

ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z powództwa D. M. przeciwko A. B. i J. K. o zapłatę na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w T. z dnia 6 lutego 2012 r.

„Czy osoby uprawnione do lokalu socjalnego, o których mowa w art. 18 ust. 3 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 ze zm.) są zobowiązane do opłacania odszkodowania w wysokości określonej w art. 18 ust. 2, czy w art. 18 ust. 3 tej ustawy, w okresie od wygaśnięcia stosunku najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego?”

Uzasadnienie

Powódka D. M. w pozwie przeciwko A. B. i J. K. i żądała zasądzenia solidarnie kwoty 6.367,95 zł z odsetkami od bliżej wskazanych dat i kwot.

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy w T. zasądził od pozwanych na rzecz powódki solidarnie kwotę 5.105,85 zł z ustawowymi odsetkami od następujących dat i kwot:

- 556,65 zł od dnia 11 kwietnia 2010 r.,
- 568,65 zł od dnia 11 maja 2010 r.,
- 568,65 zł od dnia 11 czerwca 2010 r.,
- 568,65 zł od dnia 11 lipca 2010 r.,
- 568,65 zł od dnia 11 sierpnia 2010 r.,
- 568,65 zł od dnia 11 września 2010 r.,
- 568,65 zł od dnia 11 października 2010 r.,

- 568,65 zł od dnia 11 listopada 2010 r.,
- 568,65 zł od dnia 11 grudnia 2010 r. z uwzględnieniem dalszych zmian stopy odsetek ustawowych do dnia zapłaty,
- nadto umorzył postępowanie do kwoty 633,25 zł, oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu.

Przedmiotem żądania, po jego ostatecznym sprecyzowaniu przez powódkę, było uzupełniające odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu za okres od marca do grudnia 2010 r., stanowiące różnicę między czynszem rynkowym a czynszem dotychczas uiszczanym przez lokatorów. Istotne elementy stanu faktycznego sprowadzały się do następujących okoliczności: stosunek najmu między stronami wygaś z dniem 31 stycznia 2010 r. Wyrokiem Sądu Rejonowego w T. z dnia 30 grudnia 2010 r., prawomocnym z dniem 26 stycznia 2011 r., orzeczono wobec A. B., J. K. i małoletniego S. K. eksmisję z lokalu mieszkalnego położonego w T. przy ul. Ś., przyznano im prawo do lokalu socjalnego i nakazano wstrzymanie wykonania eksmisji do czasu złożenia przez właściwą gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. W dniu wygaśnięcia stosunku najmu A. B. i J. K. uiszczały czynsz w wysokości 571,35 zł. Czynsz rynkowy jaki można by uzyskać za przedmiotowy lokal od marca 2010 r. do grudnia 2010 r. wynosił 1.140 zł miesięcznie. Pozwane w okresie objętym sporem uiszczały czynsz najmu w wysokości 571,35 zł miesięcznie z tym że za marzec 2010 r. uiszczyły kwotę 583,35 zł. W powyższym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zasądził na rzecz powódki różnicę między czynszem rynkowym a czynszem faktycznie uiszczanym przez pozwaną A. B. i pozwaną J. K. powołując jako podstawę rozstrzygnięcia art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd Rejonowy oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w tym w zakresie ustalenia odszkodowania na przyszłość uznając, że skoro strony nie są związane umową, to art. 190 k.p.c. nie ma zastosowania; Sąd umorzył postępowanie w zakresie cofniętego powództwa oraz orzekł o kosztach procesu.

Pozwane złożyły apelację od powyższego wyroku w części uwzględniającej powództwo, zarzucając:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o

zmianie Kodeksu cywilnego w zw. z art. 5 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i niezastosowanie polegające na uznaniu, że pozwane obowiązane są zapłacić za okres bezumownego korzystania z lokalu odszkodowanie wyliczone przez biegłego sądowego na kwotę 1.140 zł miesięcznie stanowiącą równowartość czynszu wolnorynkowego znacznie przewyższającą wysokość miesięcznego czynszu obowiązującego na dzień ustania najmu (31.01.2010 r.) tj. kwotę 571,35 zł miesięcznie, jaką faktycznie pozwane płacą bez żadnych zaległości, mimo że Sąd Rejonowy w T. wyrokiem z dnia 30 grudnia 2010 r., w sprawie sygn. akt [...] ustalił, że pozwane są uprawnione do lokalu socjalnego i orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia zajmowanego lokalu do czasu wskazania tego lokalu przez gminę - w konsekwencji czego Sąd I instancji zasądził od pozwanych solidarnie kwotę 5.105,85 zł stanowiącą różnicę tych wartości wraz z odsetkami za okres od 04.2010 r. do 12.2010 r. tytułem uzupełnienia należnego odszkodowania (bez zastosowania przepisu art. 18 ust. 3 ustawy o ochronie praw lokatorów...),

- naruszenie przepisów prawa procesowego w szczególności art. 328 § 2 k.p.c. polegające na braku odniesienia się w uzasadnieniu wyroku do twierdzeń i zarzutów podniesionych przez pozwane w odpowiedzi na pozew jak i na ostatniej rozprawie sądowej, a opartych na przepisie art. 18 ust. 3 wyżej powołanej ustawy i wniosku pozwanych o zastosowanie tego przepisu również do okresu sprzed wydania wyroku orzekającego wstrzymanie eksmisji do czasu wskazania przez gminę lokalu socjalnego.

Skarżące wniosły o zmianę wyroku w pkt I i oddalenie powództwa w tej części oraz o zasądzenie na ich rzecz kosztów zastępstwa za II instancję, bądź o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i pozostawienie temu Sądowi orzeczenia o kosztach za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania za II instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Stan faktyczny sprawy nie jest między stronami sporny, znajduje odzwierciedlenie w zgromadzonym materiale dowodowym, zatem Sąd Okręgowy czyni go podstawą własnych rozważań.

Uprzedzając dalsze uwagi Sąd Okręgowy uznaje za nieuzasadniony zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia zawiera elementy wskazane przez ten przepis, sąd *meriti* nie jest zaś zobowiązany do odnoszenia się do wszelkich argumentów zgłoszonych przez strony.

Istota problemu w sprawie, trafnie wyeksponowana przez strony, sprowadza się do rozstrzygnięcia czy art. 18 ust. 3 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 ze zm., dalej powoływanej jako ustawa o ochronie praw lokatorów lub ustawa) znajduje zastosowanie do okresu po wygaśnięciu stosunku najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, a także do relacji między tym przepisem a ust. 2 zd. 1 tego artykułu. Stosownie do art. 18 ust. 2 zd. 1 "Z zastrzeżeniem ust. 3. odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu". Zgodnie zaś z art. 18 ust. 3 "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". Jak wyjaśniono w orzecznictwie, odpowiedzialność byłych lokatorów ujęta w tym ostatnim przepisie nie ma charakteru odszkodowawczego. Okoliczność, że wymienione w tym przepisie osoby mogą do czasu dostarczenia im lokalu socjalnego lub zamiennego zajmować zgodnie z prawem lokal, którego dotyczył wyrok eksmisyjny, nie pozwala przyjąć, że zajmowanie przez nie w tym okresie lokalu narusza obowiązek niezwłocznego zwrotu lokalu właścicielowi. Odpowiedzialność ta opiera się na szczególnego rodzaju stosunku zobowiązaniowym, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi określonego, płatnego periodycznie wynagrodzenia za dalsze korzystanie z lokalu przez byłego lokatora (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r. III CZP 121/07, OSNC z 2008 r. nr 12, poz. 137).

Kwestia wysokości zobowiązania byłych lokatorów, którym przyznano lokal socjalny, w okresie między wygaśnięciem stosunku najmu a wyrokiem eksmisyjnym przyznającym ten lokal, nie była wprost przedmiotem wypowiedzi w orzecznictwie ani piśmiennictwie. Odpowiedzi nie daje też wykładnia językowa art. 18 ust. 3. ustawy o ochronie praw lokatorów. Problemu nie rozwiązują także pozostałe dyrektywy wykładni w tym również odwołanie się do relacji między ust. 2 a ust. 3 tej ustawy.

Stosunek uprawniający lokatora do płacenia w okresie oczekiwania na lokal socjalny "odszkodowania" w wysokości dotychczasowego czynszu zostaje ukształtowany w wyniku wyroku orzekającego eksmisję i przyznającego lokal socjalny, zaś przywilej polegający na opłacaniu odszkodowania w wysokości dotychczasowych opłat jest bezpośrednim skutkiem takiego orzeczenia. *Prima facie* pozwalałoby to na przyjęcie, że w okresie poprzedzającym uprawomocnienie się wyroku eksmisyjnego a już po wygaśnięciu stosunku najmu zajmowanie przez byłych lokatorów lokalu ma charakter bezprawny, co uzasadniałoby po stronie właściciela powstanie roszczenia z art. 18 ust. 2 zd. 1 ustawy, a więc o odszkodowanie w wysokości czynszu rynkowego. Dopiero od momentu uprawomocnienia się wyroku przyznającego lokal socjalny stan bezprawności przekształcałby się w szczególny stosunek prawny uprawniający lokatora do zajmowania lokalu. Taka interpretacja zapewniałaby właścicielowi pełną rekompensatę szkody, jaką ponosi w związku z dalszą obecnością lokatorów. Możliwość uzupełniającego odszkodowania od Gminy, która odpowiada *in solidum* z mocy art. 18 ust. 5 ustawy, wchodzi bowiem w rachubę dopiero od momentu prawomocności wyroku przyznającego prawo do lokalu socjalnego.

Natomiast koncepcja rozciągająca uprzywilejowanie lokatorów uprawnionych do lokalu socjalnego na okres wcześniejszy, a więc od wygaśnięcia stosunku najmu do prawomocności wyroku eksmisyjnego, oznaczałaby, że za okres ów właściciel zostaje pozbawiony możliwości domagania się pełnego odszkodowania. Nie może przecież kierować roszczenia przeciwko Gminie skoro ta nie popełnia deliktu, a odszkodowanie, do którego zobowiązany jest były lokator (art. 18 ust. 3 ustawy), w praktyce jest znacznie niższe niż czynsz rynkowy przekładający się wprost na rozmiar szkody właściciela.

Względy wykładni celowościowej przemawiałyby, w opinii Sądu Okręgowego, za przyjęciem tej drugiej koncepcji, zwłaszcza przy założeniu dodatkowej przesłanki, mianowicie, że w analizowanym okresie były lokator spełniał już warunki, które

zdecydowały następnie o przyznaniu mu prawa do lokalu socjalnego. Wymagałoby to rzecz jasna dodatkowych ustaleń faktycznych na tę okoliczność. Jak się wydaje, brak jest argumentów na rzecz fragmentaryzowania zobowiązania lokatora pod względem czasowym, jeżeli okoliczności decydujące o przyznaniu mu lokalu socjalnego istnieją nieprzerwanie od zakończenia stosunku najmu.

Ponadto uznanie, że były lokator - do chwili uprawomocnienia się wyroku przyznającego mu lokal socjalny musiałby opłacać odszkodowanie w wysokości czynszu rynkowego, uzależniałoby zakres jego zobowiązania od decyzji właściciela o wytoczeniu powództwa eksmisyjnego. Właściciel mógłby zwlekając albo w ogóle rezygnując z wytoczenia powództwa, jednostronnie doprowadzić zobowiązanie lokatora do dowolnych rozmiarów, uzależnionych wyłącznie od upływu czasu. Zasadność roszczenia z art. 18 ust. 1 w zw. z ust. 2 zd. 1 ustawy zależy przecież od tego, czy pozwany zajmuje lokal na podstawie tytułu prawnego czy nie, a nie od tego, czy została orzeczona wobec niego eksmisja.

Zarazem, jak się wydaje, istnieje zasadniczy argument przeciwko opisanej koncepcji. Jej skutkiem byłoby bowiem definitywne pozbawienie właściciela uprawnienia do pełnego odszkodowania. Na gruncie analizowanej ustawy Trybunał Konstytucyjny konsekwentnie wypowiadał się przeciwko ograniczaniu roszczeń odszkodowawczych właściciela (wyrok z dnia 23 maja 2006 r., sygn. akt SK 51/05, z 11 września 2006 r. sygn. akt P 14/06) a przecież zasada pełnego odszkodowania nie ogranicza się tylko do odpowiedzialności władzy publicznej. Argument ten zyskuje na znaczeniu zwłaszcza w przypadkach, w których po wygaśnięciu stosunku najmu a przed dniem wyrokowania w procesie eksmisyjnym podstawy do przyznania lokalu socjalnego, związane np. z sytuacją rodzinną czy materialną byłych lokatorów, nie występowały. W końcu, rozwiązanie zakładające utrzymanie zobowiązania lokatorów - w omawianym okresie - na poziomie wcześniejszego czynszu, trudno uznać za wyraz równoważenia interesów właściciela i byłego lokatora, skoro uwzględnia ono wyłącznie interes tego ostatniego.

Opisane wyżej wątpliwości w powiązaniu z dużym praktycznym wymiarem problemu uprawniają do przedstawienia Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. przedstawionego w sentencji zagadnienia prawnego.