



Sygn. akt V CSK 31/08

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 czerwca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z powództwa Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego

im. St. Staszica w W.

przeciwko Gminie J.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 19 czerwca 2008 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w G.

z dnia 30 sierpnia 2007 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia  
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 20 kwietnia 2007 r. zasądził od Gminy J. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Budownictwa Mieszkaniowego im. Stanisława Staszica w W. 65 676 zł z oznaczonymi bliżej odsetkami ustawowymi. Zasądzona kwota stanowiła odszkodowanie za korzystanie z lokali mieszkalnych strony powodowej w okresie od stycznia 2004 r. do grudnia 2006 r. przez osoby, co do których orzeczono eksmisję z jednoczesnym przyznaniem uprawnienia do lokalu socjalnego. Podstawę prawną wyroku stanowiły przepisy art. 417 § 1 i 420<sup>1</sup> k.c.

Sąd Okręgowy na skutek apelacji strony pozwanej wyrok ten zmienił i powództwo oddalił. W ocenie Sądu Okręgowego odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokali osobom, co do których orzeczono eksmisję z przyznaniem uprawnienia do lokalu socjalnego, jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do odpowiedzialności tych osób za zajmowanie lokali bez tytułu prawnego. Warunkiem odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za niedostarczenie lokali socjalnych jest uprzednia próba dochodzenia zapłaty za korzystanie z lokali od osób, co do których orzeczono eksmisję z przyznaniem uprawnienia do lokalu socjalnego. W sprawie przesłanka ta nie została spełniona, dlatego powództwo należało oddalić.

W skardze kasacyjnej strona powodowa zarzuciła Sądowi Okręgowemu wydanie zaskarżonego wyroku z naruszeniem: 1) art. 417 § 1 i art. 361 § 1 i 2 oraz – obowiązującego do 31 sierpnia 2004 r. - art. 420<sup>1</sup> k.c. w związku z art. 4 ust. 2 i art. 14 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 2005 r. nr 31, poz. 266, ze zm. – dalej: „u.o.p.l.”), 2) art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l., 3) art. 233 § 1 oraz art. 382 k.p.c.

Istotą zarzutów wymienionych w dwóch pierwszych punktach jest kwestionowanie zajętego przez Sąd Okręgowy stanowiska o subsydiarnym charakterze odpowiedzialności gminy za niedostarczenie lokali osobom, co do których orzeczono eksmisję z przyznaniem uprawnienia do lokalu socjalnego.

Zarzuty zawarte w punkcie trzecim mają charakter zarzutów ewentualnych, podniesionych na wypadek podzielenia przez Sąd Najwyższy kwestionowanego w skardze kasacyjnej stanowiska o subsydiarnym charakterze odpowiedzialności gminy za niedostarczenie lokali socjalnych. Zmierzają one do podważenia prawidłowości ustalenia, że strona powodowa nie podejmowała czynności skierowanych na wyegzekwowanie roszczeń od osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przyznanie w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego musi się łączyć z wstrzymaniem wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 u.o.p.l.). Mimo wstrzymania wykonania opróżnienia lokalu, osoba uprawniona do lokalu socjalnego obowiązana jest uiszczać właścicielowi do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego (art. 18 ust. 1 u.o.p.l.). Zgodnie z art. 18 ust. 3 u.o.p.l. w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2005 r., odszkodowanie to powinno odpowiadać wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie uprawniony do lokalu socjalnego byłby obowiązany opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł; według wcześniejszego brzmienia art. 18 ust. 3 u.o.p.l., zakres tego odszkodowania był węższy. Należy podzielić pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r. (Biul. SN 2007, nr 12, s. 7), że przepisy art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. ustanawiają szczególnego rodzaju stosunek zobowiązaniowy, którego treścią jest powinność zapewnienia właścicielowi określonego, płatnego periodicznie wynagrodzenia za dalsze korzystanie z lokalu przez byłego lokatora. Nazwanie uiszczanych właścicielowi świadczeń przez byłego lokatora, uprawnionego do lokalu socjalnego, odszkodowaniem nie jest więc ściśle; spowodowane ono zostało przypuszczalnie bliskim związkiem przypadków objętych art. 18 ust. 3 u.o.p.l. z sytuacjami, których dotyczy art. 18 ust. 2 u.o.p.l. (w nich rzeczywiście chodzi o odszkodowanie) oraz podobną, w odbiorze społecznym, funkcją obu tych przepisów.

Dopóki gmina nie dostarczy lokalu socjalnego, właściciel, otrzymujący od zajmującego nadal lokal byłego lokatora świadczenia w wysokości określonej w art. 18 ust. 3 u.o.p.l., może zatem ponieść szkodę w rozumieniu art. 361 §2 k.c., tj. doznać uszczerbku w wysokości różnicy między majątkiem, jaki miałby, gdyby dysponował lokalem swobodnie, a majątkiem jaki ma, nie mogąc lokalem swobodnie dysponować z powodu niemożności wykonania eksmisji na skutek niedostarczenia lokalu socjalnego. Jego szkoda będzie oczywiście jeszcze większa, gdy był lokator, uprawniony do lokalu socjalnego, nie wywiązuje się – co w praktyce jest regułą – z obowiązku, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. W stanie prawnym będącym wynikiem wyeliminowania z porządku prawnego ze skutkiem *ex tunc* przez wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 maja 2006 r., SK 51/05 (OTK-A 2006, nr 5, poz. 58) art. 18 ust. 4 u.o.p.l. w brzmieniu obowiązującym do 31 grudnia 2004 r., a przez wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 11 września 2006 r., P 14/06 (OTK-A 2006, nr 8, poz. 102) art. 18 ust. 4 w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2005 r., za szkodę tę odpowiada gmina, która nie dostarczyła lokalu socjalnego, na zasadach ogólnych, tj. w odniesieniu do okresu przed 1 września 2004 r. - na podstawie art. 420<sup>1</sup> k.c., a w odniesieniu do okresu od dnia 1 września 2004 r. – na podstawie art. 417 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym od tego dnia (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07). Przy czym 420<sup>1</sup> k.c. ze względu na ścisły związek konstrukcyjny z art. 417 k.c. w pierwotnym brzmieniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 81/07, LEX nr 274567) powinien być analogicznie jak on rozumiany (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2002 r., V CKN 1305/00, LEX nr 77050), tj. w sposób zharmonizowany z jego prokonstytucyjną wykładnią przyjętą w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 grudnia 2001 r., SK 18/00 (OTK 2001, nr 8, poz. 256). Odpowiedzialność gminy na powyższej podstawie obejmuje całą szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z jej zaniechaniem wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej (art. 361 § 2 k.c.).

Wskazane przepisy, stanowiące podstawę prawną odpowiedzialności odszkodowawczej gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do takiego lokalu według wyroku orzekającego eksmisję, nie

upoważniają do uznania tej odpowiedzialności za subsydiarną w stosunku do wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. obowiązku tej osoby względem właściciela, czyli za odpowiedzialność uwarunkowaną – jak przyjął Sąd Okręgowy w nawiązaniu do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2002 r., V CKN 1305/00, dotyczącego stanu prawnego sprzed wejścia w życie art. 18 u.o.p.l. - uprzednim, bezskutecznym dochodzeniem przez właściciela wykonania tego obowiązku. Ani art. 420<sup>1</sup> k.c., obowiązujący do 31 sierpnia 2004 r., ani obecnie obowiązujący art. 417 § 1 k.c. w brzmieniu mającym moc od 1 września 2004 r., nie przewiduje – rzecz oczywista ze względu na ogólny charakter stanowionej regulacji – takiej przesłanki.

Nie można również podzielić zapatrywania o wynikaniu takiej przesłanki z art. 18 ust. 1 u.o.p.l. Przepis ten w zakresie odnoszącym się do osoby uprawnionej w wyroku eksmisyjnym do lokalu socjalnego ustanawia tylko, wespół z art. 18 ust. 3 u.o.p.l., obowiązek zapłaty przez tę osobę właścicielowi wynagrodzenia na dotychczasowym poziomie, czyli na poziomie czynszu lub innych opłat uiszczanych przed wygaśnięciem uprawnienia do korzystania z zajmowanego nadal lokalu. Nie wypowiada się natomiast w ogóle co do relacji zachodzącej między tym obowiązkiem a odpowiedzialnością odszkodowawczą gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego. Różni się więc zasadniczo np. od art. 31 i 299 k.s.h.

Także wykładnia funkcjonalna, odwołująca się przede wszystkim do celu odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego osobie do takiego lokalu uprawnionej, nie dostarcza argumentów przemawiających za subsydiarnym charakterem tej odpowiedzialności w stosunku do obowiązku określonego w art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. Przeciwnie, wykładnia ta, w powiązaniu z nakazem interpretowania ustaw w zgodzie z normami konstytucyjnymi, zdecydowanie sprzeciwia się takiemu ujmowaniu relacji między omawianą odpowiedzialnością a wspomnianym obowiązkiem. Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego, oparta na art. 417 § 1 k.c., a uprzednio na art. 420<sup>1</sup> k.c., leży w interesie właścicieli lokali. Ich interesy bez takiej odpowiedzialności gminy byłyby w istocie pozbawione rzeczywistej ochrony. Trybunał Konstytucyjny uznając w powołanych wyżej wyrokach art. 18

ust. 4 u.o.p.l., stanowiący *lex specialis* w stosunku do art. art. 361 § 2 k.c., za niezgodny z normami konstytucyjnymi, wykazał, że ograniczenie odpowiedzialności odszkodowawczej gminy wynikające z art. 18 ust. 4 u.o.p.l. tworzyło stan prawny całkowicie oderwany od realiów życia. Podmiot dysponujący prawomocnym wyrokiem nakazującym opróżnienie lokalu i mający roszczenie zarówno w stosunku do byłego lokatora, jak i gminy, nie był w stanie w istocie zrealizować żadnego z przysługujących mu środków prawnych. Szanse na wyegzekwowanie roszczenia od byłego lokatora, uprawnionego do lokalu socjalnego, są – jak wiadomo - z reguły nikłe, a gmina nie ponosząc odpowiedzialności odszkodowawczej za niedostarczenie lokalu socjalnego na zasadach ogólnych mogła bez ujemnych dla siebie konsekwencji nawet bardzo długo nie wypełniać obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Uznanie omawianej odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za subsydiarną w stosunku do obowiązku wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. oznaczałoby przywrócenie stanu prawnego porównywalnego do zakwestionowanego w powoływanych wyrokach Trybunału Konstytucyjnego. Właściciel byłby zmuszony do poszukiwania naprzód, w praktyce z reguły bezowocnej, ochrony w drodze roszczenia skierowanego przeciwko byłemu lokatorowi, ujęcie zaś określonego roszczenia jako subsydiarnego w stosunku do innego roszczenia może być uzasadnione tylko wtedy, gdy istnieją praktyczne szanse na realizację tego innego roszczenia. Brak praktycznych szans na realizację roszczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l., powodowałby, że konieczność uprzedniego dochodzenia tego roszczenia w rzeczywistości odsuwałaby jedynie możliwość dochodzenia przez właściciela, zapewniającego mu efektywną ochronę, opartego obecnie na art. 417 § 1 k.c., roszczenia odszkodowawczego skierowanego przeciwko gminie.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego byłemu lokatorowi, uprawnionemu, według wyroku orzekającego eksmisję, do lokalu socjalnego i odpowiedzialność tego lokatora wobec właściciela oparta na art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. ma – w zakresie, w jakim ich obowiązki pokrywają się – charakter odpowiedzialności *in solidum*.

Ponieważ odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego służy ochronie właściciela, a nie byłego lokatora uprawnionego do lokalu socjalnego, gminie, która zapłaciła właścicielowi odszkodowanie, przysługuje regres w stosunku do tego lokatora w granicach jego obowiązku określonego w art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. (por. zachowujące w tym względzie aktualność uwagi zawarte w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2004 r., I CK 581/03, Biul. SN 2004, nr 11, s. 9).

Ze względu na zasadność podstaw kasacyjnych kwestionujących zajęte w zaskarżonym wyroku stanowisko o subsydiarnym charakterze odpowiedzialności odszkodowawczej gminy, bezprzedmiotowe stało się rozpatrywanie tych zarzutów kasacyjnych, które zmierzają do podważenia prawidłowości ustalenia dotyczącego wykazania przez stronę powodową przesłanki podyktowanej przyjętym przez Sąd Okręgowy subsydiarnym charakterem tej odpowiedzialności.

Mając powyższe na względzie, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.c. orzekł jak w sentencji.