



Sygn. akt V CA 1/15

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 13 maja 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z powództwa J. P. i A. P.

przeciwko Gminie S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 13 maja 2015 r.,

apelacji strony pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w S.

z dnia 11 sierpnia 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w punktach 1, 3 i 4 (pierwszym, trzecim i czwartym) i sprawę w tym zakresie przekazuje Sądowi Rejonowemu w S. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

J. P. i A. P. wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od Gminy S. kwoty 12.097,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 sierpnia 2013 r. tytułem odszkodowania na podstawie art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 33 ze zm.; dalej u.o.p.l.) i art. 417 § 1 k.c. Powodowie wskazali, że jako właściciele nieruchomości, na której położony jest lokal mieszkalny numer 5, ponieśli szkodę spowodowaną niewskazaniem przez pozwaną lokalu socjalnego dla lokatorów, wobec których prawomocnym wyrokiem z dnia 22 lutego 2012 r. orzeczono eksmisję z jednoczesnym przyznaniem prawa do takiego lokalu. Lokatorzy zajmowali lokal do końca maja 2013 r. i w tym okresie nie płacili odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu (11.416,15 zł) oraz należności za korzystanie z mediów (681,65 zł), zaś powodowie byli pozbawieni możliwości swobodnego dysponowania lokalem. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana Gmina wniosła o oddalenie powództwa i zarzuciła, że wezwanie do dostarczenia lokalu socjalnego zostało doręczone w dniu 1 sierpnia 2012 r. a nadto powodowie nie wykazali wysokości roszczenia w zakresie poszczególnych jego składników.

Wyrokiem z dnia 11 sierpnia 2014 r. Sąd Rejonowy w S. zasądził na rzecz powodów kwotę 11.966,91 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 11.416,15 zł od dnia 3 sierpnia 2013 r. i od kwoty 681,65 zł od dnia 2 października 2013 r., oddalił powództwo w pozostałej części i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Ustalił, że powodów oraz Ja. P. i Ad. P. łączyła umowa najmu lokalu mieszkalnego numer 5 położonego w S. przy ulicy S. [...], która została skutecznie wypowiedziana. Wyrokiem zaocznym Sąd Rejonowy w S. orzekł eksmisję i ustalił prawo Ja. P. i Ad. P. do otrzymania lokalu socjalnego wstrzymując jednocześnie wykonanie wyroku do czasu jego złożenia im przez Gminę S. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Gmina, zawiadomiona o terminie rozprawy i pouczona zgodnie z art. 15 u.o.p.l., nie zgłosiła swego udziału w sprawie w charakterze interwenienta ubocznego. Lokatorzy zajmowali lokal do dnia 13 maja 2013 r. nie uiszczając żadnych opłat. Pismem z dnia 16 lipca 2013 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty odszkodowania za zajmowanie przez lokatorów lokalu bez tytułu prawnego w okresie od marca 2012 r. do maja 2013 r. w łącznej kwocie 11.416,15 zł. Powodowie uiszczali opłaty za wywóz odpadów komunalnych stałych,

zaopatrzenie w wodę i wywóz ścieków. Średni miesięczny czynsz rynkowy najmu lokalu mieszkalnego został ustalony na podstawie opinii biegłego na kwotę 806,09 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo było uzasadnione co do zasady, której Gmina nie kwestionowała, natomiast sporny był zakres odpowiedzialności pozwanej. Sąd pierwszej instancji wyraził pogląd, że powiązanie w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. odpowiedzialności gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego z artykułem 417 k.c. określa zasady odpowiedzialności odszkodowawczej wskazując jako jej źródło wyłącznie fakt niewskazania osobie uprawnionej lokalu socjalnego oraz wyznaczając jej zakres w oparciu o koncepcję adekwatnego związku przyczynowego. Uwzględniając zasadę pełnego odszkodowania uznał, że zarówno szkoda wynikła z niemożności uzyskania czynszu, jak i szkoda powstała wskutek konieczności ponoszenia przez właściciela lokalu nieuiszczonych kosztów związanych z korzystaniem przez lokatorów z mieszkania, jest normalnym następstwem niewykonania przez gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Zważywszy, że obowiązek przedstawienia oferty najmu lokalu socjalnego powstał z dniem uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego tj. 23 marca 2012 r., zasądził odszkodowanie za szkodę powstałą w okresie od kwietnia 2012 r. do maja 2013 r.

Powyższy wyrok w punkcie pierwszym, trzecim i czwartym zaskarżyła apelacją pozwana Gmina S. i wniosła o jego zmianę względnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, która miała istotny wpływ na wynik sprawy poprzez zasądzenie odszkodowania od kwietnia 2012 r., a nie od sierpnia 2012 r. oraz błędną wykładnię art. 18 ust. 5 u.o.p.l. i art. 476 k.c. przez przyjęcie, że odszkodowanie należy się od daty uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego.

Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy w K. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne, czy dla stwierdzenia zaniechania obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, o którym mowa w art. 18 ust. 5 w zw. z art. 14 ust. 1 zd. drugie u.o.p.l., a tym samym stwierdzenia bezprawności zachowania właściwej gminy jako przesłanki odpowiedzialności

deliktowej za niedostarczenie lokalu socjalnego, konieczne jest wezwanie gminy do zaoferowania najmu lokalu socjalnego dokonane po prawomocności wyroku orzekającego o uprawnieniu do otrzymania takiego lokalu. Zdaniem Sądu Okręgowego możliwe są co najmniej dwa podejścia do rozwiązania przedstawionego zagadnienia, przy czym na rzecz każdego z nich przemawiają określone racje natury jurystycznej bądź celowościowej. Zgodnie z pierwszym stanowiskiem obowiązek gminy przedstawienia oferty najmu lokalu socjalnego staje się wymagalny dopiero z chwilą wezwania jej do wskazania lokalu socjalnego; wymagalność jest traktowana identycznie jak każdego zobowiązania poddanego regulacji prawa cywilnego i zastosowanie ma art. 455 k.c. Drugie stanowisko ujmuje natomiast obowiązek gminy jako wynikający z ustawy, stanowiący realizację zadań publicznych służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, wymagalny z chwilą uprawomocnienia się wyroku orzekającego eksmisję i przyznającego osobom eksmitowanym uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Postanowieniem z dnia 13 maja 2015 r. Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. przejął sprawę do rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarżąca jako pierwszy zarzut podniosła sprzeczność istotnych ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, której skutkiem było zasądzenie odszkodowania od kwietnia 2012 r. a nie od sierpnia 2012 r. Aczkolwiek zarzut został sformułowany jako dotyczący błędu proceduralnego (*error in procedendo*), to jego zwięzłe uzasadnienie prowadzi do wniosku, że w istocie jest to zarzut wadliwego zastosowania art. 18 ust. 5 u.o.w.l. i art. 417 § 1 k.c. wskutek przyjęcia przez Sąd Rejonowy jako daty wymagalności obowiązku pozwanej złożenia oferty najmu lokalu mieszkalnego daty uprawomocnienia wyroku orzekającego eksmisję i ustalającego uprawnienie do lokalu socjalnego, a nie daty wskazanej przez pozwaną - doręczenia przez powodów wyroku eksmisyjnego.

W pierwszej więc kolejności odnieść się trzeba do zarzutu błędnej wykładni art. 18 ust. 5 u.o.w.l. i art. 476 k.c., bo wzajemna relacja pomiędzy tymi

naruszeniami w aspekcie wpływu na wynik sprawy najczęściej wyraża się stosunkiem zależności pomiędzy wadliwą interpretacją normy prawnej jako przyczyną, a błędnym zastosowaniem normy prawnej jako skutkiem.

Zagadnienie przesłanek odpowiedzialności deliktowej gminy na podstawie art. 18 u.o.w.l. w zw. z art. 417 § 1 k.c., w tym charakteru prawnego stosunku powstałego wskutek uprawomocnienia się wyroku orzekającego eksmisję i przyznającego osobie eksmitowanej uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego było przedmiotem wypowiedzi zarówno Sądu Najwyższego, jak i Trybunału Konstytucyjnego (uchwała siedmiu sędziów z dnia 13 grudnia 2011 r., III CZP 48/11, OSNC z 2012 r., nr 5, poz. 57, Prok. i Pr. – wkł. z 2012 r., nr 10, poz. 36, Biul. SN z 2011 r., nr 12, poz. 7-8, wyroki z dnia 23 listopada 2012 r., I CSK 292/12 i z dnia 13 lutego 2014 r., V CNP 32/13 – nie publ., wyrok z dnia 8 kwietnia 2010 r., P 1/08, OTK - A z 2010 r., nr 4, poz. 33). Wyjaśniono, że obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego ma charakter publicznoprawny, a uprawnionemu nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy najmu takiego lokalu; prawomocny wyrok nie kreuje i nie wiąże z konkretną gminą obowiązku dostarczenia osobie uprawnionej oznaczonego lokalu socjalnego i nie stwierdza obowiązku nadającego się do przymusowego wykonania.

Konsekwencją tego stanowiska, które należy podzielić, jest powstanie - na skutek wydania wyroku przyznającego uprawnienie do lokalu socjalnego - relacji trójstronnych pomiędzy właścicielem lokalu, osobą eksmitowaną oraz gminą. Obowiązek gminy, o którym mowa w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. polegający na złożeniu oferty najmu lokalu socjalnego jest korelatem uprawnienia osoby eksmitowanej do zawarcia umowy najmu, natomiast w relacji z właścicielem lokalu jest ściśle związany z wykonywaniem władzy publicznej w zakresie wykonywania zadań własnych przez jednostki samorządu terytorialnego i zapewnieniem wierzycielowi możliwości podjęcia skutecznej egzekucji. Przesłankę odpowiedzialności odszkodowawczej gminy za szkodę poniesioną przez właściciela za niedostarczenie lokalu socjalnego stanowi bezprawne zaniechanie wykonania obowiązku publicznoprawnego wynikającego z ustawy a nie obowiązku wynikającego z orzeczenia sądowego. Brak stosunku zobowiązaniowego pomiędzy tymi podmiotami wyklucza zastosowanie art. 455 k.c. do określenia terminu,

w którym powstaje obowiązek gminy do złożenia oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Prawomocny wyrok przyznający uprawnienie do lokalu socjalnego ma to znaczenie, że gmina właściwa jest zobowiązana zapewnić osobie uprawnionej lokal socjalny (art. 14 ust. 1 zd. 1 u.o.p.l.). Brak ustawowego unormowania terminu wykonania obowiązku i zdarzeń, od których byłby uzależniony jego bieg, pozostaje bez wpływu na aktualizację obowiązku naprawienia szkody poniesionej przez właściciela wskutek braku możliwości podjęcia skutecznej egzekucji, dysponowania lokalem i osiągnięcia z tego tytułu dochodów lub poniesienia kosztów korzystania przez osoby eksmitowane z lokalu. Przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej gminy jest bezprawność działania polegająca na zaniechaniu wykonania obowiązku. Ustalenie faktu zaniechania wiąże się z wiedzą gminy o wyroku, którym zostało przyznane uprawnienie do lokalu socjalnego. Gmina nie jest stroną stosunku pomiędzy właścicielem a lokatorem. Jeżeli gmina uczestniczy w procesie realizując uprawnienie do wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego (art. 15 ust. 2 u.o.p.l.), wiedzę taką ma z chwilą jego wydania. Uczestnictwo w procesie jest jednak uprawnieniem a nie obowiązkiem, a więc sama możliwość udziału w procesie wskutek zawiadomienia przez sąd nie jest równoznaczna z wiedzą o wyroku. W takim wypadku ustalenie chwili uzyskania wiedzy musi nastąpić *in casu* z uwzględnieniem wszystkich okoliczności faktycznych. Mieć należy na uwadze, że obowiązek gminy związany jest z wykonaniem wyroku sądowego, które jest uzależnione zarówno od tego, czy dłużnik go wykona, jak i od tego czy wierzyciel będzie chciał wszcząć postępowanie egzekucyjne. Zasadą powinno być dobrowolne wykonanie przez dłużnika wyroku eksmisyjnego, a więc obowiązek gminy powinien się aktualizować w momencie zawiadomienia przez dłużnika, że chce zrealizować przyznane mu uprawnienie albo w wypadku bezczynności dłużnika w momencie zawiadomienia przez wierzyciela (właściciela) o treści wyroku. Jak wskazał Sąd Najwyższy w przytoczonych wyżej orzeczeniach jest to sytuacja zbliżona do określonej w art. 786 k.p.c., czyli uzależnienia wykonania tytułu wykonawczego od zdarzenia, które powinien wykazać wierzyciel. Nie można także wykluczyć, że gmina uzyska wiedzę o wyroku w inny sposób w toku wykonywania zadań własnych. Zapewnienie

lokali socjalnych należy do zadań własnych gminy (art. 4 ust. 2 u.o.p.l.), jednakże realizacja tego obowiązku wymaga podjęcia czynności faktycznych i prawnych zmierzających do pozyskania zasobu mieszkaniowego. Ocena bezprawności działania powinna też uwzględniać, poza datą wiedzy o prawomocnym wyroku eksmisyjnym, okoliczności dotyczące możliwości wykonania obowiązku w chwili uzyskania tej wiedzy.

Sąd pierwszej instancji wyraził odmienny pogląd prawny przyjmując, że źródłem odpowiedzialności odszkodowawczej gminy na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l. w zw. z art. 417 § 1 k.c. jest wyłącznie fakt nie wskazania osobie uprawnionej lokalu socjalnego i obowiązek odszkodowawczy aktualizuje się w chwili uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego. Błędnie nadto przyjął, że pozwana nie kwestionowała roszczenia co do zasady, mimo że ją podważała w zakresie odszkodowania za okres przed sierpniem 2012 r. Rezultatem zrównania chwili powstania obowiązku gminy i chwili powstania jej odpowiedzialności odszkodowawczej jest brak ustaleń w zakresie koniecznym do prawidłowej oceny przesłanki bezprawności działania pozwanej, włącznie z datą powiadomienia pozwanej o dacie prawomocnego wyroku przyznającego osobom eksmitowanym uprawnienie do lokalu socjalnego. Uzasadnione są zatem zarzuty naruszenia art. 18 ust. 5 u.o.p.l. przez błędną wykładnię oraz wadliwe zastosowanie.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.