



Sygn. akt IV CSK 490/11

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 18 maja 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "Z." w E.

przeciwko K. N. i A. N.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 maja 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego

z dnia 22 czerwca 2011 r.,

oddala skargę kasacyjną

Uzasadnienie

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Z.” w E. w pozwie wniesionym 9 lipca 2010 r. domagała się zasądzenia od pozwanych K. i A. N. kwoty 62.743,30 złotych z ustawowymi odsetkami tytułem bezumownego korzystania, w okresie od stycznia 2003 r. do 30 kwietnia 2007 r., z należącego do powódki lokalu mieszkalnego położonego w E. przy ul. K.[...]. Jako podstawę prawną powództwa powódka wskazała art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm. – dalej jako u.o.p.l.).

Wyrokiem z dnia 3 lutego 2011 r. Sąd Rejonowy uwzględnił podnoszony przez pozwane zarzut przedawnienia roszczenia i oddalił powództwo. Zdaniem tego Sądu, roszczenie powódki, dochodzone na podstawie art. 225 w związku z art. 224 § 2 k.c., uległo przedawnieniu ze względu na upływ trzyletniego terminu przewidzianego w art. 118 k.c. dla roszczeń związanych z działalnością gospodarczą

Sąd Okręgowy oddalając wyrokiem z dnia 22 czerwca 2011 r. apelację powódki podkreślił, że Sąd pierwszej instancji zastosował wadliwą podstawę prawną roszczenia odszkodowawczego Spółdzielni, skierowanego przeciwko osobie zajmującej lokal bez tytułu prawnego, obejmującego równowartość czynszu. W ocenie Sądu Okręgowego, podstawę tę stanowi art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l., a nie przepisy regulujące roszczenia uzupełniające właściciela. Powodowej Spółdzielni służyło na tej podstawie roszczenie o odszkodowanie płatne co miesiąc, co w ocenie Sądu w oczywisty sposób określa okresowy charakter świadczeń należnych Spółdzielni. Skoro pozew został wniesiony 9 lipca 2010 r., a nie powoływano się na żadną okoliczność usprawiedliwiającą zawieszenie lub przerwę biegu przedawnienia, to świadczenia za kwiecień 2007 r. i wcześniejsze okresy uległo przedawnieniu na podstawie art. 118 k.c. w terminie właściwym dla roszczeń o świadczenia okresowe.

Powodowa Spółdzielnia wniosła skargę kasacyjną od wyroku Sądu Okręgowego. Oparła ją na naruszeniu prawa materialnego przez błędną wykładnię art. 118 k.c. wskutek uznania, że odszkodowanie określone w art. 18 ust. 1 u.o.p.l.

jest świadczeniem okresowym i dla roszczeń z tego tytułu termin przedawnienia wynosi trzy lata.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ze względu na ograniczenie rozpoznania skargi kasacyjnej do granic jej podstaw (art. 398¹³ § 1 k.p.c.) pozostaje jedynie do rozstrzygnięcia, czy roszczenie o świadczenie określone w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. przedawnia się w terminie trzyletnim przewidzianym w art. 118 k.c. i właściwym dla świadczeń okresowych.

Artykuł 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l., przyjęty za podstawę rozstrzygnięcia przez Sąd drugiej instancji, co nie jest kwestionowane w skardze kasacyjnej, reguluje szczególną odpowiedzialność odszkodowawczą byłego lokatora zajmującego lokal bez tytułu prawnego. Odpowiedzialność tę kwalifikuje się jako odpowiedzialność *ex contractu*, opartą na zasadach art. 471 k.c., za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do korzystania z niego, zmodyfikowaną postanowieniami dotyczącymi wysokości (odpowiadającej wysokości czynszu – art. 18 ust. 1 u.o.p.l.) i sposobu spełniania (co miesiąc – art. 18 ust. 1 u.o.p.l.) świadczenia odszkodowawczego. Natomiast hipotezą art. 18 ust. 3 u.o.p.l. objęte są przypadki, kiedy sąd, wobec osób uprawnionych do lokalu zamiennego albo socjalnego, 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, pomimo użytego w ustawie (art. 18 ust. 3) sformułowania, że osoby uprawnione do lokalu zamiennego lub socjalnego „opłacają odszkodowanie”, w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że byłego lokatora i właściciela łączy szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest zapewnienie właścicielowi określonego, również płatnego okresowo (co miesiąc - art. 18 ust. 1 u.o.p.l.), wynagrodzenia za dalsze korzystanie z lokalu (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008/12/137 oraz wyrok z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08, OSNC-ZD, 2009/10/12).

Do obu uregulowanych w art. 18 ust. 2 i 3 u.o.p.l. obowiązków byłego lokatora ma zastosowanie art. 18 ust. 1 u.o.p.l. przewidujący miesięczną płatność świadczeń, określonych zbiorczo jako świadczenia odszkodowawcze. Poza tym

zakresem pozostaje uzupełniające odszkodowanie przewidziane w art. 18 ust. 2 zdanie drugie u.o.p.l., którego właściciel może dochodzić na ogólnych zasadach. Powódka nie dochodziła jednak odszkodowania tego rodzaju.

Kwestie dotyczące odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego były podobnie uregulowane w art. 17 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (jedn. tekst Dz. U. z 1988 r., Nr 30, poz. 165 ze zm. dalej jako pr.lok.) w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 1988 r. (art. 1 pkt 12, 11), który nakładał na osoby korzystające bez tytułu prawnego z lokalu obowiązek opłacania wynagrodzenia miesięcznego według stawki czynszu określonej dla tego lokalu lub w szczególnych okolicznościach w wysokości jej wielokrotności. Na brak odpowiednich uregulowań ustawowych, pozwalających uznać, że należności za korzystanie z lokalu po wygaśnięciu stosunku najmu mają charakter okresowy, zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale podjętej dnia 18 kwietnia 1974 r. w sprawie III CZP 20/74 (OSNC1974/12/208) przyjmując, że należności te nie stanowią świadczeń okresowych w rozumieniu art. 118 k.c. Do art. 17 pr. lok. mówiącego o „miesięcznej” zapłacie nawiązał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 7 stycznia 1998 r. w sprawie III CZP 62/97 (OSNC 1998/6/91) wskazując, że z uwagi na cel art. 18 ust. 3 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 zm. dalej jako u.o.n.l.) trzeba przyjąć, że od dnia wyrokowania do dnia opróżnienia lokalu zasądzone odszkodowanie powinno przybierać postać świadczeń okresowych i roszczenie z tego tytułu przedawnia się w terminie właściwym dla świadczeń okresowych (art. 118 k.c.). Podobnie Sąd Najwyższy ocenił przewidziane w art. 33 ust. 1 u.o.n.l. odszkodowanie, uznając, że przez użycie w tym przepisie częstotliwej formy, że najemca powinien „uiszczać” odszkodowanie w wysokości odpowiadającej czynszowi, jaki powinien był płacić, gdyby nie wytoczono powództwa o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, zasądzone świadczenie powinno przybierać, wzorem czynszu,

postać świadczeń okresowych z terminem przedawnienia właściwym dla tych świadczeń. Kontynuacją tych rozwiązań jest art. 18 ust. 1 u.o.p.l.

Według przyjmowanych w piśmiennictwie kryteriów świadczenie jest okresowe, jeżeli polega na periodycznym dawaniu uprawnionemu w czasie trwania określonego stosunku prawnego pieniędzy lub rzeczy oznaczonych co do gatunku, których ogólna ilość nie jest z góry określona. Taki charakter mają dochodzone przez powódkę świadczenia określone w art. 18 ust. 1 u.o.p.l., które zgodnie z postanowieniami ustawy, osoba zajmująca lokal obowiązana jest uiszczać miesięcznie, aż do czasu opuszczenia lokalu. Nadanie przewidzianym w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. świadczeniom odszkodowawczym charakteru świadczeń okresowych, uzasadnia zastosowanie do ich dochodzenia, właściwego dla nich, trzyletniego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 118 k.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną powódki.