

POSTANOWIENIE

Dnia 21 czerwca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa Gminy Miasta S.
przeciwko A. C.
o zapłatę,
na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 21 czerwca 2012 r.,
na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy
postanowieniem z dnia 16 marca 2012 r.,

"W jaki sposób, osoby o których mowa w art. 18 ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2003 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 31, poz. 266 z 2005 r.) odpowiadają wobec właściciela za zapłatę odszkodowania normowanego w ust. 1 i 3 tego artykułu?"

odmawia podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Przestawione Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne wyłoniło się na tle następującego stanu faktycznego.

Powodowa Gmina wypowiedziała w 2003 r. umowę najmu lokalu mieszkalnego G. C., zawartą 1999 r. i wezwała b. najemczynię do zwrotu lokalu oraz do uiszczania odszkodowania z tytułu zajmowania lokalu do czasu jego wydania. Lokal nie został wydany, w dalszym ciągu zamieszkują w nim b. najemczynie (matka) i jej dwóch synów (w tym pozwany w niniejszej sprawie, A. C.). W 2005 r. wydano nakaz zapłaty nakazującym trzem pozwanym opróżnienie lokalu, ustalono w nim ponadto, że b. najemczynie i jej syn A. C. mają prawo do otrzymania lokalu socjalnego, uprawnienia tego nie uzyskał natomiast drugi syn T. C. Pozwani ci nie uiszczali czynszu i w okresie od stycznia 2009 r. do grudnia 2010 r., ich zadłużenie wobec Gminy wynosiło 5 1769,84 zł. Do pozwanych tych miał zastosowanie art.18 ust.1-3 ustawy a dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.; cyt. dalej jako „ustawa z 2001 r.”).

Sąd Rejonowy zastanawiał się nad sposobem ukształtowania odpowiedzialności pozwanego A. C. i pozostałych osób zajmujących lokal mieszkalny. Ostatecznie przyjął odpowiedzialność podzielną wszystkich trzech osób, wyjaśniając, że ”osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego odpowiadają za dług objęty żądaniem na zasadach przewidzianych dla zobowiązań podzielnych, o jakich mowa w art. 379 § 1 k.c.”

Rozpatrując apelację powodowej Gminy, w której podnoszono konieczność zastosowania konstrukcji in solidum, Sąd Okręgowy przedstawił Sądowi Najwyższemu sformułowane na wstępie zagadnienie prawne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z treści przestawionego Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego wynika to, że Sąd Okręgowy miał wątpliwości co do sposobu prawnego ukształtowania odpowiedzialności kilku osób, które po rozwiązaniu stosunku najmu nadal zajmują jeden lokal mieszkalny i są zobowiązane do uiszczania odszkodowania przewidzianego w art. 18 ust. 1 - 3 ustawy z dnia 21 czerwca

2001 r. Sąd Okręgowy rozważał w tym zakresie przyjęcie odpowiedzialności solidarnej, konstrukcji in solidum lub odpowiedzialności podzielonej (pro rata parte). Powodowa Gmina broniła (także w apelacji) konstrukcji odpowiedzialności in solidum pozwanego i innych osób zajmujących lokal.

W danej sprawie należący do powodowej Gminy lokal mieszkalny zajmują trzy osoby, przy czym tylko dwie z nich uzyskały prawo do lokalu socjalnego (art. 18 ust. 3 ustawy). Trafnie zauważył Sąd Okręgowy, że wszystkie te osoby mogą korzystać samodzielnie z zajmowanego lokalu, nie mają już statusu najemców (ewentualnie - współnajemców) i istnieją podstawy do stwierdzenia, że każdą z tych osób wiąże odrębny stosunek prawny z powodową Gminą (właścicielem lokalu), a powiązanie rodzinne między nimi nie mają tu zasadniczego znaczenia. Należałoby stwierdzić, że chodzi tu o stosunki zobowiązaniowe powstające ex lege i one właśnie wyznaczają sytuację prawną osób zajmujących lokal, stanowiąc szczególny tytuł prawny do zajmowania tego lokalu. Osoby zajmujące lokal zobowiązane są w ramach tych stosunków obligacyjnych do świadczenia w postaci stosownego „odszkodowania”, przy czym sposób ustalania rozmiaru tego świadczenia jest odrębny dla osób, które uzyskały uprawnienie do lokalu socjalnego (art. 18 ust. 3 ustawy). Sprawą dalszą pozostaje już określenie charakteru prawnego wspomnianych stosunków obligacyjnych jako stosunków odszkodowawczych lub stosunków innych, w których świadczenie zajmującego lokal pełni funkcję szczególnego wynagrodzenia dla właściciela lokalu (b. wynajmującego; zob. np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07 OSN 2008, z. 12, poz. 137).

Sąd Okręgowy trafnie wskazuje na te elementy, które mogą przesądzać o tym, że odpowiedzialność pozwanego i pozostałych osób zajmujących lokal mieszkalny może być ukształtowana jako odpowiedzialność in solidum (ten sam wierzyciel, kilku dłużników, takie same rodzajowo świadczenia, zapłata odszkodowania zmierza do zaspokojenia tego samego interesu prawnego wierzyciela, spełnienie świadczenia przez jednego z nich zwalnia pozostałych, przy czym nie było podstaw do przypisywania wszystkim dłużnikom statusu dłużników solidarnych ex lege; art. 366 k.c. w zw. z art. 369 k.c.). Solidarności takiej nie może uzasadniać art. 688¹ k.c., ponieważ pozwany i pozostali dłużnicy nie mają statusu

najemców, a zastosowanie w tym przypadku analogii byłoby nieuzasadnione. Nie wchodzi w grę inne ewentualne źródła solidarności (np. art. 370 k.c., art. 380 § 2 k.c.).

Należy też zaznaczyć, że nie można de lege lata ograniczać konstrukcji odpowiedzialności in solidum jedynie do sytuacji, w której wszyscy dłużnicy odpowiadają wobec tego samego wierzyciela za szkodę w ramach różnych stosunków odszkodowawczych (art. 415 k.c., art. 471 k.c.). Konstrukcja taka ma charakter uniwersalny i może pojawić się także wówczas, gdy kilku dłużników wobec tego samego wierzyciela odpowiada równocześnie w ramach stosunków odszkodowawczych i pozaodszkodowawczych (por. np. wskazany w uzasadnieniu pytania przykład odpowiedzialności dłużnika osobistego i rzeczowego). Nie sposób w związku z tym twierdzić, że przy rozstrzygnięciu sprawy (apelacji) istotnie pojawiło się „zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości” w rozumieniu art. 390 par. 1 k.p.c. W tej sytuacji istniały bowiem zasadnicze argumenty, podnoszone już w uzasadnieniu przedstawionego zagadnienia prawnego, za przyjęciem w rozpoznawanej sprawie konstrukcji odpowiedzialności in solidum pozwanego i pozostałych osób zajmujących lokal powodowej Gminy.

W związku z tym należało orzec jak w sentencji.