

Eksmiowany lokator musi jeszcze zapłacić odszkodowanie

Po wygaśnięciu umowy najmu trzeba się liczyć z tym, że właściciel lokalu zażąda odszkodowania za bezumowne korzystanie z mieszkania. Trzeba mu będzie zapłacić tyle, ile dostałby na wolnym rynku – wynika z czwartkowej uchwały Sądu Najwyższego.

Justyna K. mieszkała z małoletnim synem w wynajmowanym prywatnie lokalu w Toruniu. Płaciła miesięcznie 571 zł czynszu. Umowa najmu wygasła, ale matka z dzieckiem nie wyprowadziła się. Za dalsze zamieszkiwanie płaciła co miesiąc czynsz w takiej samej wysokości jak wtedy, gdy strony łączyła umowa.

Właścicielka lokalu wniosła więc sprawę o eksmisję do Sądu Rejonowego w Toruniu, który przychylił się do powództwa. Jednocześnie przyznał matce z dzieckiem prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie eksmisji do czasu zapewnienia przez gminę mieszkania.

Ponadto nakazał Justynie K. wypłacić właścicielce odszkodowanie w wysokości ponad 5 tys. zł. Wskazał, opierając się na opinii biegłego, że mogłaby ona zawrzeć umowę najmu z inną osobą za 1,1 tys. zł, czyli dostawałaby miesięcznie prawie dwa razy więcej.

Należy jej się więc rekompensata wynosząca różnicę między czynszem wolnorynkowym a kwotą faktycznie płaconą przez lokatorkę przez 9 miesięcy bezumownego korzystania z mieszkania.

Sąd wyjaśnił, że mimo trudnej sytuacji finansowej Justyny K. takie rozwiązanie jest zgodne z prawem. Art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. nr 31, poz. 266 z późn. zm.) wskazuje bowiem, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia wyprowadzki co miesiąc uiszczać odszkodowanie.

Bez taryfy ulgowej

Justyna K. złożyła apelację. Powoływała się na art. 18 ust. 3 ustawy, który – jej zdaniem – jest bardziej adekwatny do jej sytuacji.

Przepis wskazuje, że osoby uprawnione do lokalu socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania eksmisji do czasu udostępnienia im mieszkania, płacą tyle, jak gdyby umowa najmu nie wygasła. Sąd okręgowy, do którego sprawa trafiła, nie był pewien, ile powinni zapłacić wyeksmiowani lokatorzy za czas od wygaśnięcia umowy najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego.

Problem bowiem w tym, że przepis, na który powołała się Justyna K., określa wysokość opłat za czas późniejszy: od uprawomocnienia się orzeczenia do wykonania wyroku. Nie wiadomo więc, czy można go zastosować do przypadków wcześniejszych. Sąd odwoławczy przedstawił takie zagadnienie prawne Sądowi Najwyższemu. Sąd Najwyższy uchwalił zaś, że osoby uprawnione do lokalu socjalnego, co do których orzeczono wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im mieszkania, powinny płacić właścicielowi lokalu odszkodowanie w wysokości określonej w art. 18 ust. 1 i 2 za czas od wygaśnięcia umowy najmu do uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego.

Oznacza to, że jeżeli zajmują mieszkanie bez tytułu prawnego, to muszą się liczyć z tym, że właściciel zażąda od nich odszkodowania za straty, które poniósł, nie wynajmując lokalu za wyższą kwotę.

Za mało lokali

– Największym problemem jest to, że osoba, która dostaje wypowiedzenie umowy najmu, nie ma gdzie się przeprowadzić. Jest to głównie wina samorządów, które nie zapewniają tylu mieszkań socjalnych, ile jest potrzebnych. Bez programu budowy nowych lokali sprawa jest nie do rozwiązania – wskazuje Piotr Ciszewski z Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów.

Sytuacje takie dotyczą głównie mieszkańców budynków zreprivatyzowanych, którzy kiedyś mieli umowy najmu komunalnego, a po przejęciu przez prywatnego właściciela dotychczasowe czynsze zostały im wypowiedziane.

ORZECZNICTWO

Uchwała Sądu Najwyższego z 6 grudnia 2012 r., sygn. akt III CZP 72/12

Publikacja: Dziennik Gazeta Prawna 7 grudnia 2012

http://prawo.gazetaprawna.pl/orzeczenia/667174,eksmitowany_lokator_musi_jeszcze_zaplacic_odszkodowanie.html