

UCHWAŁA

Dnia 3 grudnia 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Grzegorz Misiurek (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa M. S.
przeciwko Miastu P.
o zapłatę,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 3 grudnia 2014 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w P.
postanowieniem z dnia 22 lipca 2014 r.,

"1. Czy współwłaściciel nieruchomości jest uprawniony do samodzielnego dochodzenia od gminy na podstawie art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 ustawy z 21.06.2001 roku 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.) odszkodowania za szkodę wynikłą z niedostarczenia lokalu socjalnego uprawnionemu lokatorowi w pełnej wysokości, czy wyłącznie w zakresie odpowiadającym wielkości jego udziału we współwłasności?

2. Czy dochodzenie takiego odszkodowania jest czynnością zachowawczą?"

podjął uchwałę:

Współwłaściciel nieruchomości może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za szkodę wynikłą z niedostarczenia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego (art. 209 k.c. w związku z art. 417 k.c. i 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 ze zm.).**

UZASADNIENIE

Powód M. S. domagał się zasądzenia od pozwanego Miasta P. kwoty 37.224 zł z odsetkami ustawowymi od wniesienia pozwu. W uzasadnieniu wskazał, że jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w P. przy ulicy N. 13, zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się lokal mieszkalny nr 5, wynajmowany w celach zarobkowych. Sąd Rejonowy w P. wyrokiem z dnia 30 października 2007 r. nakazał osobom zajmującym ten lokal wydać go powodowi, wstrzymując wykonanie tego orzeczenia do czasu złożenia przez Miasto P. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Oferta taka nie została przedstawiona uprawnionym. Dochodzona należność stanowi odszkodowanie za szkodę wynikłą z tego zaniechania, obejmującą okres od dnia 1 marca 2010 r. do dnia 30 listopada 2012 r.

Sąd Rejonowy w P. wyrokiem z dnia 11 lipca 2013 r. oddalił powództwo. Ustalił, że powód jest współwłaścicielem w 8520246013/31169520000 części nieruchomości położonej w P. przy ulicy N. 15 i wynajmuje wszystkie lokale znajdujące się w budynku posadowionym na tej nieruchomości. Stwierdził, że pozwany nie przedstawił osobom zajmującym lokal nr 5 – wobec których orzeczono eksmisję – oferty najmu lokalu socjalnego. Uznał jednak, że powództwo nie może zostać uwzględnione, gdyż powód nie wykazał wysokości poniesionej szkody.

Wyrok ten zaskarżył apelacją powód, podnosząc zarzuty zmierzające do poważenia powyższej oceny.

Sąd Okręgowy w P., rozpoznając tę apelację, powziął poważne wątpliwości, którym dał wyraz w zagadnieniu prawnym przedstawionym Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy podkreślił, że kwestia legitymacji procesowej powoda, będąca zagadnieniem z zakresu prawa materialnego, podlega jego ocenie i wymaga rozważenia przed zbadaniem merytorycznych podstaw powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie 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 ze zm.; „u.o.p.l.”), jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do tego z mocy wyroku,

właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze od gminy, na podstawie art. 417 k.c. Istota zagadnienia przedstawionego Sądowi Najwyższemu sprowadza się do kwestii, czy w przypadku współwłasności lokalu, legitymacja czynna do dochodzenia całego roszczenia przewidzianego w przytoczonym przepisie przysługuje każdemu ze współwłaścicieli. Rozstrzygnięcia tego zagadnienia nie sposób poszukiwać w płaszczyźnie przepisów regulujących solidarność czynną. Stosownie bowiem do reguły wyrażonej w art. 369 k.c., źródłem solidarności – zarówno biernej, jak i czynnej – może być wyłącznie ustawa lub czynność prawna; żadna z tych podstaw solidarności w analizowanej sytuacji nie wchodzi w rachubę. Pozostaje zatem do rozważenia - jak trafnie dostrzegł to Sąd Okręgowy - ocena możliwości zakwalifikowania dochodzenia roszczenia jako czynności zachowawczej w rozumieniu art. 209 k.c. Według tego przepisu, każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

W judykaturze i piśmiennictwie zgodnie podkreśla się, że aby zaliczyć określoną czynność do czynności zachowawczych muszą zostać spełnione dwa wymagania. Po pierwsze, czynność ta musi mieć na celu zachowanie wspólnego prawa, a więc ochronę interesu wszystkich współwłaścicieli, a nie tylko jednego, czy kilku z nich. Tak rozumiany cel może być realizowany przez podejmowanie "wszelkich czynności" i dochodzenie "wszelkich roszczeń". Wchodzą tu w rachubę czynności faktyczne (np. obrona konieczna, dozwolona samopomoc), czynności prawne (np. zawarcie ugody, zbycie rzeczy ze względu na możliwość szybkiego jej zepsucia się) oraz czynności procesowe (np. wystąpienie z powództwem windykacyjnym, negatoryjnym, wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia, dokonanie rozgraniczenia, ustanowienie służebności drogi koniecznej). Czynności zachowawcze może wykonywać każdy ze współwłaścicieli indywidualnie, niezależnie od innych albo w porozumieniu z innymi współwłaścicielami. Samodzielne wykonywanie czynności zachowawczych przez współwłaściciela jest dopuszczalne w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzyścią i interesem wszystkich współwłaścicieli. Z tego powodu nie jest czynnością zachowawczą działaniem współwłaściciela w celu zachowania jedynie jego udziału we współwłasności.

Drugą istotną właściwością czynności zachowawczych polegających na dochodzeniu roszczeń jest konieczność ich realizacji w całości, a więc niepodzielnie. Trzeba przy tym mieć na uwadze, że należności pieniężne są ze swej natury świadczeniami podzielnymi (art. 379 k.c.).

Jeśli chodzi o wymaganie związane ze wskazanym wyżej celem czynności zachowawczej, to – w ocenie składu orzekającego – nie ma przeszkód do uznania, że roszczenie o zapłatę odszkodowania, przewidziane w art. 18 ust. 5 u.o.p.l., służy jego realizacji. Uniemożliwienie współwłaścicielom lokalu władania nim - wskutek wstrzymania wykonania orzeczenia eksmisyjnego do czasu zapewnienia przez gminę lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 u.o.p.l.) - stanowi istotne naruszenie ich uprawnień właścicielskich i przynosi im wymierną szkodę; pozbawia ich dochodu, który mogliby uzyskać z tytułu należności czynszowych, przy jednoczesnej konieczności ponoszenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu (zob. uzasadnienie uchwał Sądu Najwyższego: z dnia 16 maja 2012 r. III CZP 12/12, OSNC 201, nr 12, poz. 138 i z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 23/13, OSNC 2013, nr 11, poz. 122). Współwłaściciele nie mają przy tym możliwości – do czasu wykonania przez gminę wskazanego obowiązku - podjęcia działań przywracających im pełne władztwo nad przedmiotem wspólnego prawa. W takiej sytuacji roszczenie odszkodowawcze pozostaje dla nich praktycznie jedynym realnym środkiem ochrony wspólnego prawa.

Zaprezentowany pogląd znajduje wsparcie w orzeczeniach Sądu Najwyższego opowiadających się za uznaniem, że dochodzenie roszczeń z tytułu czynszu najmu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu realizuje podstawowy cel czynności zachowawczej - zmierza do zachowania wspólnego prawa. U podstaw tego zapatrywania legło spostrzeżenie, że wierzytelności z wymienionych tytułów, dotyczące nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności, nie stanowią wierzytelności niezależnych od rzecz wspólnej; biorą one początek w tej właśnie nieruchomości i stanowią jeden z jej aktywów, jakie rzecz wspólna przynosi. W związku zaś z gospodarką rzeczą wspólną, powstają - obok aktywów - także pasywa, które muszą być w ramach prawidłowej gospodarki pokrywane z aktywów. Wierzytelność z tytułu czynszu najmu, podobnie zresztą jak i inne przychody, jakie rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej

gospodarczej całości, która niejednokrotnie - jeżeli współwłaściciele nie korzystają z prawa domagania się zniesienia współwłasności - ma być długotrwałą. Wierzytelność ta nie jest przeto wierzytelnością przypadkowo powstałą dla kilku osób, lecz jest wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstałą ze względu na tę współwłasność (zob. uchwały: składu siedmiu sędziów z dnia 14 czerwca 1966 r., III CO 20/65, mającą moc zasady prawnej, OSPiKA 1966, Nr 12, poz. 272 i z dnia 6 czerwca 2012 r., III CZP 25/12, OSNC 2012, nr 12, poz. 142, oraz wyrok z dnia 30 października 2013 r., II CSK 673/12, OSP 2014, nr 7-8, poz. 72).

Za czynność zachowawczą uznano również dochodzenie przez jednego współwłaściciela całego roszczenia odszkodowawczego za szkodę polegającą na zniszczeniu części składowych nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności, gdyż odszkodowanie takie może i powinno służyć takiemu nowemu zagospodarowaniu nieruchomości, które prowadziłyby do usunięcia lub zminimalizowania skutków wyrządzonej szkody (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1998 r., II CKN 792/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 15).

W uchwale z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53) Sąd Najwyższy przyjął, że na podstawie art. 209 k.c. nawet jeden tylko współwłaściciel może dochodzić od osoby trzeciej roszczenia windykacyjnego oraz roszczeń uzupełniających.

Przytoczone w powołanych orzeczeniach argumenty niewątpliwie przemawiają na rzecz stanowiska, że roszczenie o zapłatę odszkodowania na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. ma na celu zachowanie wspólnego prawa.

Większe trudności wiążą się z oceną, czy roszczenie to może być dochodzone niepodzielnie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zaprezentowany został pogląd wyłączający możliwość uznania dochodzenia roszczeń o należności z tytułu czynszu najmu lokalu za realizację roszczenia o charakterze niepodzielnym (zob. wyrok z dnia 7 czerwca 1960 r., II CR 113/59, OSNCK 1961, nr 3, poz. 80.). Podstawę tego zapatrywania stanowi stwierdzenie, że każda należność pieniężna jest - ze swojej istoty - świadczeniem podzielnym. Podobne stanowisko zajęł Sąd Najwyższy w postanowieniach: z dnia 7 listopada 1967 r., I CZ 97/67 (OSN 1968,

nr 8-9, poz. 145) i z dnia 9 września 1999 r., II CKN 460/98 (OSNC 2000, nr 3, poz. 55) oraz w wyroku z dnia 20 czerwca 1975 r., I CR 353/75 (nie publ.). Wskazany wyżej argument powołany w uzasadnieniu tego poglądu nie jest jednak przekonywający. Skoro – jak wskazano – przychody z rzeczy wspólnej przypadają określonej grupie współwłaścicieli ze względu na łączący ich stosunek współwłasności i z tego względu stanowią składnik pewnej gospodarczej całości, to nie mogą mieć do nich zastosowanie przepisy o zobowiązaniach podzielnych. Przesłanki te słusznie zostały uznane w powołanych wyżej orzeczeniach za usprawiedliwiające ocenę, iż czynności dochodzenia roszczeń obejmujących należności z tytułu czynszu najmu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu stanowią czynności zachowawcze, które mogą być ubezskutecznione jedynie sprzeciwem współwłaścicieli

Należy podkreślić, że roszczenie o naprawienie szkody wynikającej z zajmowania lokalu przez osobę, której nie dostarczono lokalu socjalnego, jest funkcjonalnie zbliżone do roszczenia o czynsz najmu. Jeżeli zatem - zgodnie z przeważającym stanowiskiem judykatury - dopuszcza się dochodzenie tych ostatnich należności w formule właściwej dla czynności zachowawczych, to nie ma dostatecznych podstaw do odmiennego traktowania odszkodowania przewidzianego w art. 18 ust. 5 u.o.p.l.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. orzekł, jak w uchwale.