

Sygn. akt III CZP 12/12

UCHWAŁA

Dnia 16 maja 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa T. G.

przeciwko Gminie Miasta T.

o zapłatę,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 16 maja 2012 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego

przez Sąd Okręgowy

postanowieniem z dnia 1 lutego 2012 r.,

„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?”

podjął uchwałę:

Odszkodowanie przysługujące właścicielowi lokalu 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.) może obejmować opłaty związane z korzystaniem z lokalu.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 12 października 2012 r. uwzględnił częściowo powództwo T. G. o zapłatę wniesione przeciwko Gminie Miasta T., w którym powód dochodził odszkodowania w związku z niedostarczeniem przez stronę pozwaną lokalu socjalnego osobom zajmującym bezprawnie lokal mieszkalny stanowiący własność powoda. Rozpoznając apelację strony pozwanej Sąd Okręgowy powziął wątpliwość co do zakresu odszkodowania, którego właściciel lokalu może dochodzić na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm. - dalej: ustawa o ochronie lokatorów). W jego ocenie budzi wątpliwość czy w adekwatnym związku przyczynowym z niedostarczeniem przez gminę lokalu socjalnego pozostaje szkoda właściciela związana z nieponoszeniem przez osoby zajmujące lokal opłat, takich jak opłaty za media i opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej. Sąd Okręgowy podkreślił, że zagadnienie to jest rozbieżnie oceniane w judykaturze i doktrynie, a jego rozstrzygnięcie jest niezbędne dla sposobu rozpoznania sprawy. Z tych względów na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne sformułowane w wydanym postanowieniu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy powstało w sprawie, w której lokal mieszkalny stanowiący własność powoda jest zajmowany przez osoby, wobec których zapadł wyrok nakazujący ich eksmisję i jednocześnie ustalono uprawnienie do otrzymania przez nie lokalu socjalnego. Pozwani w sprawie o eksmisję nie opłacają czynszu oraz jakichkolwiek opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu. Nie budzi też wątpliwości, że podstawę odpowiedzialności gminy związanej z niedostarczeniem lokalu socjalnego osobom do niego uprawnionym stanowi art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów. Przewiduje on odpowiedzialność gminy w tym zakresie na podstawie art. 417 k.c. Sąd Okręgowy wskazał, że w związku z tym ma zastosowanie zasada pełnego odszkodowania. Wątpliwy pozostaje natomiast zakres szkody, który

pozostaje w normalnym związku przyczynowym z niewykonaniem przez gminę obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego lub socjalnego, w zakresie, w którym szkoda właściciela lokalu polega na konieczności ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z lokalu. Zdaniem Sądu przedstawiającego zagadnienie prawne można przyjąć, że konieczność ponoszenia przez właściciela takich opłat jest wyłącznie następstwem niezgodnego z prawem działania lokatora i nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z niedostarczeniem lokalu socjalnego przez gminę. Sąd Okręgowy stwierdził jednak, że w judykaturze i doktrynie przeważa pogląd, iż strata właściciela lokalu spowodowana nieuiszczaniem przez lokatora opłat za używanie lokalu mieszkalnego pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem wypełnienia przez gminę obowiązku dostarczenia takiej osobie lokalu socjalnego. W praktyce Sąd Najwyższy w powołanych przez Sąd Okręgowy wyrokach z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08 i z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09 opowiedział się wyraźnie za zasadą pełnego odszkodowania należnego od gminy w przypadku niewykonania przez nią obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Stanowisko to jest w pełni uzasadnione.

Dla rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego istotne jest przypomnienie, że ocena zakresu szkody pozostającej w normalnym związku przyczynowym ze zdarzeniem stanowiącym źródło szkody powinna opierać się na porównaniu stanu majątku poszkodowanego istniejącego po wystąpieniu zdarzenia wyrządzającego szkodę, z możliwym stanem tego majątku w przypadku gdyby zdarzenie to nie wystąpiło, z uwzględnieniem warunku, czy stan ten jest typowym, zazwyczaj występującym następstwem zdarzenia wyrządzającego szkodę. Należy w związku z tym opowiedzieć się za oceną, że konieczność ponoszenia przez właściciela lokalu kosztów związanych z korzystaniem z mieszkania przez lokatorów, którzy nie ponoszą takich opłat jest co do zasady normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia im lokalu socjalnego. Brak jest bowiem w istocie podstaw do innego traktowania jako elementu szkody strat wynikających z niemożliwości uzyskania czynszu najmu i strat będących następstwem konieczności ponoszenia przez samego właściciela opłat za korzystanie z lokalu obejmujących np. należności za wodę, energię elektryczną i ogrzewanie mieszkania. Ocena istnienia szkody w tym zakresie

wymaga jednak indywidualnej oceny, uwzględniającej okoliczności towarzyszące możliwości wynajmowania konkretnego lokalu. Pozostaje bowiem kwestią konkretnych ustaleń, czy na określonym rynku najmu lokali jego właściciel - przy uwzględnieniu określonej rynkowej stawki czynszu - może uzyskać dodatkowo od wyjmującego także należności pokrywające w całości lub w części wysokość opłat związanych z korzystaniem z lokalu. W przypadku wykazania takiej okoliczności szkoda, o której mowa w art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie lokatorów obejmowałaby tego rodzaju opłaty. Z tych względów na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł jak w podjętej uchwale.