

POSTANOWIENIE

Dnia 6 czerwca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący,
sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Anna Owczarek

w sprawie z powództwa Lokalnego Zrzeszenia Właścicieli Nieruchomości
we W.
przeciwko Gminie Miasta W.
o zapłatę,
na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 6 czerwca 2012 r.,
na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy
postanowieniem z dnia 9 lutego 2012 r.,

"Czy faktyczny zarządca nieruchomości, który zawarł umowę najmu lokalu i na rzecz którego Sąd w wyroku eksmisyjnym nakazał wydanie lokalu przez byłego lokatora z ustaleniem po jego stronie prawa do lokalu socjalnego posiada legitymację do dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)?"

odmawia podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Lokalne Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości we W. zarządzało lokalami mieszkalnymi położonymi w budynku przy ul. M. [...] we W., zawierając we własnym imieniu umowy najmu tych lokali. W toku postępowania nie wykazano, na podstawie jakiego tytułu prawnego zarząd ten był sprawowany. W latach 1999 – 2006 w stosunku do lokatorów zajmujących pięć lokali na zarządzanej nieruchomości została orzeczona eksmisja, z obowiązkiem wydania lokali Zrzeszeniu. W orzeczeniach tych ustalono także, że wszystkim eksmitowanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego. Ponieważ pozwana Gmina Miasta W. nie wykonała obowiązku dostarczenia lokali socjalnych, zgodnie z art. 14 ust. 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 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.; dalej: „u.o.p.l.”), powód wystąpił o zasądzenie odszkodowania na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w kwocie 53 651,82 zł z ustawowymi odsetkami.

Sąd Rejonowy nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 11 kwietnia 2011 r. zasądził żadaną kwotę na rzecz powoda. Na skutek sprzeciwu wniesionego przez pozwaną, wyrokiem z dnia 20 października 2011 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo, wskazując, że działanie pozwanej nie stanowiło źródła szkody w majątku powoda, który nie był właścicielem wynajmowanych lokali i nie wykazał, by miał prawną możliwość ich ponownego wynajęcia po opuszczeniu przez eksmitowanych lokatorów. Stwierdził także, że powód nie posiadał legitymacji do wystąpienia z roszczeniem na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l., który przyznaje to roszczenie wyłącznie właścicielom lokali.

Sąd Okręgowy, przy rozpoznawaniu apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego, powziął wątpliwość wyrażoną w zagadnieniu prawnym przedstawionym do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z ustaleń Sądów obu instancji wynika, że powodowi nie przysługuje tytuł prawny, który pozwalałby mu na sprawowanie zarządu lokalami we własnym imieniu. Jednocześnie powód uznaje się za zarządcę lokali, mogącego, jako

reprezentant właścicieli, podejmować czynności w zakresie zwykłego zarządu, w tym zawierać i wypowiedać umowy najmu oraz dochodzić eksmisji byłych lokatorów. Przyjęcie tego stanowiska wymagałoby ustalenia, że pomiędzy powodem a właścicielem nieruchomości doszło do zawarcia umowy o zarząd nieruchomością. Takie ustalenia nie zostały jednak dokonane w toku postępowania, zaś powód nie przedstawił dowodów świadczących o istnieniu uprawnienia do zarządzania nieruchomością. Stwierdził jedynie, że występuje w roli faktycznego zarządcy nieruchomości. Sąd Okręgowy nie wyjaśnił zaś charakteru relacji prawnej łączącej powoda i właścicieli lokali, stwierdzając jedynie, że powodem, że występuje on w roli faktycznego zarządcy nieruchomości i nie łączy go z właścicielami żaden tytuł prawny.

Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, brak pełnego wyjaśnienia okoliczności sprawy koniecznych do rozpoznania przedstawionego zagadnienia prawnego może stanowić przesłankę odmowy podjęcia uchwały na podstawie art. 390 k.p.c. (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2010 r., III CZP 7/10, nie publ. i z dnia 13 lipca 2011 r., III CZP 40/11, Biul. SN 2011, nr 7, s. 10-11).

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 61 § 1 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.) postanowił, jak w sentencji.