



Sygn. akt V CK 355/04

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

w sprawie z powództwa J. J., W. T. i R. L.

przeciwko Gminie R.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 19 stycznia 2005 r.,

kasacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego w G. z dnia 25 lutego 2004 r., sygn. akt III Ca (...),

oddala kasację i zasądza od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 1200 zł (jeden tysiąc dwieście) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 25 lutego 2004 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację powodów od wyroku Sądu Rejonowego w W. z dnia 23 września 2003 r. oddalającego powództwo współwłaścicieli zabudowanej nieruchomości przeciwko Gminie R. o zasądzenie kwoty 14 207.97 zł. odszkodowania z 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.) za niedostarczenie lokali socjalnych uprawnionym do tego osobom eksmitowanym.

Sądy ustaliły, iż pozwana Gmina, mimo wezwań, nie dostarczyła lokali socjalnych byłym lokatorom zamieszkującym w nieruchomości powodów, eksmitowanym na mocy wyroków sądowych, w których orzeczono ich prawo do lokali socjalnych i wstrzymano wykonanie eksmisji do czasu zaoferowania lokali przez Gminę. Byli lokatorzy nadal zamieszkują w tych samych lokalach i nie płacą odszkodowania za korzystanie z nich, jak również nie uiszczają opłat za dostawy tzw. mediów (opłaty za energię elektryczną, wodę ciepłą i zimną, centralne ogrzewanie itp.), które ponoszą powodowie jako właściciele. W miejscowości, w której położone są przedmiotowe lokale, tzw. czynsz wolnorynkowy jest tej samej wysokości, co czynsz i odszkodowanie, do płacenia którego zobowiązani są eksmitowani byli lokatorzy, którym przysługuje prawo do lokali socjalnych.

W oparciu o powyższe ustalenia Sądy obu instancji uznały, że w ustalonym stanie faktycznym nie zachodzą podstawy z art. 18 ust. 4 uopl do zasądzenia odszkodowania od pozwanej Gminy, które ustawodawca ograniczył do różnicy pomiędzy tzw. czynszem wolnorynkowym a tym, który zobowiązani są płacić byli lokatorzy uprawnieni do lokalu socjalnego. Skoro w rozpoznawanej sprawie różnica taka nie występuje, brak podstaw do zasądzenia odszkodowania z art. 18 ust. 4 uopl., które, wbrew stanowisku powodów, nie obejmuje także należności za tzw. media.

W kasacji od powyższego wyroku, opartej na pierwszej podstawie wskazanej w art. 393¹ k.p.c., powodowie zarzucili naruszenie art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i art. 18 ust. 4 uopl. przez ich błędną wykładnię oraz art. 361 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie a w konsekwencji bezpodstawne przyjęcie, że odszkodowanie należne od gminy na podstawie art. 18 ust. 4 uopl. nie obejmuje całej szkody poniesionej przez właściciela, wynikającej z nie uiszczania przez byłego lokatora żadnego odszkodowania za zajmowanie lokalu ani opłat za dostawy tzw. mediów. Wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu w obu przypadkach wniosku o zasądzenie kosztów procesu za wszystkie instancje.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powołany w kasacji art. 64 Konstytucji RP, gwarantujący każdemu prawo do własności, równej ochrony tego prawa i dopuszczający możliwość ograniczenia prawa własności tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza to istoty tego

prawa, nie odnosi się ani wprost ani pośrednio do kwestii odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust. 4 uopl za nie wywiązanie się organu administracji publicznej z ustawowego obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, czego podstawę konstytucyjną stanowi, nie powołany w kasacji, art. 77 Konstytucji. Z tych przyczyn zarzut naruszenia art. 64 Konstytucji musi być uznany za pozbawiony podstaw, natomiast wobec nie wskazania w kasacji właściwych przepisów Konstytucji, rozważania jej autorów o pozbawieniu właścicieli odszkodowania i stosownych środków nacisku na gminy, w celu wymuszenia realizacji ich ustawowego obowiązku, muszą pozostać poza oceną Sądu Najwyższego, związanego podstawami kasacji.

Przepisy art. 18 uopl. regulują odszkodowanie należne właścicielowi za zajmowanie lokalu przez osoby nie posiadające tytułu prawnego. Określają szczegółowo zarówno rodzaj, zasady i wysokość odszkodowania należnego od takich osób, jak i rodzaj, zasady i wysokość odszkodowania należnego od gminy za nie dostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego. Przepisy te, stosowane łącznie, mają między innymi na celu wynagrodzenie właścicielowi szkody jaką poniósł dlatego, że nie można było wykonać eksmisji chronionego prawem byłego lokatora.

Stosownie do art. 18 ust. 2 uopl. osoby, którym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego, mają obowiązek płacenia miesięcznie odszkodowania w wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu, co oznacza odszkodowanie w wysokości tzw. czynszu wolnorynkowego. Jeśli to odszkodowanie nie pokrywa strat poniesionych przez właściciela, może on żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego. Natomiast zgodnie z ust. 3 osoby uprawnione do lokalu socjalnego, jeśli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, obowiązane są do płacenia odszkodowania w wysokości czynszu, jaki byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek najmu nie wygasł, co oznacza odszkodowanie w wysokości tzw. czynszu regulowanego. Zobowiązania te dotyczą byłych lokatorów, od których właściciel może dochodzić odszkodowania określonego w omawianych przepisach.

Niezależnie od tego, czy i jak obowiązki te realizują byli lokatorzy, właściciel może także dochodzić odszkodowania od gminy, którego podstawy i zakres określa ust. 4 omawianego przepisu. Odszkodowanie to należy się za nie dostarczenie przez gminę lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej z mocy wyroku sądowego. Należy się zatem za własne zaniedbania gminy, polegające na niedostarczeniu lokalu socjalnego,

nie zaś za to, że byli lokatorzy nie płacą odszkodowania obciążającego ich zgodnie z art. 18 ust. 2 i 3.

Wysokość odszkodowania należnego od gminy została przez ustawodawcę także ściśle określona. Odpowiada ono różnicy między odszkodowaniem określonym w ust. 2, a więc odszkodowaniem w wysokości czynszu wolnorynkowego a odszkodowaniem płaconym przez byłego lokatora, co oznacza odszkodowanie należne na zasadach określonych w ust. 3, a więc odszkodowanie w wysokości czynszu regulowanego. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 kwietnia 2003 r. III CZP 22/03 (OSNC 2004/2/19), wysokość odszkodowania przysługującego właścicielowi lokalu od gminy na podstawie art. 18 ust. 4 uopl. stanowi różnica między odszkodowaniem, jakie mógłby on otrzymać na podstawie art. 18 ust. 2, a należnym od byłego lokatora uprawnionego do lokalu socjalnego. Jak bowiem stwierdzono wyżej, odszkodowanie należne od gminy jest odszkodowaniem za jej zaniedbania a nie za zaniedbania byłego lokatora i nie uchyla ani nie ogranicza jego obowiązku odszkodowawczego, jak również go nie zastępuje. Dla powstania obowiązku odszkodowawczego gminy i jego wysokości nie ma zatem znaczenia, czy i w jakim zakresie realizuje swój obowiązek odszkodowawczy były lokator. Wysokość odszkodowania należnego od gminy wyznacza jedynie różnica między tym czynszem, który właściciel mógłby otrzymać, gdyby gmina spełniła swój obowiązek i dostarczyła lokal socjalny, co umożliwiłoby właścicielowi wynajęcie jego lokalu za czynsz wolnorynkowy, a tym odszkodowaniem, do płacenia którego zobowiązuje byłego lokatora ust. 3 omawianego przepisu.

To, że powyższa wykładnia art. 18 ust. 4 jest zgodna z jego znaczeniem i intencją ustawodawcy, potwierdziła nowelizacja przepisu dokonana przez art. 1 pkt. 14 ustawy z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. Nr 281, poz. 2783). Określiła ona jednoznacznie, iż odszkodowanie należne od gminy stanowi różnicę między odszkodowaniem określonym w ust. 2 przepisu a odszkodowaniem, do płacenia którego jest obowiązany były lokator.

Omawiany przepis art. 18 ust. 4 uopl. reguluje w szczególny sposób odszkodowanie należne od gminy i stanowi *lex specialis* w stosunku do zasad wynagradzania szkody określonych w art. 361 § 2 k.c., który nie ma wobec tego zastosowania do odszkodowania wskazanego w art. 18 ust. 4 uopl. Należne od gminy odszkodowanie jest bowiem tylko odszkodowaniem za stratę jaką poniósł właściciel nie mogąc wynająć lokalu innej osobie, która opłacałaby czynsz wolnorynkowy i stanowi

różnicę między tym czynszem a czynszem regulowanym, który obowiązany jest płacić były lokator. Jeśli w określonej miejscowości czynsz wolnorynkowy jest taki sam, jak czynsz regulowany, różnica ta nie występuje i odszkodowanie z art. 18 ust. 4 nie przysługuje, nie ma bowiem szkody wynikającej z niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego osobie chronionej, skoro niezależnie od tego kto zajmowałby lokal właściciela, czynsz za ten lokal byłby taki sam.

Odszkodowanie należne od gminy nie obejmuje także kwot, które właściciel uiszcza za doprowadzenie do lokalu tzw. mediów, a które obowiązany jest mu zwracać były lokator, zgodnie z art. 18 ust. 2 i 3 uopl. Kwoty te właściciel musiałby uiszczać niezależnie od tego, czy lokal zajmuje były lokator uprawniony do płacenia czynszu regulowanego, czy zajmowałby lokator zobowiązany do płacenia czynszu wolnorynkowego. Konieczność ich ponoszenia przez właściciela ani ich wysokość nie są zatem zależne od dostarczenia lub niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego, podobnie jak fakt, że były lokator uprawniony do lokalu socjalnego nie zwraca ich właścicielowi. Te straty właściciela nie pozostają zatem w normalnym związku przyczynowym z nie dostarczeniem przez gminę lokalu socjalnego, a tylko za to odpowiada ona na podstawie art. 18 ust. 4 uopl., nie zaś za straty, jakie ponosi właściciel dlatego, że były lokator nie płaci obciążającego go odszkodowania, w tym należności za doprowadzenie do lokalu tzw. mediów.

Z tych wszystkich względów zarzuty kasacji naruszenia wskazanych w niej przepisów należy uznać za nieuzasadnione, co prowadzi do oddalenia kasacji na podstawie art. 393¹² k.p.c. i uwzględnienia wniosku strony pozwanej o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego, obejmujących koszty udziału jej pełnomocnika w rozprawie kasacyjnej (art. 98 w zw. z art. 108 § 1 i art. 393¹⁹ k.p.c.).