

Uchwała z dnia 16 kwietnia 2003 r., III CZP 22/03

Sędzia SN Helena Ciepła (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Bronisław Czech

Sędzia SN Mirosława Wysocka

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa M. Spółdzielni Mieszkaniowej w M. przeciwko Miejskiej Gminie M. w M. o zapłatę 1716,45 zł., po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 16 kwietnia 2003 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Tarnobrzegu postanowieniem z dnia 20 lutego 2003 r.:

"Czy różnica, o której stanowi przepis art. 18 ust. 4 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., jest wynikiem odszkodowania należnego właścicielowi lokalu (ust. 2 cyt. art.), a kwotą świadczenia, do której zobowiązany jest były lokator z mocy ust. 3 cyt. ust., czy też wynikiem odszkodowania należnego właścicielowi lokalu a kwotą faktycznie zapłaconą przez zobowiązanego za dany okres rozliczeniowy?"

podjął uchwałę:

Wysokość roszczenia odszkodowawczego, przysługującego właścicielowi lokalu od gminy (art. 18 ust. 4 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.), stanowi różnica między odszkodowaniem, jakie mógłby on otrzymać na podstawie art. 18 ust. 2 tej ustawy, a należnym od byłego lokatora uprawnionego do lokalu socjalnego.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało na tle następującego stanu faktycznego.

Gmina w M. nie dostarczyła lokali socjalnych, przyznanych wyrokami sądowymi orzekającymi eksmisję, co uniemożliwia ich wykonanie. Byłe lokatorki zajmują nadal lokale stanowiące przedmiot eksmisji i nie uiszczają na rzecz M. Spółdzielni Mieszkaniowej należnych świadczeń. W tej sytuacji Spółdzielnia wniosła o zasądzenie od Gminy kwoty 1716, 45 zł tytułem odszkodowania nieuiszczonego przez wymienione lokatorki.

Sąd Rejonowy w Mielcu uwzględnił powództwo i jako podstawę prawną rozstrzygnięcia powołał przepis art. 18 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733). W motywach stwierdził, że odpowiedzialność za „czynsz”, którego nie uregulowały były lokatorki, w świetle powołanego przepisu ponosi pozwana Gmina.

Rozpoznając sprawę na skutek apelacji Gminy, Sąd Okręgowy w Tarnobrzegu powziął wątpliwość przytoczoną na wstępie uchwały.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 18 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego, jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy w wysokości odpowiadającej różnicy między odszkodowaniem określonym w ust. 2 a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora, jeżeli osoba ta nadal zamieszkuje w lokalu właściciela.

Istota przedstawionego zagadnienia sprowadza się do dokonania wykładni przepisu art. 18 ust. 4 cytowanej ustawy, w zakresie sformułowania „odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora”.

Redakcja przepisu z pozoru wydaje się na tyle prosta, że – opierając się na znaczeniu językowym zwrotu „odszkodowaniem płaconym” – *prima facie* można twierdzić, iż nie nasuwa on wątpliwości. Poprzestając więc na wykładni literalnej należałoby przyjąć, że zwrot ten dotyczy odszkodowania rzeczywiście płaconego przez byłego lokatora. Byłby to jednak pogląd błędny.

Przepis art. 18 statuuje zasadę i zakres obowiązku odszkodowawczego osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego w sposób szczególny w stosunku do kodeksu cywilnego; nakłada na gminę obowiązek naprawienia szkody wyrządzonej właścicielowi niedostarczeniem lokalu socjalnego. Sposób ustalenia wysokości

należnego właścicielowi odszkodowania określa ust. 2 tego przepisu stanowiąc, że – z zastrzeżeniem ust. 3 – odszkodowanie, które obowiązane są opłacać osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego.

Wyjątek przewidziany w art. 18 ust. 3 dotyczy osób uprawnionych do lokalu zamiennego lub socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu. Te osoby „opłacają odszkodowanie” w wysokości czynszu, jaki byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Zgodnie z art. 18 ust. 4, niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego powoduje powstanie po jej stronie obowiązku odszkodowawczego wobec właściciela „w wysokości odpowiadającej różnicy między czynszem określonym w ust. 2 a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora”.

Trzeba stwierdzić, że omawiany przepis art. 18 ustawy sformułowany został nieprecyzyjnie i zawiera wyraźne usterki językowe w zakresie techniki legislacyjnej. Wystarczy wskazać na użycie w ust. 2 wyrazu „lokator” dla określenia osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, a zatem nie lokatora w rozumieniu ustawy i nie tylko byłego lokatora. Wątpliwości wywołują użyte w ust. 3 i 4 zwroty „opłacają odszkodowanie” i „odszkodowaniem płaconym”.

Według utrwalonych w orzecznictwie zasad interpretacji przepisów prawa, podstawowe znaczenie ma wykładnia językowa, jednakże gdy ta zawodzi, prowadząc do wyników nie dających się pogodzić z racjonalnym działaniem ustawodawcy i celem, jaki ma realizować dana norma, sięga się do dyrektyw wykładni systemowej i funkcjonalnej. Każda wykładnia zmierza do prawidłowego określenia i zastosowania norm prawnych, przy czym nie jest możliwe uzyskanie poprawnej wykładni poszczególnych wyrażen i zwrotów zawartych w przepisach prawa w oderwaniu od całości porządku prawnego. Nie można poznać znaczenia przepisów bez poznania funkcji, jakie mają one spełniać.

Rationem legis przepisu art. 18 ustawy stanowiła z jednej strony ochrona byłego lokatora przez wstrzymanie opróżnienia lokalu do czasu otrzymania lokalu socjalnego oraz przed wysokim odszkodowaniem, z drugiej wyrównanie właścicielowi szkody wynikłej z uprzywilejowania byłego lokatora, czyli stworzenie takiej sytuacji, jak gdyby był lokator nie miał przywileju. W przepisie tym

ustawodawca zapewnia właścicielowi pokrycie strat poniesionych wskutek zajmowania lokalu przez osobę nieuprawnioną; to ona jest zobowiązana do naprawienia szkody. Uznając za konieczne limitowanie zakresu odpowiedzialności określonej grupy byłych lokatorów, ustawodawca łagodzi jej skutki przez zapewnienie właścicielowi roszczenia odszkodowawczego przeciwko gminie, która nie dostarczyła lokalu zamiennego albo socjalnego osobie do niego uprawnionej. Jest oczywiste, że nie wpływa to na obowiązek płacenia przez nią odszkodowania w określonej wysokości za bezprawnie zajmowany lokal, gdyż to ona wyrządza szkodę. Przyznanie eksmitowanemu lokatorowi uprawnienia do lokalu socjalnego nie zwalnia go z obowiązku płacenia odszkodowania za zajmowany lokal po orzeczeniu eksmisji.

Dla udzielenia odpowiedzi na przedstawione zagadnienie prawne istotne jest rozważenie zwrotu „odszkodowaniem płaconym”.

W kontekście językowym analiza przepisu art. 18, oparta na wykładni gramatycznej, musi przy dążeniu do ustalenia rzeczywistego znaczenia przytoczonego zwrotu, uwzględniać jego znaczenie potoczne i, jak już wspomniano, mieścić się w całości porządku prawnego. Czasownik „płacić” w rozumieniu potocznym, może mieć różne znaczenie. Może w szczególności znaczyć „dawać pieniądze”, ale może także oznaczać niedawanie pieniędzy, a ponoszenie konsekwencji, doznawanie skutków czegoś („płacić za coś zdrowiem”). Były lokator, zajmując bezprawnie lokal, ponosi konsekwencje w postaci wynikającego z normy prawnej obowiązku płacenia określonego odszkodowania, doznaje więc w potocznym znaczeniu skutku bezprawnego zajmowania cudzej własności.

W polskim systemie prawa cywilnego obowiązek odszkodowawczy powstaje wtedy, gdy istnieje szkoda spowodowana przez jakiś fakt (działanie ludzkie lub inne zdarzenie) oraz gdy między szkodą a tym faktem istnieje normalny związek przyczynowy (art. 361 k.c.).

Analiza art. 18 ust. 4, przy założeniu, że zwrot „odszkodowaniem płaconym”, oznacza comiesięczne dawanie pieniędzy, nie mieściłaby się w ramach prawa regulującego formy wymiany dóbr i usług o wartości majątkowej. Chodzi w szczególności o wymienione przesłanki i zasady odpowiedzialności oraz o określenie wzajemnej relacji między obowiązkiem odszkodowawczym byłego lokatora i gminy.

Reasumując, należy dojść do wniosku, że zawarty w art. 18 ust. 4 ustawy zwrot „odszkodowaniem płaconym” oznacza odszkodowanie należne od byłego lokatora. Taka wykładnia wymienionego przepisu jest zgodna ze wskazaną wyżej funkcją, jaką ma spełniać, i z jego *ratione legis*. Uwzględnia też znaczenie potoczne zwrotu i mieści się w granicach całości systemu polskiego prawa zobowiązaniowego.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienie, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).