



Sygn. akt II CSKP 381/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Joanna Misztal-Konecka (przewodniczący)

SSN Jacek Grela (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa M.B.

przeciwko Gminie Miejskiej Kraków

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 30 czerwca 2022 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 24 lipca 2019 r., sygn. akt I ACa 1261/18,

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

UZASADNIENIE

M.B. w pozwie skierowanym przeciwko Gminie Miejskiej Kraków domagał się zasądzenia kwoty 358 435 zł wraz z odpowiednio określonymi ustawowymi odsetkami.

Wyrokiem z 14 czerwca 2018 r., Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo.

Wyrokiem z 24 lipca 2019 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie oddalił apelację powoda.

Sąd drugiej instancji ustalił m.in., że powód w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zajmował się obrotem nieruchomościami. Był współwłaścicielem bądź właścicielem kilku nieruchomości. W momencie ich zakupu znajdowały się na nich lokale zajęte przez lokatorów kwaterunkowych.

Wyrokami sądów krakowskich nakazano tym lokatorom opuszczenie i wydanie lokali powodowi z jednoczesnym orzeczeniem, iż przysługuje im prawo do lokalu socjalnego.

Następnie na podstawie umów sprzedaży bądź umów ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży, powód zbył prawa własności lub udziały w prawie własności do powyższych nieruchomości.

Po dokonaniu sprzedaży, przedmiotowe lokale zostały zwolnione przez osoby, które je zajmowały bez tytułów prawnych. Lokale te zostały przez nowych nabywców sprzedane. Powód kupował je w celu dalszej odsprzedaży w ramach prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie obrotu nieruchomościami. Wszystkie czynności związane ze zbyciem realizował za pośrednictwem biur nieruchomości, a jeden lokal nabył dalszy pośrednik.

W czasie negocjacji cenowych powód dysponował danymi z listy osób oczekujących na lokale socjalne prowadzonej przez pozwaną, a w ramach negocjacji z potencjalnymi nabywcami lokali informował ich o tym, że zostaną one wkrótce zwolnione przez zajmujące je dotąd osoby.

Sąd Apelacyjny, odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 417 w zw. z art. 361 § 1 k.c. oraz art. 18 ust. 5 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 172, dalej: „u.o.p.l.”), mającego polegać na nietrafnym wniosku o niewykazaniu przez skarżącego istnienia adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zarzucanym zaniechaniem pozwanej w dostarczeniu lokali socjalnych, a szkodą powoda, uznał go za nieusprawiedliwiony.

Sąd drugiej instancji podkreślił, że powód kupował własność lub udziały we własności nieruchomości, z którymi były związane uprawnienia właścicielskie do wszystkich pięciu lokali objętych sporem, w czasie kiedy były one zajęte przez lokatorów, a zatem którymi potencjalny nowy właściciel nie mógł w pełni swobodnie dysponować. Niewątpliwie wpłynęło to ograniczająco na ceny, które powód za nie zapłacił. Jak wynika pośrednio z wniosków opinii biegłej były to ceny niższe aniżeli rynkowe dla lokali tego samego rodzaju i wielkości, których takie ograniczenia nie dotyczyły. O takiej różnicy przekonują również zasady doświadczenia życiowego. Powód kupował prawa do nieruchomości (oraz lokali) w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, w zakresie obrotu nieruchomościami, zatem w celach komercyjnych, dalszego korzystnego zbycia, a nie zaspokojenia bieżących własnych potrzeb mieszkaniowych. Decyzje o poszczególnych transakcjach, podejmowane w różnych okresach w odniesieniu do poszczególnych lokali, oparte o prowadzone negocjacje dotyczące warunków na jakich ma dojść do przeniesienia ich własności na nabywców, podejmował tylko powód, a pozwana nie miała żadnego wpływu na jego decyzje. Powód wprowadził podczas przesłuchania twierdził, że do sprzedaży lokali zmusiło go stanowisko Urzędu Skarbowego, ale faktów takich nawet nie uprawdopodobnił. Co więcej, pozostawałoby to bez znaczenia dla oceny rozważanej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej.

Sąd Apelacyjny wskazał, że powód miał dostęp do danych pochodzących od pozwanej, obrazujących liczbę podmiotów oczekujących na lokale socjalne oraz rozmiar zasobu takich lokali, którymi dysponuje gmina. Jako zajmujący się zawodowo obrotem nieruchomościami, w tym takimi jak te, których dotyczyło

postępowanie, był w stanie ocenić w jakim czasie lokale stanowiące jego własność zostaną zwolnione przez osoby dotąd je zajmujące, wobec wykonania obowiązku ustawowego przez pozwaną w zakresie dostarczenia lokali socjalnych. Podczas prowadzonych negocjacji cenowych zapewniał potencjalnych nabywców, na podstawie tych danych, że lokale, które oferuje do sprzedaży, zostaną wkrótce zwolnione.

Sąd drugiej instancji uznał, że powód nie dowiódł swoich twierdzeń sformułowanych w toku postępowania, iż dane te nie obrazowały rzeczywistego stanu rzeczy, a jego osoba jako właściciela zajętych nieruchomości, była bez powodu pomijana „w kolejce” do ich zwolnienia.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że ze sprzedaży lokali powód uzyskiwał ceny zróżnicowane, przy czym były one zarówno wyższe od wartości rynkowej lokali w stanie zajętym, jak i od nich niższe, wszystkie przez niego aprobowane. Nie może też budzić wątpliwości, że nabywcy lokali do czasu ich zwolnienia przez (byłych) lokatorów mieli uprawnienie, aby domagać się od pozwanej świadczenia odszkodowawczego, które dotąd otrzymywał poprzedni właściciel.

Zdaniem Sądu drugiej instancji, w świetle powołanych okoliczności faktycznych, należy wykluczyć istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy niedostarczeniem przez gminę lokali socjalnych eksmitowanym lokatorom zajmującym lokale mieszkalne, których własność przysługiwała powodowi a szkodą, którą powód identyfikuje z różnicą pomiędzy wartościami rynkowymi tych lokali w stanie wolnym oraz zajętym przez te osoby. Jest oczywiste, że lokale w stanie wolnym mają na rynku wyższą wartość, niż te same lokale zajęte przez osoby trzecie. Jednak to powód samodzielnie zdecydował, nie będąc do tego w jakikolwiek sposób obligowany okolicznościami, za których powstanie odpowiadałaby strona pozwana, o tym, że lokale te sprzeda oraz na jakich odbędzie się to warunkach, po przeprowadzeniu negocjacji z nabywcami. Aprobata dotyczyła każdej z transakcji niezależnie od tego, czy ustalona cena była wyższa czy też niższa od rynkowej wartości lokalu w stanie zajętym.

Sąd Apelacyjny wskazał, że, jako profesjonalista na rynku nieruchomości, powód dysponował danymi pochodzącymi od pozwanej, na podstawie których mógł

właściwie ocenić kiedy, wobec dostarczenia lokali socjalnych przez gminę, jego lokale staną się wolne, a wobec tego zaczną reprezentować wyższą niż dotąd wartość rynkową. Pomimo takich możliwości zdecydował się jednak na trwający przez kilka lat proces ich zbywania, w warunkach gdy pozostawały zajęte, równocześnie przez cały ten czas, pobierając od strony pozwanej świadczenie odszkodowawcze, dla którego podstawą była norma z art. 18 ust. 3 a u.o.p.l. Pozwana nie miała żadnego wpływu nie tylko na to, że powód akurat w tym, a nie w innym czasie, zdecydował się na dokonanie pierwszej i kolejnych umów zbycia, ani też na to, jakie warunki uznał on za dostatecznie zapewniające ochronę jego interesów prawnych i finansowych w ramach poszczególnych transakcji. Nabywcy uzyskali, w miejsce powoda, uprawnienie do domagania się od pozwanej świadczenia odszkodowawczego o jakim mowa w art. 18 ust. 3 a u.o.p.l. za okres do czasu zwolnienia lokali.

Powyższe orzeczenie zaskarżył skargą kasacyjną powód, zarzucając naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 361 § 1 w zw. z art. 417 k.c. w zw. z art. 18 ust. 5 u.o.p.l. polegające na przyjęciu, że brak jest adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zaniechaniem pozwanej dostarczenia lokali socjalnych na rzecz lokatorów zajmujących opisane pozwem lokale mieszkalne, a szkodą polegającą na nieuzyskaniu przez niego pełnych cen sprzedaży powyższych lokali w wysokości ich wartości rynkowej.

We wnioskach powód domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku i jego zmiany przez zasądzenie od pozwanej na jego rzecz kwoty 319 038 zł wraz z odpowiednio określonymi ustawowymi odsetkami oraz kosztów procesu, przypadających za wszystkie instancje według norm przepisanych; ewentualnie uchylecia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się uzasadniona.

Zgodnie z art. 18 ust. 5 u.o.p.l., jeżeli osobie uprawnionej do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu na mocy wyroku gmina nie dostarczyła lokalu,

właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy, na podstawie art. 417 k.c. Niewątpliwie z treści przywołanego przepisu jednoznacznie wynika, że wystarczającą przesłanką zaktualizowania się roszczenia odszkodowawczego jest sam fakt niedostarczenia przez gminę lokalu osobie, która uzyskała do tego uprawnienie na mocy wyroku. Uprawnienie do uzyskania lokalu socjalnego bądź jego brak, wynika z całokształtu przepisów zawartych w u.o.p.l. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 1 u.o.p.l. w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu albo braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Obowiązek zapewnienia najmu socjalnego lokalu ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu. Zgodnie z powyższym, konkretyzacja uprawnienia do uzyskania lokalu socjalnego następuje w wyniku wydania wyroku eksmisyjnego, zawierającego odpowiednie rozstrzygnięcie w tej kwestii. Zatem pomimo, że przesłanki nabycia uprawnienia do lokalu socjalnego wynikają z mocy prawa, niezbędne jest rozstrzygnięcie tej kwestii przez sąd. Jeżeli sąd obejmie swoim orzeczeniem przysługiwanie uprawnienia określonej osobie, to powstaje w ten sposób nowy stan prawny. Z chwilą wydania takiego orzeczenia, gmina staje się prawnie zobowiązana do dostarczenia lokalu. *A contrario* brak wypełnienia tego obowiązku powoduje powstanie stanu bezprawności, w rozumieniu art. 417 § 1 k.c., bez konieczności dalszej analizy.

Ustawodawca w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. wprost odwołuje się do art. 417 k.c. W myśl art. 417 § 1 k.c. za szkodę wyrządzoną przez niezgodne z prawem działanie lub zaniechanie przy wykonywaniu władzy publicznej ponosi odpowiedzialność Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego lub inna osoba prawna wykonująca tę władzę z mocy prawa. Typowe przesłanki odszkodowawcze obejmują zasadniczo trzy elementy, a mianowicie: zdarzenie wyrządzające szkodę, szkodę oraz adekwatny związek przyczynowy pomiędzy wskazanym zdarzeniem a szkodą. W zależności od zasady odpowiedzialności mogą pojawić się dalsze przesłanki, jak: wina w przypadku zasady winy czy bezprawność w przypadku zasady bezprawności.

Bezspornie, z zestawienia norm zawartych w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. i art. 417 k.c. wynika – o czym była już mowa powyżej – że zdarzeniem wyrządzającym

szkodę w tym przypadku jest niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego. Co więcej, jest to zaniechanie bezprawne.

W istocie zatem, pozostają do analizy dwie ostatnie przesłanki, a mianowicie szkoda i związek przyczynowy. Sąd drugiej instancji przyjął, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie występuje związek przyczynowy.

Przypomnieć trzeba, że zgodnie z art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. W literaturze przedmiotu przekonująco wyjaśniono, że aczkolwiek art. 361 § 1 k.c. nie wprowadza związku przyczynowego w rozumieniu prawnym odmiennego od istniejącego w rzeczywistości, to jednak wiąże odpowiedzialność tylko z normalnymi następstwami zjawisk stanowiących jej podstawę, bez tego bowiem zabiegu łańcuch skutków zdarzenia tkwiącego u podstawy obowiązku odszkodowawczego byłby nieograniczony. Powstaje jednak podstawowy dla praktyki problem, kiedy zachodzi „normalny” związek przyczynowy. Należy tu zachować następujący *modus procedendi*: najpierw należy zbadać, czy w ogóle pomiędzy kolejnymi faktami istnieją obiektywne powiązania. W szczególności trzeba wyjaśnić, czy dany fakt (przyczyna) był koniecznym warunkiem wystąpienia drugiego z nich (skutku), czyli czy bez niego skutek by wystąpił. W omawianym zakresie stosujemy więc dwustopniowe rozumowanie, zwane testem *conditio sine qua non*. Tylko w razie pozytywnego stwierdzenia konieczne jest rozważenie, czy wspomniane powiązania można traktować jako „normalne”, tzn. typowe lub oczekiwane w zwykłej kolejności rzeczy, a więc niebędące rezultatem jakiegoś zupełnie wyjątkowego zbiegu okoliczności. Odpowiedź negatywna wyłącza związek przyczynowy i w konsekwencji odpowiedzialność odszkodowawczą.

Ocena, czy skutek jest normalny, powinna być oparta na całokształcie okoliczności sprawy oraz wynikać z zasad doświadczenia życiowego i zasad wiedzy naukowej, specjalnej (zob. orzeczenie SN z 2 czerwca 1956 r., 3 CR 515/56, OSN 1957, Nr 1, poz. 24). Wiedza specjalna jest szczególnie istotna w sprawach zawiłych, w których normalność (w omawianym pojęciu) nie jest dla laika ewidentna. W takich wypadkach nieodzowna jest pomoc biegłego.

W niniejszej sprawie powstaje zatem zagadnienie, czy niewykonanie przez gminę obowiązku dostarczenia lokali socjalnych pozostaje w normalnym związku przyczynowym ze szkodą powoda w postaci zmniejszenia wartości należących do niego lokali (oczywiście jest to skrót myślowy, gdyż chodzi o nieruchomości) w związku z zamieszkiwaniem w nich lokatorów. Otóż, wbrew stanowisku Sądu *ad quem*, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy zostały spełnione wszelkie przesłanki testu *conditio sine qua non*, umożliwiające stwierdzenie występowania związku przyczynowego. Słusznie wskazał powołany w sprawie biegły, że „wartość rynkowa tych lokali w stanie wolnym była wyższa niż wartość lokali w ten sposób zajętych”, co przemawia za adekwatnym charakterem stwierdzonego związku przyczynowego. Jest to konkluzja oczywista.

Natomiast zupełnie inną kwestią jest rozmiar doznanej przez powoda szkody, który powinien być zbadany według metody dyferencyjnej. Dodatkowo mogą występować tu różne czynniki wpływające na jej zakres i wysokość. Powstaje płaszczyzna chociażby do analizy pod kątem przyczynienia się. Jest to jednak proces badawczy zmierzający do dokonania odpowiedniej oceny przesłanki szkody, a nie związku przyczynowego. Podkreślenia wymaga, że oszacowując wysokość szkody doznanej przez powoda, brak podstaw do podjęcia analizy pod kątem szkody wynikającej z potrzeby uzyskania należnego czynszu (art. 3 i 3a u.o.p.l.). Są to bowiem odmienne roszczenia odszkodowawcze, wynikające z różnych podstaw prawnych.

Reasumując, wywód Sądu drugiej instancji na temat braku, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, przesłanki w postaci związku przyczynowego nie był przekonujący, stąd zaistniały podstawy do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 i art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

as