

Sygn. akt III CZP 70/15

UCHWAŁA

Dnia 21 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Agnieszka Piotrowska

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa M. Mi.

przeciwko M. M. i W. M.

o zapłatę,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 21 października 2015 r.

zagadnienia prawnego

przedstawionego przez Sąd Okręgowy w L.

postanowieniem z dnia 25 czerwca 2015 r.,

"1. Czy zobowiązanie osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego w rozumieniu art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest zobowiązaniem solidarnym?

2. W przypadku odpowiedzi negatywnej na pytanie pierwsze - czy zobowiązanie to dzieli się na równe części, czy też o rozmiarze długu poszczególnych współdłużników decyduje zakres korzystania przez nich z zajmowanego bez tytułu prawnego lokalu?"

podjął uchwałę:

Odpowiedzialność odszkodowawcza osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, przewidziana w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym

zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz.U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.), ma charakter odpowiedzialności in solidum.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2014 r. wydanym w sprawie [...] Sąd Rejonowy w L., uwzględniając częściowo powództwo, zasądził od pozwanych M. M. i W. M. na rzecz powódki M. Mi. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia 30 maja 2013 r. z lokalu mieszkalnego stanowiącego jej własność kwotę 31.200 złotych z ustawowymi odsetkami z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jedną z pozwanych zwalnia drugą.

Powódka nabyła odrębną własność przedmiotowego lokalu mieszkalnego dnia 9 listopada 2010 r, od R. M. Pomimo wezwań powódki, M. M. i W. M. do wydania lokalu zajmowały go aż do 30 czerwca 2013 r. Sąd Rejonowy uznał, że nie było podstaw do solidarnego zasądzenia dochodzonych kwot. Ponieważ jednak powódka może domagać się od każdej z pozwanych spełnienia tego samego świadczenia zasadne, według tego Sądu, było zasądzenie *in solidum* dochodzonej kwoty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.

Przy rozpoznaniu apelacji pozwanych powstało zagadnienie prawne dotyczące charakteru zobowiązania z tytułu zajmowania lokalu mieszkalnego sformułowane w postanowieniu wydanym przez Sąd Okręgowy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. W uzasadnieniu postanowienia Sąd Okręgowy przyjął, że podstawą odpowiedzialności pozwanych stanowią przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz. U. z 2014 r., poz. 150 - dalej, jako u.o.p.l.), a nie przepisy art. 224 - 226 k.c. Według tego Sądu, uregulowana w art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. odpowiedzialność odszkodowawcza kilku osób zajmujących lokal mieszkalny bez tytułu prawnego może odpowiadać zarówno konstrukcji odpowiedzialności *in solidum*, jak też konstrukcji odpowiedzialności solidarnej albo może mieć charakter odpowiedzialności podzielnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W art. 18 u.o.p.l. zostały uregulowane w zasadzie trzy różne roszczenia. Po pierwsze, w art. 18 ust. 1 u.o.p.l., roszczenie o zapłatę comiesięcznego odszkodowania przez osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego wysokości określonej w ust. 2 tego artykułu. Po drugie, w art. 18 ust. 3, roszczenie o zapłatę comiesięcznego odszkodowania przez osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu. Po trzecie roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 k.c. w sytuacji, gdy gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku (art. 18 ust. 5 u.o.p.l.).

Ze względu na okoliczności faktyczne sprawy zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia przedstawionego przez Sąd Okręgowy zagadnienia prawnego ma odpowiedź na pytanie o charakter prawny odpowiedzialności przewidzianej w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. Jednocześnie trzeba zauważyć, że odpowiedzialność gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie do niego uprawnionej, zgodnie z treścią wyroku eksmisyjnego, nie budzi obecnie wątpliwości. Wyrażane zarówno w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego (wyrok z dnia 11 września 2006 r., P 14/06) jak i orzecznictwie Sądu Najwyższego (uchwały z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 21/06, OSNC 2007, nr 2, poz. 22 oraz z dnia 3 grudnia 2014 r., III CZP 92/14 KSAG 2015/1/101) stanowisko, że odpowiedzialność gminy z tego tytułu jest odpowiedzialnością deliktową opartą na treści art. 417 § 1 k.c. znalazło jednoznaczne potwierdzenie w dodanym z mocą od dnia 1 stycznia 2007 r. przepisie art. 18 ust. 5 u.o.p.l.

W odniesieniu do uregulowanej w art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. odpowiedzialności odszkodowawczej osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego w orzecznictwie sądowym dominuje stanowisko, iż jest to oparta na zasadach określonych w art. 471 k.c. odpowiedzialność *ex contractu*, za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do korzystania z niego, zmodyfikowana postanowieniami dotyczącymi wysokości (odpowiadającej wysokości czynszu - art. 18 ust. 1 u.o.p.l.) i sposobu spełniania świadczenia (co miesiąc - art. 18 ust. 1 u.o.p.l.) odszkodowawczego. Hipotezą art. 18 ust. 3 u.o.p.l. objęte są natomiast przypadki, kiedy wobec osób uprawnionych do lokalu zamiennego albo socjalnego sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu przedstawienia

im takiego lokalu. Ponieważ zachowania osób zajmujących lokal mieszkalny uprawnionych do lokalu socjalnego lub zamiennego, do czasu dostarczenia tych lokali - nie można uznać za działanie bezprawne w orzecznictwie podnosi się nieściśle nazwanie w art. 18 ust. 3 świadczeń byłego lokatora uiszczanych właścicielowi „odszkodowaniem” (zob. m. in. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008/12/7 wyrok z dnia 11 marca 1999 r., III CKN 198/98, OSNC 1999. Nr 10, poz. 175).

Niemniej jednak trzeba mieć na względzie, że w obu regulacjach zawartych w art. 18 ust. 1 - 3 u.o.p.l. jest mowa o odpowiedzialności odszkodowawczej i nie uzależnia się w nich zapłaty tego odszkodowania od zawinienia. Rezygnacja w tych przepisach z winy, jako przesłanki odpowiedzialności zarówno na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 jak i na podstawie art. 18 ust. 3 u.o.p.l. nie pozwala kwalifikować stanów faktycznych objętych ich hipotezami, jako deliktów w rozumieniu art. 415 k.c., a nie wchodzi w grę ich subsumpcja pod inne przepisy kodeksu cywilnego o czynach niedozwolonych. Nie ma także podstaw do przyjęcia, że przepisy te same określają delikt szczególnego rodzaju, a zwłaszcza taka ewentualność odpada w odniesieniu do osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, na rzecz których w wyroku eksmisyjnym orzeczono o uprawnieniu do lokalu socjalnego. To samo dotyczy sytuacji, w której sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia lokalu zamiennego. W przypadkach tych, dopóki nie doszło do dostarczenia lokalu socjalnego lub zamiennego, dopóty nie można uznawać zajmowania lokalu przez osobę, której eksmisję orzeczono, za działanie bezprawne. Niemożność uznania odpowiedzialności uregulowanej w art. 18 ust. 1 - 3 u.o.p.l. za odpowiedzialność odszkodowawczą deliktową, wyklucza zastosowanie art. 441 § 1 k.c. do odpowiedzialności kilku osób z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego. Solidarność bierna z mocy tego przepisu zachodzi, bowiem tylko wtedy, gdy źródłem odpowiedzialności każdego z dłużników jest czyn niedozwolony. Dlatego w wymienionej uchwale z dnia 7 grudnia 2007 r. (III CZP 121/07) Sąd Najwyższy odrzucił konstrukcję solidarnej odpowiedzialności gminy, która nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, ocenianą, jako czyn niedozwolony, oraz byłego lokatora uprawnionego do lokalu

socjalnego, zobowiązanego do odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust. 3 u.o.p.l., i przyjął, że osoby te odpowiadają *in solidum*.

Podobnie, zdaniem Sądu Najwyższego, należy ocenić odpowiedzialność kilku osób na podstawie art. 18 ust. 1 u.o.p.l.. Sam przepis przez użycie sformułowania „osoby” w liczbie mnogiej i „lokal” w liczbie pojedynczej dopuszcza odpowiedzialność kilku osób z tytułu zajmowania tego samego lokalu, przy czym użyte określenie „osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego” jest szersze niż sformułowanie „najemca, który pomimo ustania stosunku najmu, nie opuszcza lokalu” zawarte w art. 34 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zmianami). Oznacza to, że chodzi o osoby, które wcześniej dysponowały tytułem prawnym do zajmowania lokalu prawnego. W ustawie nie wskazuje się, o jaki tytuł prawny chodzi. Wobec tego art. 18 ust. 1 u.o.p.l. ma także zastosowanie do tych osób zajmujących lokal, które wcześniej legitymowały się prawnorodzinym lub obligacyjnym tytułem do zajmowania lokalu, innym niż najem. Nie ma uzasadnionych podstaw do zawężenia zastosowania art. 18 ust. 1 u.o.p.l. do stron stosunku najmu.

W związku z wielością podmiotów mogących ponosić odpowiedzialność na tej podstawie pozostaje w dalszym ciągu do rozważenia konstrukcja tej odpowiedzialności. Przede wszystkim uzasadnione jest w ocenie Sądu Najwyższego odrzucenie możliwości zastosowania do roszczenia z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. solidarności biernej.

W prawie polskim o istnieniu solidarności przesądza ustawa lub wola stron wyrażona w umowie, a nie cechy zobowiązania. Wynika to z jednoznacznego brzmienia art. 369 k.c. Art. 18 ust. 1 i 3 ustawy nie statuuje odpowiedzialności solidarnej. Z dotychczasowych rozważań wynika, że nie można traktować odpowiedzialności, o której mowa w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l., jako odpowiedzialności z tytułu czynu niedozwolonego, a zatem nie ma zastosowania art. 441 § 1 k.c. dotyczący deliktów. Solidarności nie domniemywa się i nie może tworzyć jej np. orzeczenie sądu. Podstawą do przyjęcia solidarności nie może być także analogia z art. 688¹ § 1 k.c. przewidującego wyraźnie, iż „za zapłatę czynszu i innych

należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie”. W odróżnieniu od tego artykułu, art. 18 ust. 1 u.o.p.l. nie różnicuje się odpowiedzialności poszczególnych osób, nie wskazuje się jednej z nich, jako głównego dłużnika.

W związku z uregulowaną w art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. sytuacją prawną i odpowiedzialnością osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego istnieją istotne argumenty za przyjęciem do tych stosunków wypracowanej w doktrynie i orzecznictwie Sądu Najwyższego (zob. m. in. uchwały z dnia 19 września 1997 r., III CZP 41/97, OSNC 1998/2/20; z dnia 17 lipca 2007 r., III CZP 66/07, a także wyroki z dnia 18 maja 2004 r., IV CSK 361/03, z dnia 10 maja 2012 r., IV CSK 579/11) konstrukcji odpowiedzialności określanej, jako odpowiedzialność „*in solidum*” lub solidarność nieprawidłowa, której istota polega na tym, że kilka podmiotów - na podstawie odrębnych stosunków prawnych - jest zobowiązanych do naprawienia szkody, przy czym spełnienie świadczenia przez jedną osobę zwalnia pozostałe z obowiązku świadczenia względem poszkodowanego.

W art. 18 ust. 2 u.o.p.l. ustawodawca podkreślił, że co do zasady odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. W podstawowym zakresie jest to, zatem szkoda z tytułu utraty możliwości wynajęcia lokalu. Tak rozumiana szkoda jest wynikiem zajmowania lokalu przez każdą z osób. Zajęcie lokalu przez którąkolwiek z osób wyłącza możliwość jego gospodarczego wykorzystania przez wynajmowanie potencjalnym najemcom. Czyli dla tak rozumianej szkody liczba osób zajmujących lokal jest neutralna, skoro zajęcie lokalu już przez jedną osobę wyłącza możliwość wynajęcia lokalu. Jednocześnie właściciel lokalu ponosi tylko jedną szkodę w wysokości czynszu, jaki mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Nie można przyjąć, że zwiększanie liczby osób zajmujących lokal zwiększa omawianą postać szkody wierzyciela, nie można też przyjąć, że wierzyciel doznał kilku szkód w tej postaci z uwagi na zajmowanie lokalu przez kilka osób. Jednak dopuszczalne jest przyjęcie, że każda z osób wywołała tak rozumianą szkodę w pełnej wysokości, skoro już zajęcie lokalu już przez jedną z nich wyłącza możliwość gospodarczej eksploatacji lokalu.

Przedstawiona charakterystyka omawianej sytuacji prawnej ściśle łączy się z konstrukcją odpowiedzialności *in solidum*. Zachodzi tu podstawowa właściwość tej konstrukcji, gdyż z uwagi na naturę omawianych stosunków prawych łączy je jeden interes prawny właściciela lokalu. Tym łącznikiem determinującym istnienie tylko jednego interesu wierzyciela, mimo nawet kilku różnych stosunków prawnych, jest pojęcie szkody. W takiej sytuacji powstaje tyle stosunków prawnych, ile jest osób zajmujących ten lokal. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wymienionym wyroku z dnia 14 sierpnia 1997 r., II CKU 78/97: „Odpowiedzialność *in solidum* (solidarność nieprawidłowa) występuje wówczas, gdy wierzyciel może dochodzić swego roszczenia od kilku osób, lecz na podstawie odrębnych stosunków prawnych, jakie łączą go z poszczególnymi podmiotami.

Każda z osób spełniających przesłanki z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. odpowiada za szkodę w pełnej wysokości. Wynikający z tych okoliczności stosunek prawny o charakterze odszkodowawczym łączy właściciela z konkretną osobą zajmującą lokal. Równolegle mogą funkcjonować w obrocie inne odszkodowawcze stosunki prawne łączące właściciela lokalu z osobami zajmującymi lokal w tym samym czasie o ile osoby te również spełniają przesłanki z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. Między tymi stosunkami prawnymi nie zachodzą żadne powiązania natury formalnej, ustawodawca nie przewidział jakiegokolwiek regulacji prawnej odnoszącej się to tego zagadnienia, nie zastrzegł solidarności ani nie przewidział innych rozwiązań np. nie przyjął, że osoby zajmujące lokal są obowiązane do zapłaty odszkodowania jedynie w odpowiedniej części.

Niemożliwe jest jednocześnie określenie części odszkodowania odpowiadającej każdemu z dłużników. Nie chodzi przy tym o niepodzielność świadczenia odszkodowawczego, lecz niepodzielność przyczyny, która doprowadziła do wyrządzenia szkody. Jak wskazano, zajęcie lokalu chociażby przez jedną osobę wyłącza w całości możliwość korzystania z niego przez właściciela. Dla tak rozumianej jednolitej szkody liczba osób zajmujących lokal jest obojętna.

Jednocześnie poszczególne stosunki prawne o charakterze odszkodowawczym łączące osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego z właścicielem lokalu są ze sobą powiązane z uwagi na pojęcie szkody i związaną

z nim obudową teoretyczną. Spełnienie świadczenia odszkodowawczego przez jedną z osób prowadzi do naprawienia szkody z tytułu utraty możliwości wynajmowania lokalu w danym czasie, tym samym zaspokaja całość interesu właściciela lokalu. Z tą chwilą właściciel traci możliwość żądania zaspokojenia od innych osób zajmujących lokal w tym samym czasie. Szkoda została naprawiona, tym samym dochodzenie z tego tytułu dalszych kwot stanowiłoby nieuzasadnione wzbogacenie się właściciela lokalu. Zatem mimo formalnej odrębności stosunków odszkodowawczych zachodzi między nimi więź wyrażająca się w tym, że wszystkie te stosunki dotyczą tej samej szkody.

Przedstawione właściwości sytuacji prawnej osób odpowiadających na podstawie art. 18 ust. 1 u.o.p.l., polegające na tym, że jest jeden wierzyciel, kilku dłużników, takie samo rodzajowo świadczenia, zapłata odszkodowania zmierza do zaspokojenia tego samego interesu prawnego właściciela, spełnienie świadczenia przez jednego z dłużników zwalania pozostałych, przy braku możliwości przypisania tym dłużnikom statusu dłużników solidarnych przesądza o zasadności przyjęcia, że osoby te odpowiadają *in solidum*.

Podobne stanowisko, na gruncie zbliżonego stanu faktycznego, w sprawie z powództwa gminy dochodzącej zapłaty należności z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego od trzech osób, z których dwie miały prawo do lokalu socjalnego zajął Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 czerwca 2012 r. (sygn. akt III CZP 37/12, niepubl.) przyjmując konstrukcję odpowiedzialności *in solidum* pozwanego i pozostałych pozwanych zajmujących lokal powodowej gminy, którym przysługiwało prawo do lokalu socjalnego.

Z tych względów przedstawione zagadnienie prawne rozstrzygnięto, jak w uchwale.

eb