



Sygn. akt II CSK 323/09

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 13 stycznia 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

*SSN Jan Górowski (przewodniczący)*

*SSN Hubert Wrzeszcz*

*SSA Barbara Trębska (sprawozdawca)*

w sprawie z powództwa Wojskowej Agencji Mieszkaniowej  
w W. przeciwko Gminie T. o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 13 stycznia 2010 r.,  
skargi kasacyjnej strony powodowej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 29 stycznia 2009 r., sygn. akt I ACa (...),

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

Uzasadnienie

Wojskowa Agencja Mieszkaniowa wniosła o zasądzenie od Gminy T. odszkodowania w kwocie 77.974,47 zł z ustawowymi odsetkami, z tytułu

niedostarczenia lokali socjalnych, przyznanych przez Sąd Rejonowy w G. w wyrokach nakazujących opróżnienie lokali pozostających w zasobach powódki. Żądana kwota stanowiła równowartość nieuiszczonych opłat przez lokatorów, którym przyznano prawo do lokalu socjalnego.

Wyrokiem z dnia 29 września 2008 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo, a Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 29 stycznia 2009 r. oddalił apelację powódki.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia Sądu pierwszej instancji stanowiące podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Wynika z nich, że w trzech sprawach o eksmisję z powództwa Skarbu Państwa - Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, Sąd Rejonowy w G. wyrokami z dnia 21 sierpnia 2003 r., 13 marca 2003 r. i 23 października 2003 r. nakazując pozwanym: rodzinie K., J. i T., wydanie powodowi opisanych w wyrokach lokali mieszkalnych, ustalił, że pozwanym przysługuje prawo do lokalu socjalnego i wstrzymał wykonanie opróżnienia lokali do czasu złożenia przez Gminę T. oferty zawarcia umowy najmu lokali socjalnych. Zaległości w opłatach lokalowych eksmitowanych rodzin, za okres od uprawnomocnienia się powyższych wyroków do kwietnia 2007 r. stanowią kwotę dochodzoną pozwem. Pozwana w sprawie niniejszej Gmina T. nie złożyła oferty zawarcia umów najmu lokali socjalnych.

Sąd Apelacyjny jako prawidłowe ocenił stanowisko Sądu Okręgowego o braku legitymacji procesowej po stronie powodowej Agencji. Powołując się na przepisy ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych oraz orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazał, że Wojskowa Agencja Mieszkaniowa jest jedynie administratorem powierzonego jej mienia Skarbu Państwa. Wykonuje ona prawo własności i inne prawa rzeczowe w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, a dokonywane przez nią czynności prawne dotyczące mienia Skarbu Państwa wywołują bezpośredni skutek w jego majątku. Tym samym, uprawnienie do dochodzenia odszkodowania jest uprawnieniem Skarbu Państwa a nie Agencji. Skoro Agencja wystąpiła z roszczeniem odszkodowawczym przysługującym właścicielowi to powództwo należało oddalić z uwagi na brak legitymacji procesowej czynnej.

Zakładając, że powództwo wytoczył jednak uprawniony podmiot, Sąd Apelacyjny zmienił kwalifikację materialną roszczenia z art. 417 k.c., na art. 420<sup>1</sup> k.c. w brzmieniu obowiązującym przed 1 września 2004 r. W ocenie tego Sądu, w rozpoznawanej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.), dotyczące odpowiedzialności gminy za

niedostarczenie lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku. Za błędny uznał pogląd Sądu Okręgowego, że w niniejszej sprawie znalazłby zastosowanie art. 18 ust. 5 tej ustawy. Obowiązuje on bowiem dopiero od dnia 1 stycznia 2007 r. Natomiast zgodnie z art. 1a powyższej ustawy, obowiązującego od 1 lipca 2004 r., przepisów ustawy nie stosuje się do lokali będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd Sądu Okręgowego o uchybieniu przez powódkę obowiązkowi wykazania szkody, w związku z niedostarczeniem przez pozwaną gminę lokali socjalnych uprawnionym na podstawie wyroków eksmisyjnych. Wykazanie, że właściciel uzyskałby określony czynsz za zajęty lokal, zakłada, iż ma on prawną i faktyczną możliwość jego wynajęcia, a powódka nie przedstawiła żadnego dowodu na to, że były osoby oczekujące na przydział przedmiotowych lokali. Sąd drugiej instancji uznał, że nie można wiązać odpowiedzialności gminy za szkodę z samym faktem niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego, ani z faktem niepłacenia czynszu przez osobę podlegającą eksmisji do lokalu socjalnego.

Za niezasadny uznał Sąd Apelacyjny zarzut dotyczący błędnego przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, że powódka nie wykazała wysokości szkody. Zauważył, że na okoliczność szkody powódka, poza dokumentami dotyczącymi osób eksmitowanych, nie zaoferowała żadnych innych dowodów umożliwiających weryfikację zestawień wynikających ze złożonych dokumentów, np. w postaci umów najmu zawartych z najemcami lokali mieszkalnych powódki zajmujących lokale o podobnym standardzie, powierzchni, położeniu jak lokale zajmowane przez osoby, które zobowiązane są płacić powódce odszkodowanie. Dochodząc odszkodowania właściciel musi wykazać, że uzyskałby z wynajmu zajętego lokalu określony dochód i że nie pokrywa on całości straty, jaką ponosi w związku z zajmowaniem jego lokalu przez osobę bez tytułu prawnego. Dodał, że powódka uniknęłaby powstania szkody z tytułu nieuiszczenia opłat należnych od lokatorów, gdyby wyegzekwowała należności od lokatorów zajmujących jej mieszkania bez tytułu prawnego. Sąd nie uznał przedstawionej przez powódkę dokumentacji komorniczej za dowód skutecznie prowadzonej windykacji należności czynszowych przeciw byłym lokatorom. Stwierdził, że nie wynika z niej jakich kwot i za jaki okres powódka dochodziła w drodze egzekucji. Podkreślił też, że skuteczność egzekucji zależy w dużym stopniu od faktycznych działań wierzyciela, od jego zaangażowania, właściwego monitorowania jej przebiegu.

W skardze kasacyjnej powódka skarżąc w całości powyższy wyrok zarzuciła:

- naruszenie prawa materialnego, a to: art. 33 i 34 k.c. oraz art. 15 ust. 1 i art. 8 ustawy z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych, art. 417 k.c. w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c. i art. 18 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, art. 6 k.c. w zw. z art. 417 k.c. i art. 18 ust. 5 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz
- naruszenie przepisów postępowania, a to: art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1, art. 64 § 1, art. 65 § 1, art. 245 w zw. z art. 233 § 1, art. 232, art. 253, art. 309 k.p.c.

W konkluzji wniosła skarżąca o zmianę wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 29 stycznia 2009 r. oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego z dnia 29 września 2008 r. i uwzględnienie pozwu w całości, ewentualnie o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

W pierwszej kolejności rozważenia wymagały zarzuty dotyczące uznania przez Sąd Apelacyjny, że powódka nie ma legitymacji czynnej do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym będącym przedmiotem sporu w niniejszej sprawie. Nie ma racji skarżąca, że swym stanowiskiem w tym zakresie Sąd Apelacyjny naruszył art. 64 § 1 i art. 65 § 1 k.p.c. Przepisy te stanowią bowiem jedynie o tym, komu w procesie cywilnym przysługuje zdolność sądowa i zdolność procesowa. Jest oczywistym, że powódka jako osoba prawna zdolność tę posiada i okoliczność ta nie była kwestionowana. Braki w tym zakresie musiałyby skutkować odrzuceniem pozwu (art. 199 § 1 pkt 3 k.p.c.), a nie oddaleniem powództwa. Czym innym jest natomiast, nieuregulowana w powołanych wyżej przepisach, legitymacja procesowa (czynna i bierna), której brak po stronie powódki dostrzegł Sąd Apelacyjny. Legitymacja ta, to uprawnienie określonego podmiotu do występowania z roszczeniem przeciwko innemu podmiotowi, które znajduje oparcie bądź w określonym stosunku materialnoprawnym łączącym owe strony, bądź w ustawie. Tylko więc przepis prawa materialnego, stanowiącego podstawę interesu prawnego, stwarza dla określonego podmiotu legitymację procesową strony. Strona jest zatem pojęciem materialnoprawnym, a nie procesowym, a przeto o tym czy dany podmiot jest stroną postępowania cywilnego, tj., czy ma uprawnienie do wystąpienia z roszczeniem, przesądzają przepisy prawa materialnego, mające zastosowanie w konkretnym stanie faktycznym, nie zaś przepisy procesowe.

W rozpoznawanej sprawie, zasadnym było zatem poszukiwanie podstawy prawnej uprawnienia Wojskowej Agencji Mieszkaniowej do wytoczenia powództwa o odszkodowanie, w przepisach regulujących funkcjonowanie tej Agencji, a więc w

ustawie z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2005 r., Nr 41, poz. 398 ze zm., zwanej dalej „ustawą”), w brzmieniu nadanym jej nowelą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP (Dz. U. Nr 116, poz. 1203). Zgodnie z art. 8 ust. 1 i 3 ustawy, utworzona na jej podstawie Wojskowa Agencja Mieszkaniowa jest państwową osobą prawną, której Skarb Państwa powierza wykonywanie w jego imieniu i na jego rzecz prawa własności i innych praw rzeczowych w stosunku do nieruchomości stanowiących jego własność (art. 14 ust. 1). Obejmując te składniki we władanie, Agencja wstępuje w prawa i obowiązki z nimi związane w stosunku do Skarbu Państwa oraz osób trzecich (art. 15 ust. 1). Gospodarowanie powierzonym mieniem, prowadzenie działalności gospodarczej należy do zadań własnych Agencji (art. 16 ust. 1), która prowadzi samodzielną gospodarkę finansową, a jej przychodami są m.in. przychody z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych, przychody z innej działalności gospodarczej oraz inne przychody (art. 19 ust. 1 i 3). Na gruncie tak ukształtowanego stanu prawnego, na podstawie którego działa powodowa Agencja, Sąd Apelacyjny odmówił jej legitymacji do wytoczenia powództwa o odszkodowanie za szkodę poniesioną w związku z niewywiązaniem się przez pozwaną Gminę z nałożonego na nią w wyrokach sądowych obowiązku zawarcia umowy najmu lokali socjalnych, uznając, że legitymację taką posiada tylko właściciel lokali mieszkalnych, czyli Skarb Państwa. Argumentację swą poparł orzeczeniem Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2005 r. (V CK 834/04), w którym wskazano, iż Wojskowa Agencja Mieszkaniowa jest jedynie administratorem powierzonego jej mienia Skarbu Państwa, wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe w imieniu Skarbu Państwa i na jego rzecz, a dokonywane przez nią czynności prawne dotyczące mienia Skarbu Państwa wywołują bezpośredni skutek w majątku Skarbu Państwa, jako właściciela tego mienia, czego wyraźnym potwierdzeniem jest regulacja zawarta w art. 14 ust. 3 ustawy, według której Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Agencję przysługuje prawo własności lub inne prawa, uzyskane z tytułu zbycia lub obciążenia prawem rzeczowym bądź innym prawem mienia Skarbu Państwa, o którym mowa w ust. 1.

Sąd Najwyższy rozpoznający niniejszą sprawę podziela powyższe stanowisko zaprezentowane także w innych orzeczeniach Sądu Najwyższego (por. postanowienie z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 771/04, nie publ., z dnia 19 stycznia 2005 r., V CK 768/04 i z dnia 19 stycznia 2005 r., V CK 767/04, OSNC 2006/1/8). Uszło jednak uwadze Sądu Apelacyjnego, że sprawy w jakich pogląd ten został wyrażony dotyczyły zgoła innej

materii, niż sprawa niniejsza. Nie chodziło w nich o legitymację procesową Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, ale o zagadnienie, czy może być ustanowiona na jej rzecz hipoteka zabezpieczająca wierzytelność z tytułu ceny sprzedaży nieruchomości Skarbu Państwa, dokonanej przez Agencję. W sprawie niniejszej zaś nie chodzi o prawa uzyskane z tytułu zbycia lub obciążenia prawem rzeczowym bądź innym prawem mienia Skarbu Państwa, o czym stanowi art. 14 ust. 3 ustawy, na który powołuje się Sąd Apelacyjny jako na przepis wyłączający legitymację procesową Wojskowej Agencji Mieszkaniowej. Przepis ten jako szczególny uznaje Agencję za reprezentanta Skarbu Państwa tylko w sprawach w nim wymienionych. Okoliczność, że Agencja wykonuje w imieniu Skarbu Państwa i na jego rzecz prawo własności i inne prawa rzeczowe w stosunku do stanowiących jego własność nieruchomości, nie pozbawia jej jednak samodzielnej legitymacji procesowej do dochodzenia roszczeń mających na celu zachowanie prawa i pobieranie należnych pożytków, czy żądania naprawienia szkody wyrządzonej przez osoby trzecie w majątku Skarbu Państwa powierzonym Agencji do gospodarowania. Wszak Agencja obejmując we władanie składniki mienia Skarbu Państwa, o których mowa w art. 14 ust. 1 wstępuje w prawa i obowiązki z nimi związane zarówno w stosunku do Skarbu Państwa, jak i osób trzecich (art. 15 ust. 1 ustawy). Podstawowym zadaniem Agencji jest gospodarowanie powierzonym jej mieniem, stanowiącym własność Skarbu Państwa, (art. 16 ust. 1 ustawy), które polega na kompleksowym i stałym prowadzeniu spraw związanych z zasobami mieszkaniowymi. W uchwale z dnia 3 października 2003 r., Sąd Najwyższy uznał za działalność gospodarczą Agencji dochodzenie przez nią ochrony prawa własności Skarbu Państwa do składnika zasobu mieszkaniowego, którym gospodarowanie należy do jej zdań, przez realizację roszczenia windykacyjnego w sprawie o opróżnienie lokalu wchodzącego we skład zasobu mieszkaniowego, którym Agencja gospodaruje (III CZP 59/03, OSNC 2004/12/187).

Reasumując, biorąc pod uwagę, że Agencja jest odrębnym od Skarbu Państwa podmiotem prawa, któremu ustawa przyznała osobowość prawną ( art. 33 k.c.) i już chociażby z tego względu nie można jej przypisać statusu *stationes fisci* w rozumieniu art. 67 § 2 k.p.c., że wyposażona została w samodzielność gospodarczą (art. 19 ustawy), że realizuje zadania własne, do których należy przede wszystkim gospodarowanie powierzonym jej mieniem Skarbu Państwa, że wykonuje prawo własności i inne prawa rzeczowe na rzecz Skarbu Państwa występując na zewnątrz z mocy art. 15 ust. 1 ustawy jako dysponent określonego prawa, uznać należy, że

Wojskowa Agencja Mieszkaniowa posiada legitymację procesową do dochodzenia należności związanych z powierzonym jej zasobem mieszkaniowym, w tym i naprawienia szkody wyrządzonej w tym mieniu przez osoby trzecie. Wskazać trzeba, iż w art. 45 ustawy, w jego brzmieniu obowiązującym od 1 lipca 2004 r., przewidziana jest legitymacja procesowa i to dyrektora oddziału regionalnego Agencji do wytoczenia powództwa o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego, orzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego, o wezwaniu do udziału w procesie gminy oraz określenie odszkodowania.

W rezultacie zatem zasadny okazał się zarzut skarżącej naruszenia w omawianym tu zakresie prawa materialnego, a mianowicie art. 15 ust. 1 ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP. Wydaje się, że i Sąd Apelacyjny nie był przekonany do odmiennego stanowiska, choć je za Sądem Okręgowym prezentował, skoro jednocześnie dokonał oceny zasadności dochodzonego roszczenia, co przy przyjęciu braku legitymacji czynnej powódki było zbędne.

Odnosnie do skargi kasacyjnej dotyczącej tej części rozważań Sądu Apelacyjnego, za niezasadny należy uznać zarzut naruszenia prawa procesowego - art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Najwyższy już wielokrotnie wyjaśniał, że zarzut naruszenia powyższego przepisu może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny argumentacji, która doprowadziła do wydania zaskarżonego orzeczenia, odczytania jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, a tym samym gdy nie poddaje się ono kontroli kasacyjnej (por. niepublikowane wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 3 października 2008 r., II PK 48/08, z dnia 19 września 2007 r. sygn. akt II CSK 175/07; z dnia 7 listopada 2007 r., sygn. akt II CSK 390/07; z dnia 9 listopada 2007 r., sygn. akt V CSK 263/07; z dnia 28 listopada 2007 r., sygn. akt V CSK 288/07; z dnia 11 stycznia 2008 r., sygn. akt V CSK 240/07, z dnia 6 lutego 2008 r., sygn. akt II CSK 421/07, z dnia 11 kwietnia 2008 r., sygn. akt II CSK 615/07, z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 183/02, postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 29 maja 2008 r., sygn. akt II CSK 58/08 i z dnia 29 maja 2008 r., sygn. akt II CSK 59/08). Sytuacja taka nie zachodzi w niniejszej sprawie, ponieważ Sąd Apelacyjny w motywach swojego rozstrzygnięcia wskazał przyczynę, dla której uznał roszczenie za niezasadne. Nie kwestionując bezprawności działania pozwanej, która wbrew ciężącemu na niej obowiązkowi wynikającemu z wydanych orzeczeń sądowych, nie zaoferowała byłym lokatorom zawarcia umowy najmu lokali socjalnych, uznał Sąd

drugiej instancji, że powódka nie wykazała szkody i jej wysokości doznanej wskutek zaniechania pozwanej, co czyniło jej żądanie niezasadnym.

W związku z tą częścią rozważań, w pierwszej kolejności ustalenia wymagało zagadnienie postaci szkody jaką ponosi właściciel wskutek tego, że gmina mimo nałożonego na nią obowiązku nie dostarcza lokalu socjalnego dla osoby eksmitowanej, która nie uiszcza opłat za zajmowany lokal, a ma prawo z niego korzystać do czasu zaoferowania jej przez gminę lokalu socjalnego. Sąd Apelacyjny przedstawił w swych motywach zmieniający się stan prawny w tym zakresie, a mianowicie art. 18 ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j. t. Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm., dalej „u.o.p.l.”). Trafna jest konstatacja tego Sądu, iż ustawa ta począwszy od dnia 1 lipca 2004 r. nie ma zastosowania do lokali będących w dyspozycji Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, co wynika z jej art. 1a wprowadzonego ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o zmianie ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 116, poz. 1203). Oznacza to, że kwestię szkody i jej naprawienia w wyniku bezczynności gminy w zakresie obowiązku zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego nałożonego wyrokiem sądowym, w wypadku gdy chodzi o byłego lokatora lokalu mieszkalnego należącego do zasobów Wojskowej Agencji Mieszkaniowej, reguluje wyłącznie kodeks cywilny, jako że także w ustawie o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP, nie ma postanowień zagadnienie to normujących. Jedynie w jej art. 45 przytoczonym wyżej przewidziana jest procedura wystąpienia do sądu z pozwem o nakazanie opróżnienia lokalu mieszkalnego, orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, o wezwaniu do udziału w procesie gminy oraz określenie odszkodowania, ale i on nie precyzuje sposobu określenia odszkodowania, a zatem i w tym przypadku, winno być ono ustalane na podstawie przepisów kodeksu cywilnego. Wskazać trzeba, że i obecnie obowiązujący art. 18 ust. 5 u.o.p.l., w przypadku gdy gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, przewiduje dla właściciela roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 k.c. Oznacza to, że ustawa nie ogranicza szkody, naprawienia której może żądać właściciel w przypadku niewykonania przez gminę wyroku obligującego ją do zaoferowania lokalu socjalnego. Nie powinno zatem ulegać wątpliwości, iż jego roszczenie odszkodowawcze obejmować może wynagrodzenie szkody w pełnej wysokości (taki też pogląd na gruncie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 46/08, niepubl.).



W związku ze sporem zaistniałym w niniejszej sprawie pozostaje do ustalenia pojęcie szkody według zasad określonych w art. 361 § 1 k.c., czyli jako normalnego następstwa zaniechania pozwanej Gminy. W istocie chodzi o to, czy normalnym następstwem beczynności gminy jest - w myśl tego przepisu - tylko szkoda w postaci utraconych korzyści, będąca konsekwencją braku możliwości korzystania z tego lokalu przez przyznanie go innym uprawnionym i pobieranie pożytków (co jak się wydaje przyjął Sąd Apelacyjny), czy też szkodą tą są także straty ponoszone przez właściciela lokalu w związku z zajmowaniem go przez byłego lokatora, któremu gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego, a który nie płaci żadnych opłat związanych z posiadaniem lokalem. Zarzucając Sądowi Apelacyjnemu naruszenie art. 361 § 1 k.c. skarżący słusznie wywodzi, iż Sąd ten pominął, że szkoda, naprawienia której dochodzi, dotyczy straty jaką poniósł w związku z tym, że byli lokatorzy, którym pozwana wbrew nakazowi wynikającemu z wyroków sądowych nie zaoferowała lokali socjalnych, nie płacą już od kilku lat żadnych opłat obciążających zajmowane przez nich lokale, przerzucając ciężary z tym związane na właściciela. Nie sposób zgodzić się z Sądem Apelacyjnym, że taka postać szkody nie pozostaje w normalnym związku przyczynowym z beczynnością pozwanej Gminy w wykonaniu wyroków sądowych w zakresie dostarczenia lokali socjalnych, jak i z poglądem, że powódka mogłaby dochodzić z tego tytułu odszkodowania dopiero po wykazaniu bezskuteczności egzekucji skierowanej do byłych lokatorów zalegających z opłatami (Sąd drugiej instancji uznał, że powódka nie wykazała takiej bezskuteczności), co wskazywałoby, że Sąd ten przyjął odpowiedzialność subsydiarną gminy za należności związane z korzystaniem z lokalu mieszkalnego przez byłego lokatora, który do czasu zaoferowania mu lokalu socjalnego ma uprawnienie do zajmowania dotychczasowego lokalu mieszkalnego. Nie ulega kwestii, że taki lokator, mimo orzeczonej w stosunku do niego eksmisji, ma obowiązek uiszczania opłat za korzystanie z lokalu mieszkalnego, choć dla lokali wchodzących w skład zasobów Wojskowej Agencji Mieszkaniowej nie wynika on z powołanego w skardze kasacyjnej art. 18 ust. 3 u.o.p.l., gdyż jak wyżej podniesiono ustawa ta do zasobów mieszkaniowych Agencji nie ma zastosowania, lecz z przepisów ustawy o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych RP (art. 37, 37a), która określa także zasady ustalania tych opłat.

Gdy chodzi zaś o zasadnicze w niniejszej sprawie - z punktu widzenia postaci szkody, naprawienia której może żądać powódka - zagadnienie, a mianowicie, czy gmina ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną właścicielowi w związku z

nieuiszczaniem przez byłego lokatora opłat za używanie lokalu, na gruncie art. 18 ust. 3 u.o.p.l., według którego osoba uprawniona do lokalu socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż po pierwsze, odpowiedzialność gminy za szkodę wynikłą z zajmowanego lokalu bez tytułu prawnego przez osobę uprawnioną z mocy wyroku do lokalu socjalnego oraz tej osoby jest odpowiedzialnością in solidum (uchwała z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008/12/137) i po drugie, że odpowiedzialność odszkodowawcza gminy wobec właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego nie jest odpowiedzialnością subsydiarną w stosunku do obowiązku tej osoby wynikającego z art. 18 ust. 1 i 3 u.o.p.l. (wyrok z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08, nie publ.). W obydwu tych orzeczeniach nie budziła wątpliwości Sądu Najwyższego odpowiedzialność odszkodowawcza gminy względem właściciela, za poniesioną przez niego szkodę w postaci straty spowodowanej nieuiszczaniem przez byłego lokatora opłat za używanie lokalu mieszkalnego. W wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. Sąd Najwyższy stwierdził m.in., iż 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 ponieść szkodę w rozumieniu art. 361 § 2 k.c., to jest 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. Odpowiedzialność gminy na podstawie obecnie art. 417 § 1 k.c. obejmuje zatem całą szkodę pozostającą w normalnym związku przyczynowym z jej zaniechaniem wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej (art. 361 § 2 k.c.).

Reasumując, na gruncie art. 18 ust. 3 i 5 u.o.p.l. nie budzi wątpliwości przekonanie, iż pozostaje w normalnym związku przyczynowym z zaniechaniem przez gminę wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego osobie do tego uprawnionej, strata właściciela lokalu mieszkalnego spowodowana nieuiszczeniem przez byłego lokatora opłat za używanie zajmowanego lokalu i że za i tę postać szkody gmina ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 417 § 1 k.c. Ponieważ także i ta

podstawa prawna wchodzi w grę, gdy chodzi o odpowiedzialność gminy za szkodę wyrządzoną w związku z nieprzyznaniem lokalu socjalnego byłym lokatorom lokali mieszkalnych wchodzących do zasobu Wojskowej Agencji Mieszkaniowej (w odniesieniu do okresu przed dniem 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., sygn. akt III CZP 121/07, oraz wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08), przyjąć należy odpowiedzialność pozwanej Gminy także za tę postać szkody wyrządzonej powodowej Agencji.

Sąd Apelacyjny niezasadnie ograniczył swe rozważania do szkody w postaci utraconych korzyści, pomijając iż powódka dochodziła naprawienia szkody w postaci poniesionych strat. Nie dostarczając osobie uprawnionej z mocy wyroku sądowego lokalu socjalnego, gmina ponosi odpowiedzialność nie tylko za szkodę spowodowaną niemożnością dysponowania lokalem przez właściciela i pobieraniem pożytków (jak to przyjął Sąd Apelacyjny, co jednak nie było przedmiotem żądania), ale i za straty jakie poniósł właściciel w związku z tym, że uprawniony do lokalu socjalnego nie uiszcza opłat za zajmowany lokal mieszkalny (o co wnosił powód). Za należność tę gmina odpowiada pierwszorzędnie, tj. niezależnie od możliwości jej wyegzekwowania przez właściciela od byłego lokatora oraz in solidum z obowiązującym do zapłaty byłym lokatorem.

Ponieważ Sąd Apelacyjny - jak zasadnie podniósł skarżący - błędnie wykładając pojęcie szkody jako następstwa bezczynności gminy (art. 361 § 1 k.c.), nie rozpoznał apelacji powódki w aspekcie szkody w rozumieniu wyżej przedstawionym, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. orzekł jak w sentencji.