest, że zwykle w ramach opłat uiszczanych do spółdzielni czy wspólnoty mieszkaniowej znajdują się takie, których wysokość zależy wyłącznie od zachowania lokatora (np. opłaty za zużycie wody czy za ogrzewanie). W takich sytuacjach adekwatność związku przyczynowego między brakiem lokalu socjalnego a koniecznością uiszczenia tych opłat przez właściciela wydaje się wysoce wątpliwa.

Analogicznie, za pozostającą w adekwatnym związku przyczynowym nie można by zdaniem Sądu Okręgowego uznać szkody właściciela wynikającej ze zniszczenia lokalu przez osoby eksmitowane.

Do pomyślenia jest jednak inne rozwiązanie tej kwestii i uznanie, że nieregulowanie opłat eksploatacyjnych przez lokatora oczekującego na lokal socjalny pozostaje w związku przyczynowym z niedostarczeniem przez gminę lokalu socjalnego. W praktyce bowiem eksmisje powiązane z przyznaniem lokalu socjalnego często dotyczą osób niewypłacalnych, a brak możliwości egzekucji wyroku eksmisyjnego przez właściciela prowadzi w takich przypadkach do narastania zadłużenia z tytułu opłat eksploatacyjnych. Można by zatem przyjąć, że gdyby Gmina wywiązała się z obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, to właściciel nie ponosiłby szkody w postaci uiszczania opłat eksploatacyjnych.

Opisane wyżej rozbieżności w judykaturze, w powiązaniu z doniosłym praktycznym wymiarem problemu znajdującym wyraz we wzrastającej liczbie typu spraw, uprawniają do przedstawienia Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. następującego zagadnienia prawnego: "Czy odszkodowanie z tytułu niedostarczenia lokalu socjalnego na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 ze zm.) obejmuje opłaty związane z eksploatacją z lokalu, jeżeli nie uiszczą ich były lokator?"