



Sygn. akt IV CSK 97/09

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 17 lipca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Gerard Bieniek

SSN Irena Gromska-Szuster

w sprawie z powództwa B. D.  
przeciwko Gminie M.  
o wydanie ewentualnie o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 17 lipca 2009 r.,  
skargi kasacyjnej powódki  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 19 czerwca 2008 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia  
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2008 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację B. D. od wyroku Sądu Okręgowego w E., którym oddalono jej powództwo przeciwko Gminie M. o wydanie lokalu mieszkalnego położonego na terenie gminy M. o pow. 75 m<sup>2</sup>, z prawem do wykupu lub o zasądzenie kwoty 75900 zł z odsetkami od dnia 22 kwietnia 1999 r.

Wyrok ten został oparty na następujących podstawach.

K. D., babka powódki i jej siostry B. R., była najemczynią lokalu mieszkalnego nr 9 przy ul. P. 7a w M. Po jej śmierci w dniu 30 lipca 1997 r., E. R. pismem z dnia 2 sierpnia 1997 r. powiadomiła pozwaną, że w związku ze śmiercią najemczynie wnosi o niezawieranie umów najmu i sprzedaży lokalu.

W dniu 14 listopada 1997 r. pozwana Gmina zawarła umowę najmu tego lokalu z osobami trzecimi, po czym w grudniu 1997 r. lokal ten im sprzedała.

Postanowieniem z dnia 20 października 1997 r. sąd stwierdził nabycie spadku po K. D. na rzecz wnuczek – powódki oraz E. R. Wyrokiem z dnia 26 października 1998 r. sąd ustalił, że wstąpiły one w stosunek najmu lokalu po poprzedniej najemczynie.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny stwierdził, że powódka i jej siostra od dnia 30 lipca 1997 r. miały status współnajemców lokalu. Powiadomienie i zastrzeżenie poczynione w piśmie z dnia 2 sierpnia 1997 r. stwarzało po stronie Gminy obowiązek zweryfikowania zgłaszanych uprawnień oraz powstrzymania się z jakimikolwiek czynnościami rozporządzającymi lokalem. Obowiązek taki wynikał z art. 21 ust. 7 obowiązującej w tym czasie ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości (jedn. tekst Dz.U. z 1991 r. Nr 30, poz. 127, ze zm.), który przyznawał najemcom pierwszeństwo nabycia lokalu w razie przeznaczenia go do sprzedaży przez gminę. Prawo to aktualizowało się z chwilą podjęcia decyzji o sprzedaży, co oznacza, że powódka (i jej siostra) miały pierwszeństwo w nabyciu lokalu, gdy decyzja taka została podjęta. Gmina nie dokonała żadnych czynności zmierzających do weryfikacji zgłoszonych uprawnień, nie zareagowała na wniosek o powstrzymanie się od dysponowania

lokałem i w krótkim terminie wynajęła, a następnie sprzedała mieszkanie innym osobom. Takie działanie, stanowiące naruszenia prawa powódki jako najemczynie do nabycia lokalu, stanowiło delikt rodzący odpowiedzialność odszkodowawczą Gminy.

Roszczenie powódki, wynikające z czynu niedozwolonego, uległo jednak przedawnieniu na podstawie art. 442 § 1 k.c., w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją dokonaną w ustawie z dnia 16 lutego 2007 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 80, poz. 538), które nastąpiło przed wejściem w życie ustawy nowelizującej. Bieg trzyletniego przedawnienia rozpoczął się wiosną 1999 r., kiedy powódka dowiedziała się o sprzedaży lokalu, a więc upłynął wiosną 2002 r., podczas gdy powództwo zostało wniesione w maju 2007 r. Sąd nie dopatrył się podstaw do stwierdzenia, że szkoda wynikła z przestępstwa, a tym samym – do zastosowania 10-letniego okresu przedawnienia.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji o braku podstaw do kontraktowej odpowiedzialności Gminy na podstawie art. 471 k.c. Odpowiedzialność taka mogłaby wynikać z niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków składających się na treść stosunku prawnego, w danym wypadku – wynikających ze stosunku najmu łączącego Gminę z powódką. Obowiązująca w danym czasie ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509) nie wymieniała wśród obowiązków wynajmującego obowiązku sprzedaży lokalu najemcy, a więc naruszenie prawa pierwszeństwa powódki w nabyciu lokalu nie mogło być oceniane jako niewykonanie umowy najmu, rodzące odpowiedzialność na podstawie art. 471 k.c.

Żądanie wydania nieoznaczonego bliżej lokalu było pozbawione jakiegokolwiek podstawy prawnej.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego powódka oparła na obu podstawach przewidzianych w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c.

W ramach podstawy pierwszej powódka zarzuciła: 1. naruszenie art. 442 § 1 k.c. (w poprzednim brzmieniu) w zw. art. 5 k.c., polegające na niezastosowaniu tego przepisu i zaniechanie przyjęcia, że powołanie się przez pozwaną na zarzut

przedawnienia było w okolicznościach sprawy sprzeczne z zasadami współzycia społecznego 2. niewłaściwe zastosowanie art. 24 ust. 3 w zw. z art. 24 ust. 4 i art. 21 ust. 7 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce nieruchomościami i wywłaszczaniu nieruchomości, w zw. z art. 471 k.c. i art. 443, 477 § 2 k.c. oraz art. 6 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, wskutek niewłaściwego przyjęcia, że prawo pierwszeństwa w nabyciu lokalu i roszczenie o nabycie lokalu nie jest elementem umowy najmu oraz że pozwana nie ponosi odpowiedzialności kontraktowej z tytułu sprzedaży lokalu osobom trzecim, pomimo, że sprzedaż ta spowodowała zniweczenie wszystkich uprawnień powódki wynikających z zawartej umowy najmu (nie tylko z prawa pierwszeństwa), a oczekiwanie na nowy lokal nie przyniosło rezultatu, co spowodowało, że w wyniku zwłoki pozwanej świadczenie to straciło dla powódki znaczenie i 3. błędne niezastosowanie art. 363 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 471 k.c., art. 415 i 416 k.c. przez niedokonanie oceny przesłanki odszkodowawczej, jaką jest wystąpienie szkody.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej powódka zarzuciła naruszenie art. 386 § 4 k.p.c. przez nieuchylenie wyroku Sądu pierwszej instancji, pomimo że Sąd ten nie rozpoznał istoty sprawy w zakresie oceny istnienia i wysokości szkody, błędnie przyjmując przedawnienie roszczenia oraz brak podstaw odpowiedzialności kontraktowej.

W konkluzji skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Sąd Najwyższy rozważył, co następuje:

W sprawie ustalono, że powódka w dniu 30 lipca 1997 r. uzyskała status najemczyni opisanego wyżej lokalu. Nie zostało natomiast ustalone, czy, kiedy i na jakiej podstawie miała ten status utracić, co nie jest obojętne, gdy się zważy, że powódka wywodzi roszczenia ze „zniweczenia” uprawnień wynikających ze stosunku najmu. Chociaż powódka wysuwała na plan pierwszy pozbawienie jej pierwszeństwa do nabycia lokalu, które przysługiwało jej jako najemczyni, to twierdziła również, że wynajęcie i sprzedaż lokalu osobom trzecim pozbawiło ją faktycznie wszystkich uprawnień wynikających ze stosunku najmu, nie wyłączając uprawnienia do używania lokalu, który pozwana miała jej obowiązek w tym celu

oddać, zgodnie z art. 6 ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

Pierwszeństwo do nabycia przez najemcę zajmowanego lokalu, które wynikało z obowiązujących w danym czasie przepisów art. 21 ust. 7 i art. 23 ust. 3 ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, polegało przede wszystkim na zakazie sprzedaży lokalu w sposób je naruszający. Innymi słowy, zakazane było zbycie lokalu innym podmiotom, bez umożliwienia najemcy skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, który został przeznaczony do sprzedaży. Odnośnie do skutków naruszenia pierwszeństwa, w orzecznictwie Sądu Najwyższego i w piśmiennictwie zdecydowanie dominowało stanowisko o nieważności umowy zawartej z takim naruszeniem ze względu na sprzeczność z bezwzględnie obowiązującym przepisem ustawy. Ten aspekt sprawy nie podlegał jednak rozważaniu w postępowaniu kasacyjnym ze względu na konieczność utrzymania się przez Sąd Najwyższy w granicach podstaw skargi kasacyjnej (art. 398<sup>13</sup> § 1 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny ocenił, że w okolicznościach sprawy działanie Gminy, naruszające pierwszeństwo powódki do nabycia lokalu, stanowiło czyn niedozwolony Gminy, rodzący jej odpowiedzialność odszkodowawczą, z tym jednak, że roszczenie powódki uległo przedawnieniu. W tym zakresie zarzut kasacyjny powódki dotyczy jedynie tego, że Sąd Apelacyjny uwzględnił zarzut przedawnienia, pomimo, iż jego podniesienie w okolicznościach sprawy należało uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Zarzut ten jest nieuzasadniony. Okolicznością mającą przekonać o istnieniu podstawy do nieuwzględnienia przedawnienia roszczenia na podstawie art. 5 k.c., jest to, iż w 1999 r. Gmina zapewniła powódkę, że przyzna jej lokal o podobnym standardzie, jeśli wejdzie w posiadanie takiego lokalu. Brak jest ustaleń, a nawet twierdzeń skarżącej, by poza tym pismem, przez okres blisko 8 lat, zostały podjęte przez którąkolwiek ze stron jakiejkolwiek czynności, odnoszące się do tego zapewnienia. Nie jest to zatem sytuacja, którą uznaje się niekiedy za podstawę nieuwzględnienia przedawnienia na podstawie art. 5 k.c., polegająca na celowym utrzymywaniu uprawnionego w przekonaniu, że jego roszczenia zostaną

zaspokojone, określana mianem „uśpienia czujności wierzyciela” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., II CKN 604/08, OSNC 2001, nr 10, poz. 32).

Przy ocenie możliwości zastosowania art. 5 k.c. należy mieć na względzie okoliczności sprawy występujące tak po stronie wierzyciela, jak i dłużnika. Aby można było przyjąć, że podniesienie zarzutu przedawnienia godzi w zasady współżycia społecznego, konieczne jest wykazanie, że bezczynność wierzyciela w dochodzeniu roszczenia była usprawiedliwiona wyjątkowymi okolicznościami, istotne znaczenie ma też czas opóźnienia w dochodzeniu roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lutego 2000 r., III CKN 594/98, niepubl.). W niniejszej sprawie po stronie powódki nie zostały wykazane żadne szczególne okoliczności, które mogłyby usprawiedliwiać długotrwałą bezczynność i niepodjęcie minimum starań we własnej sprawie, a opóźnienie jest znaczne.

Zarzut należy oceniać także w kontekście orzecznictwa Sądu Najwyższego, w którym przyjmuje się, że nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia na podstawie art. 5 k.c. może mieć miejsce w wyjątkowych, rzadkich i rażących okolicznościach (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2003 r., V CK 399/02 i orzeczenia tam powołane). W skardze kasacyjnej nie przedstawiono argumentów mających świadczyć o wystąpieniu takich okoliczności.

Z tych przyczyn brak było podstaw do przypisania Sądowi naruszenia przepisów art. 5 i 442 § 1 k.c. (w poprzednim brzmieniu).

Nie można natomiast odmówić racji skarżącej, gdy zarzuca Sądowi bezpodstawną odmowę rozważenia roszczenia na płaszczyźnie kontraktowej.

Sąd co prawda trafnie zauważył, że przy takiej zasadzie odpowiedzialności istotne jest stwierdzenie niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków składających się na treść danego stosunku prawnego, czyli w sprawie niniejszej – wynikającego z łączącego strony stosunku najmu, jak również dostrzegł, że stosunek prawny jest kształtowany nie tylko przez umowę, ale także przez przepis ustawy, jednak w odniesieniu do tego ostatniego czynnika ograniczył się jedynie do ustawy z 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, która nie przewiduje po stronie wynajmującego obowiązku sprzedaży lokalu najemcy.

Sąd pominął natomiast, że ramami stosunku zobowiązaniowego najmu lokalu mieszkalnego były objęte obowiązki wynikające z art. 21 ust. 7 i 23 ust. 3 ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, a konkretnie - obowiązek pozwanej zapewnienia powódce możliwości skorzystania z pierwszeństwa w nabyciu lokalu, z chwilą podjęcia decyzji o jego sprzedaży. Innymi słowy – obowiązek wynajmującego udzielenia powódce pierwszeństwa przy sprzedaży lokalu był elementem stosunku zobowiązaniowego łączącego strony. Była to sytuacja, w której przepis ustawy regulował fragment stosunku prawnego w sposób wiążący strony, wymuszając na jednej stronie tego stosunku określone zachowanie, w celu ochrony interesu drugiej strony. Wpływa to na ustalenie, jakie powinno być zachowanie dłużnika zgodne z treścią zobowiązania, polegające na zaspokojeniu oznaczonego interesu wierzyciela (obejmującego też korzystną sytuację prawną, w danym wypadku możliwość nabycia lokalu przed innymi). Gdy konkretny obowiązek nie został wykonany i interes wierzyciela nie został zaspokojony, zachodzi niewykonanie zobowiązania. Jeżeli niewykonanie określonego obowiązku prowadzi do szkody, to jest szkoda w zakresie odpowiedzialności kontraktowej. Wbrew zatem stanowisku Sądu, nie było wyłączone rozważanie roszczenia powódki na tej płaszczyźnie.

Rację ma skarżąca także wtedy, gdy twierdzi, że pozwana uchybiła przede wszystkim swemu podstawowemu obowiązkowi wynikającemu z umowy najmu, czyli obowiązkowi oddania lokalu do używania powódce - najemczyni od dnia 30 sierpnia 1997 r. Nie ma wątpliwości ani co do istnienia takiego obowiązku w ramach stosunku umownego stron, ani co do tego, że obowiązek ten nie został przez pozwaną Gminę wykonany. Co więcej, naruszenie obowiązku wynikającego z najmu było dalej idące, gdyż lokal oddano w najem innym osobom i następnie go im sprzedano. Ten aspekt sprawy pozostał poza rozważaniami Sądu Apelacyjnego, przy czym, jak wcześniej wskazano, nie wyjaśniono co „stało się” ze stosunkiem najmu istniejącym pomiędzy stronami. W ujęciu skarżącej, doszło do „unicestwienia („zniweczenia”) możliwości realizowania przysługującego jej prawa najmu”. W każdym razie, i w tym zakresie roszczenie powódki wymagało rozważenia pod kątem odpowiedzialności kontraktowej, wynikającej z niewykonania obowiązku

umownego, o ile prowadziłyby ono do powstania szkody, która między innymi może polegać na utracie możliwości korzystania z rzeczy.

Z tych względów uzasadniony był zarzut skargi kasacyjnej o wadliwym odrzuceniu przez Sąd możliwości oceny roszczenia powódki na podstawie przepisów o niewykonaniu zobowiązań umownych (art. 471 k.c.).

Nieuzasadnione są pozostałe zarzuty skargi, związane zaniechaniem ustalenia szkody, gdyż było ono jedynie konsekwencją negatywnego rozstrzygnięcia o zasadzie roszczenia.

Kwestia szkody w zakresie odpowiedzialności kontraktowej, niebędąca dotychczas przedmiotem oceny Sądów orzekających, jest w sprawie otwarta. Pozostaje ona obecnie poza granicami rozpoznania skargi kasacyjnej. Można w tej kwestii powiedzieć tylko tyle, że w takich sytuacjach punktem wyjścia do ustalenia szkody jest zazwyczaj wartość utraconego prawa lub utraconej korzystnej sytuacji prawnej.

Z omówionych przyczyn Sąd Najwyższy, stosownie do art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c., orzekł jak w sentencji.