

## ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie z powództwa Lokalnego Zrzeszenia Właścicieli Nieruchomości we W. przeciwko Gminie Miasto W. o zapłatę na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego we W. z dnia 20 października 2011 r.

**Czy faktyczny zarządca nieruchomości, który zawarł umowę najmu lokalu i na rzecz którego Sąd w wyroku eksmisyjnym nakazał wydanie lokalu przez byłego lokatora z ustaleniem po jego stronie prawa do lokalu socjalnego posiada legitymację do dochodzenia odszkodowania na podstawie art. 417 kc w zw. z 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 2005r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm.)?**

### UZASADNIENIE

Przedstawione Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne sformułowane w sentencji postanowienia z dnia 9 lutego 2012r. powstało na tle następującego stanu faktycznego:

Powód Lokalne Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości we W. zawarł z Aliną L., Marią M., Haliną W., Stanisławą B. i Stanisławą J. umowy najmu (w których określony był jako „wynajmujący”) lokali mieszkalnych oznaczonych odpowiednio numerami [...], położonych w budynku przy ulicy [...] we W. Kilkoma wyrokami z lat 1999 – 2006 Sąd Rejonowy we W. orzekł eksmisję w/w osób zobowiązując je do wydania wskazanych lokali Zrzeszeniu. Jednocześnie w wyrokach tych Sąd ustalił prawo wszystkich byłych lokatorów do lokalu socjalnego. Pozwana Gmina Miasto W. nie wykonała ciążącego na niej ustawowego obowiązku, o którym mowa w art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym

zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego ( tekst jedn. DzU z 2005r., Nr 31, p. 266 z późn. zm – dalej zwaną „u.o.p.l.” lub „ustawą”) tj. nie dostarczyła orzeczonych lokali socjalnych. W konsekwencji byli lokatorzy nadal mieszkają w zajmowanych lokalach. Lokalne Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości - powołując się na art. 18 ust. 5 w/w ustawy – wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej Gminy kwoty 53.651,82 zł z ustawowymi odsetkami (od kwoty 33.463,50 zł od 1 kwietnia 2008r. i od kwoty 20.188,32 zł od dnia wniesienia powództwa) za okresy bliżej wskazane w zestawieniu „okresów i należności” (najogólniej mówiąc od roku 2002 do 31 sierpnia 2009 r.).

Sąd Rejonowy we W. oddalił powództwo uznając, że powód nie wykazał, by miał prawną możliwość wynajęcia lokali zajmowanych przez byłych lokatorów, których dotyczy spór. Jako faktyczny zarządca nieruchomości nie jest on też właścicielem w rozumieniu u.o.p.l. W związku z tym nie poniósł szkody w swoim majątku i dlatego nie przysługiwało mu stosowne roszczenie materialnoprawne. Legitymacja procesowa w oparciu o przepisy art. 18 w/w ustawy przysługuje bowiem właścicielowi w rozumieniu prawa rzeczowego, a nie w rozumieniu przedmiotowej ustawy.

W apelacji powód zarzucił m.in. błędna wykładnię art. 2 ust. 2 pkt 1 oraz art. 18 ust. 5 u.o.p.l. wskutek przyjętego przez Sąd meriti rozróżnienia właścicieli na uprawnionych i nie uprawnionych do uzyskiwania korzyści z posiadania lokalu. Jego zdaniem brak jest podstaw do zawężającej wykładni przepisu art. 18 ust. 5 i przyjmowania, że odszkodowanie od gminy nie przysługuje „właścicielowi”, o którym mowa w art. 2 ust. 2 pkt.1 ustawy. Podkreślił ponadto, że we własnym imieniu zawierał umowy najmu z lokatorami i we własnym imieniu uzyskiwał wyroki eksmisyjne. Uzyskane odszkodowanie powiększyłoby zatem jego majątek, a nie prawnego właściciela nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację Gmina Miasto W. wnosząc o jej oddalenie argumentowała, że systematyka ustawy o ochronie praw lokatorów pozwala podzielić tą ustawę na dwie części - pierwszą dotyczącą wzajemnych praw i obowiązków wynikających ze stosunku najmu i drugą dotyczącą zdarzeń po zakończeniu stosunku obligacyjnego. Takie też rozgraniczenie winno być stosowane dla rozumienia pojęcia „właściciela” na gruncie tej ustawy. Z chwilą ustania łączącego strony stosunku prawnego roszczenie odszkodowawcze nie przysługuje każdemu, kto wynajmował lokal, ale tylko takiej osobie, która doznaje szkody – rozumianej jako

uszczerbek we własnym majątku – na skutek zaniechania gminy. Powód funkcjonuje w obrocie prawnym jako zarządca i może działać jako pełnomocnik właściciela nieruchomości lub też jako zastępca pośredni ( w imieniu własnym), ale w tym ostatnim przypadku musi to wynikać z postanowień umowy o zarządzanie. Władanie nieruchomością objętą pozwem wynika z uwarunkowań historycznych tj. przymusu zrzeszania się właścicieli nieruchomości. Powód działając bez wiedzy i zgody właściciela nie doznaje strat we własnym majątku. Brak jest więc po jego stronie legitymacji procesowej.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 9 lutego 2012r. powód wnosząc jak w apelacji oświadczył, że Lokalne Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości we W. jest zarządcą faktycznym nieruchomości przy ul. [...] we W. i w ramach tego zarządu jest uprawniony nie tylko do wynajmowania lokali tam usytuowanych, ale również do dochodzenia odszkodowania od gminy za niedostarczenie lokali socjalnych.

Przy rozpoznaniu apelacji Sąd Okręgowy we W. powziął wątpliwości prawne związane z legitymacją procesową powoda, którym dał wyżej wyraz. Ich rozstrzygnięcie ma podstawowe znaczenie dla wyniku sprawy, gdyż ewentualny jej brak po stronie powoda ( czyli brak uprawnienia do występowania z roszczeniem przeciwko innemu podmiotowi, które znajduje oparcie w określonym stosunku materialnoprawnym lub w ustawie) automatycznie przesądza o oddaleniu powództwa bez konieczności badania jego zasadności, co jest wówczas całkowicie zbędne.

Przed przystąpieniem do rozważenia możliwych rozwiązań zasygnalizowanego problemu niezbędne wydaje się poczynienie pewnych uwag o charakterze wstępnym.

Powodem w sprawie jest Lokalne Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości we W., które samo uważa się ( k. 131) za faktycznego zarządcę nieruchomości, na której wzniesiony jest budynek ze znajdującymi się w nim lokalami mieszkalnymi zajmowanymi przez eksmitowanych lokatorów. Podkreślenia wymaga, że o ile pierwotnie w oparciu o przepis art. 18 dekretu z dnia 28 lipca 1948r. o najmie lokali ( tekst jedn. Dz U z 1953r., Nr 35, p.152 ze zm.) oraz rozporządzenia Ministra Administracji Publicznej Skarbu Państwa i Budownictwa z dnia 10 sierpnia 1949r. w sprawie utworzenia przymusowych lokali zrzeszeń prywatnych właścicieli nieruchomości ( Dz U Nr 51, p. 386 ) były to organizacje o charakterze przymusowym to począwszy od regulacji przewidzianej w art. 70 – 73 ustawy z dnia 30 stycznia 1959r. „Prawo lokalowe” ( tekst jedn. Dz U z 1962, Nr 47, p.227

i w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 23 grudnia 1963r. w sprawie zrzeszeń prywatnych właścicieli domów ( Dz U z 1964r., Nr 1, p.2) aż do chwili obecnej członkostwo w nich jest dobrowolne, uzależnione wyłącznie od woli właścicieli nieruchomości. Aktualnie przyjmuje się (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 29 października 2004r. III CZP 58/04 OSNC 2005/10/173), że zrzeszenia te to organizacje samorządu zawodowego osób prowadzących inną działalność w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 30 maja 1989r. o samorządzie zawodowym niektórych przedsiębiorców ( Dz U Nr 35, p. 194 ze zm.).

Lokalne Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości we W. w żaden sposób nie wykazało jednak, by właściciel nieruchomości przy ul. [...] we W. był jego członkiem jak również by łączyła go z nim umowa o zarząd nieruchomością. Z drugiej strony jest w sprawie bezsporne, że od szeregu lat (co jest wynikiem historycznych zaszłości) nieruchomością tą powód zarządza. Należało więc za nim przyjąć, że ma tu miejsce tzw. zarząd faktyczny (dorozumiany). Pojęcie takie występuje w orzecznictwie ( przykładowo : wyrok Sądu Najwyższego z 28 kwietnia 2005r. II CK 504/04 nie publ. LEX nr 151662, uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 9 czerwca 1998r. II CKN 792/97 OSN C 1/1999, p. 15, uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z 26 listopada 1992r. II CZP 147/92 OSP 1993/6/123), choć odnoszone jest raczej do zarządu sprawowanego w ramach współwłasności. Zdaniem Sądu Okręgowego nie ma żadnych przeszkód, by instytucja ta nie mogła występować na tle innych stanów faktycznych, w tym w sytuacji mającej miejsce w rozpatrywanej sprawie. Charakteryzując taki zarząd należy w pierwszej kolejności wskazać, że zarządca faktyczny ( podobnie zresztą jak umowny czy sądowy) nie jest – i tu nie sposób podzielić zapatrywania powoda – posiadaczem rzeczy (nieruchomości), ale jedynie jej dzierżycielem w rozumieniu art. 338 kc ( „System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe” red. nacz. Z.Radwański, Tom 4, s. 14 – 15, C.H.BECK, INSTYTUT NAUK PRAWNYCH PAN, Warszawa 2005). Sprawuje on bowiem władztwo nad rzeczą w cudzym imieniu, jest to więc władztwo zastępcze tak jak dokonywane np. przez pełnomocników, przedstawicieli ustawowych, przechowawców, przewoźników itd.. Ustalenie zakresu czynności, do wykonywania których uprawniony jest zarządca faktyczny jest utrudnione o tyle, że – jak zaakcentował Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z 19 stycznia 2006r. IV CK 343/05 nie publ., LEX nr 191 167 – problematyka zarządu pojawia się na gruncie kodeksu cywilnego oraz szeregu innych ustaw. Przepisy te nie mają jednolitego charakteru, a ich wykładnia wymaga

uwzględnienia szeregu okoliczności takich jak cel zarządu, przedmiot, którego zarząd dotyczy czy też podmiot uprawniony do wykonywania zarządu. Można przyjąć, że pojęcie zarządu pojmowane jest najczęściej jako określony zespół działań podejmowanych przez podmiot w określonym celu. Obejmuje on czynności, które odnoszą się do majątku lub jego składników należących do innych osób (uprawnionych). W orzecznictwie Sądu Najwyższego ( np. uzasadnienie uchwał: składu 7 Sędziów Sądu Najwyższego z 8 listopada 1989r. III CZP 76/89 OSNC 1990/6/71 i z 5 czerwca 1985r. III CZP 35/85 OSN C 1986/4/47) wskazuje się przy tym nie istnienie ograniczeń dopuszczalności podejmowania w ramach zarządu takich działań, które stanowią daleko idącą ingerencję w sferę prawną podmiotu uprawnionego. Nie ulega też wątpliwości, że zarząd obejmuje zarówno wydawanie dyspozycji faktycznych jak i dokonywanie odpowiednich czynności prawnych w imieniu osoby uprawnionej. W ramach zarządu wyróżnia się czynności zwykłego zarządu i przekraczające zwykły zarząd, ale bliższe analizowanie tej kwestii jest tutaj zbędne.

W odniesieniu do nieruchomości ( art. 185 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami – tekst jedn. Dz U z 2010r. , Nr 102, p. 651 ze zm.) należy rozróżnić zarząd wykonywany z mocy ustawy ( art. 931 § 1 kpc) lub w oparciu o orzeczenie Sądu ( który np. ustanowił zarządcę nieruchomości stanowiącej współwłasność ) od zarządu umownego. Zarządca w wymienionych wyżej dwóch pierwszych przypadkach działa wobec osób trzecich w imieniu własnym. Natomiast zarządca działający na podstawie umowy o zarządzanie nieruchomością może działać w imieniu własnym tylko o tyle, o ile wynika to z jej postanowień. W przypadku zarządu faktycznego ( który ze swej istoty powstaje bez zawarcia umowy) – wobec braku upoważnienia do działania przez zarządcę w imieniu własnym oraz wskazanych wyżej ograniczeń zakazujących nadmiernej ingerencji w sferę uprawnionych osób – należy przyjąć, że w grę będą wchodziły czynności faktyczne i prawne z zakresu zwykłego zarządu, podejmowane wyłącznie w imieniu i na rzecz podmiotu uprawnionego. Inaczej mówiąc zarządca faktyczny może być traktowany w sferze prawa materialnego jedynie jak pełnomocnik, a nie jako zastępca pośredni.

Przed przystąpieniem do omówienia możliwych wariantów odpowiedzi na przedstawione pytanie należy zauważyć, że przedmiotowe zagadnienie prawne nie było dotąd poruszane w orzecznictwie jak i w doktrynie, choć piśmiennictwo ( o czym

będzie jeszcze mowa w dalszych uwagach ) zajmowało się ogólną kwestią legitymacji procesowej czynnej na tle art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów... .

Sąd Okręgowy we W. stoi na stanowisku, że na powyższe pytanie odpowiedź może być zarówno negatywna jak i pozytywna.

Za pierwszą ewentualnością – do której skłania się Sąd – przemawia to, że – jak jednolicie przyjmuje się w judykaturze i nauce prawa (np. uchwały Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2006r. III CZP 21/06 OSN C 2007/2/22, postanowienie tego Sądu z 25 czerwca 2008r. III CZP 46/08 nie publ., LEX nr 437 195, wyrok Trybunału Konstytucyjnego z 8 kwietnia 2010r. P 1/08 OTK – A 2010/4/33, LEX nr 575 101 oraz J.Chaciński : „Ochrona praw lokatorów. Komentarz” C.H.BECK 2009, teza 9 do art. 18, A.Doliwa, „Najem lokali. Komentarz C.H. BECK 2010, teza 2 do art. 18 ) roszczenie objęte dyspozycją przepisu art. 18 ust. 5 jest roszczeniem o naprawienie szkody (odszkodowawczym), wyrządzonej czynem niedozwolonym określonym w art. 417 kc. Oznacza to, że przepis ten nie wprowadza samodzielnej podstawy odszkodowawczej gminy. Art. 18 ust. 5 wskazuje jedynie, jakie działanie gminy ( niedostarczenie przez nią lokalu socjalnego ) jest czynem niedozwolonym (niezgodnym z prawem zaniechaniem przy wykonywaniu władzy publicznej). Nie wynika bynajmniej z niego, jaki jest krąg osób uprawnionych do odszkodowania. Mowa jest w nim jedynie o „właścicielu” bez bliższego sprecyzowania tego pojęcia. Na gruncie art. 417 k.c. poszkodowanym jest generalnie osoba, w której dobrach doszło do uszczerbku. Podmiotem tym jest bez wątpienia właściciel w rozumieniu prawa rzeczowego, osoba której przysługuje własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego jak też – z uwagi na specyfikę prawa - ten, komu przysługuje lokatorskie prawo do lokalu. Ale ustawa o ochronie praw lokatorów w art. 2 ust. 1 pkt 2 konstruuje pojęcie właściciela, całkowicie oderwane od prawa własności. W jurysprudencji dopuszcza się interpretację, że uprawnionym do odszkodowania na podstawie art. 18 u.o.p.l. jest tylko właściciel w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego ( P.Semper „Legitymacja materialna czynna zarządców nieruchomości w sprawach o zapłatę czynszu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez umowy oraz eksmisję” Przegląd Sądowy 10/2007, s. 71, B.Rakoczy „Odpowiedzialność za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego wg. art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego”, LexisNexis W-wa 2011, s.98, choć autor ten opowiada się za nią tylko w sytuacji unormowanej w art. 18 ust. 2 ). Dopuszczona więc została możliwość,

że rozumienie użytego w ustawie pojęcia zgodnie z definicją legalną nie zawsze będzie miało miejsce. Na podobnej zasadzie można to odnieść do pojęcia „właściciel” przyjętego w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. . Określenie to – w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 1 w/w ustawy – odnosić się może wyłącznie do regulacji obejmującej istniejący stosunek „właściciel – lokator”. Wprawdzie w judykaturze wyjaśniono z powołaniem się na wykładnię funkcjonalną (z licznego orzecznictwa można przykładowo wymienić uchwałę Sądu Najwyższego z 15 listopada 2001r. III CZP 66/01 OSN C 2002/9/109 i dalsze wskazane tam uchwały )że pojęcie „lokator” należy interpretować szeroko i w szczególności „lokatorem” jest również „były lokator (najemca)”, to jednak nie można mechanizmu tego przenosić na „właściciela” – właśnie z uwagi na wspomniany fakt, że przepis ten nie jest samoistną podstawą odpowiedzialności gminy. Jest nią bowiem – jak już była o tym mowa – art. 417 kc, co wskazuje na konieczność rozumienia analizowanego zwrotu w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego. Za przedstawionym rozumowaniem przemawia także dalsza argumentacja. Trudno właścicielowi w rozumieniu art. 140 kc z przyczyn oczywistych odmówić odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust. 5 u.o.p.l. Ale skoro jednocześnie miałyby ono przysługiwać również danej osobie w oparciu o węzeł obligacyjny łączący ją z lokatorem ( bo do tego sprowadza się istota autonomicznego unormowania pojęcia „właściciel” na potrzeby u.o.p.l.), to doszłoby do niespotykanej sytuacji, w której jedno odszkodowanie równocześnie przysługiwałoby dwóm podmiotom. Należałoby konsekwentnie przyjąć, że uszczerbku doznał majątek obu tych osób, co jednak wydaje się trudne do zaakceptowania. O ile treść umowy między „rzeczywistym” właścicielem a np. wynajmującym nie wskazywałaby sposobu rozliczeń między nimi z tytułu wspomnianego odszkodowania ( a taka sytuacja miałaby miejsce w szczególności wtedy, gdyby wynajmującym był samoistny posiadacz nieruchomości bo wówczas nie sposób przyjąć istnienia porozumienia między nim a właścicielem prawno rzeczowym odnośnie rozliczenia należnego od gminy odszkodowania) to powstaje pytanie, w jaki sposób, czyli w jakich częściach odszkodowanie miałyby być zasądzone w razie konkurencyjnych roszczeń ? Nie bardzo też wiadomo, w czym miałyby się np. wyrażać szkoda dającego w użyczenie nie będącego oczywiście właścicielem prawnorzeczowym, który także teoretycznie może wynajmując lokal stając się w ten sposób „właścicielem” w myśl art. 2 ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. .

W praktyce powstają jeszcze bardziej zaskakujące sytuacje. W ramach mieszkaniowego zasobu gmina jest właścicielem lokali stanowiących jej własność. Zasądzenie od niej odszkodowania na rzecz wynajmującego lub innej osoby, którą wiąże z lokatorem stosunek prawny upoważniający tego ostatniego do korzystania z lokalu stanowiącego własność gminy oznaczałoby, że właściciel prawnorzeczowy (sam uprawniony do odszkodowania na podstawie art. 18 ust. 5 u.o.p.l.) musiałby płacić je „właścicielowi” w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 1. Taki przypadek zaistniał – co Sądowi wiadomo jest z urzędu w sprawie toczącej się przed Sądem Rejonowym we W. sygnatura akt I C 442/11, gdzie powodem jest również Lokalne Zrzeszenie Właścicieli Nieruchomości we W., który powołuje się - tak jak w niniejszej sprawie – na sprawowanie zarządu nieruchomością stanowiącą współwłasność Gminy Miasto W.

Przy przyjęciu koncepcji, że odszkodowanie za niedostarczenie przez gminę lokali socjalnych osobom uprawnionym do tego z mocy wyroku sądowego przysługuje jedynie właścicielowi w rozumieniu kodeksu cywilnego ( i służy także ochronie wskazanych wyżej praw do lokali), wyrok eksmisyjny, zobowiązujący do wydania lokalu zarządcy faktycznemu ( jak i innym osobom nie będącym takim właścicielem), byłby obojętny z punktu widzenia legitymacji procesowej – nie miałby jej bowiem nikt inny.

Nawet jednak przy przeciwstawnej opcji zarządca faktyczny i tak pozbawiony będzie legitymacji do dochodzenia omawianego odszkodowania.

Aby w ogóle zarządca mógł skutecznie żądać przed Sądem ochrony musi przysługiwać mu określone prawo podmiotowe. Nie wystarczy więc, by w sferze prawa materialnego działał tylko i wyłącznie w imieniu i na rzecz osoby uprawnionej, którą reprezentuje. Stosunek prawny między nim a tą osobą musi zostać tak ukształtowany, by to zarządcy przysługiwało określone prawo podmiotowe lub prawnie chroniony interes. W sferze prawa materialnego zarządca musi więc występować jako zastępca pośredni, który działa w interesie uprawnionego podmiotu, ale w imieniu własnym. Jak już zaznaczono wyżej będzie tak przy zarządzie wykonywanym z mocy ustawy lub w oparciu o orzeczenie Sądu oraz gdy wynika to ze stosownych postanowień umowy. Natomiast sytuacja taka nie zachodzi przy zarządzie faktycznym. Taki zarządca nie jest „właścicielem” w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. i nie przysługuje mu legitymacja do dochodzenia roszczenia z art. 417 kc w zw. z art. 18 ust. 5 w/w ustawy. Niczego nie zmienia tutaj wyrok, w którym



Sąd zobowiązał eksmitowanego lokatora do wydania lokalu faktycznemu zarządcy. Orzeczenie to nie tworzy bowiem prawa podmiotowego dla kogoś, komu uprzednio już ono nie przysługiwało.

Nie jest wszakże wykluczona możliwość odpowiedzi pozytywnej. W nauce prawa przeważa zapatrywanie ( np.A.Doliwa : „Prawo mieszkaniowe. Komentarz. W-wa 2006, s. 123, R.Dziczek : „Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów”, W – wa 2005, s. 37, E.Bończak – Kucharczyk : „Ochrona praw lokatorów. Najem i inne formy odpłatnego używania mieszkań w świetle nowych przepisów”, W – wa 2002, s. 138), że krąg osób uprawnionych do odszkodowania z art. 18 u.o.p.l. określony został przez ustawodawcę w art. 2 ust. 2 pkt 1. Właścicielem w ujęciu tego przepisu jest osoba mająca tytuł prawny do używania lokalu – np. najemca, dający w użyczenie, osoba reprezentująca właściciela, a nawet samoistny posiadacz. Ustawodawca w sposób w pełni świadomy oderwał określenia właściciela nie tylko od tradycyjnego rozumienia tego pojęcia, ale nawet od konstrukcji prawnorzeczowych. Wynika to z celu ustawy, która reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 1 u.o.p.l.). Gdyby ograniczył się jedynie do prawa własności i osoby właściciela w rozumieniu art. 140 kc to ochroną prawną byłiby objęci tylko ci lokatorzy, którzy korzystają z lokalu na podstawie umowy łączącej ich z właścicielem nieruchomości ( której przysługuje własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu spółdzielczego). Poza ochroną wynikającą z ustawy pozostawaliby lokatorzy korzystający z mieszkania na podstawie umowy zawartej z podmiotem, któremu takie prawa nie przysługiwały. Zakres podmiotowy ustawy byłby znacznie ograniczony, a tym samym nie zostałby osiągnięty jej cel. W konsekwencji należałoby jednak przyjąć, że odszkodowanie jest tylko jedno i gdy osoba właściciela w ujęciu prawa rzeczowego nie pokrywa się z „właścicielem” w rozumieniu art. 2 ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. to uprawniony do niego jest wyłącznie ten drugi podmiot. Oznaczałoby to wyeliminowanie „rzeczywistego” właściciela spośród wspomnianego kręgu. Abstrahując jednak od tej ostatniej kwestii to na gruncie art. 18 ust. 5 ustawy poszkodowanym jest ta osoba, która nie może wykonać wyroku eksmisyjnego z powodu niedostarczenia przez gminę lokalu socjalnego. Sankcją cywilną niewykonania tego obowiązku jest odszkodowanie, które pełni nie tylko funkcję kompensującą, ale przede wszystkim przymuszającą. Skoro tak, to zakres osób uprawnionych do uzyskania tego odszkodowania wyznacza treść wyroku

eksmisyjnego. Sąd zobowiązując lokatorów do wydania lokali faktycznemu zarządcy przesądził tym samym, że to jemu należy się tego rodzaju odszkodowanie. Prawomocny wyrok wiąże na podstawie art. 365 § 1 kpc strony, Sąd, który go wydał oraz inne Sądy. Nie ma tutaj znaczenia, że obiektywnie może on być wadliwy. Podkreślił to szczególnie mocno Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z 19 września 2000r. III CZP 30/00 OSNC 2001/2/24, powziętej w sytuacji, gdy całkowicie bezzasadnie zostało przyznane uprawnienie lokatorowi do lokalu socjalnego. Właściwym miejscem do wykazania wadliwości wyroku eksmisyjnego było postępowanie, które doprowadziło do wydania takiego orzeczenia. W chwili obecnej wszystkie Sądy muszą przyjmować, że LZWN we W. był uprawniony do występowania z żądaniem orzeczenia eksmisji oraz że to jemu lokale mają zostać wydane. Nawet więc gdyby uznać, iż w świetle analizowanych przepisów zarządcy faktycznemu teoretycznie nie przysługuje uprawnienie do otrzymania odszkodowania na podstawie art. 417 kc w zw. z art. 18 ust. 5 u.o.p.l. to wyroki Sądu Rejonowego we W. stworzyły nową jakość, uzasadniającą twierdzącą odpowiedź na przedstawione pytanie prawne.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy we W. orzekł, jak na wstępie.

/km/