

Jarosław R. Antoniuk

dr, Politechnika Śląska w Gliwicach, sędzia w Sądzie Rejonowym w Chorzowie

Obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego

Wprowadzenie

Spoczywający na gminie obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego wynika z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwanej w dalszej części OchLokU)¹. Ten akt normatywny określa również przypadki i zasady, na jakich odbywa się realizacja tego obowiązku. Dla jasności dalszych rozważań wyjaśnić należy, że w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 5 OchLokU za lokal socjalny uznaje się lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m² z tym, że lokal ten może być lokalem o obniżonym standardzie.

Wspomniany obowiązek gmina realizuje wydzielając z zasobu mieszkaniowego część lokali, które spełniają powyższe wymogi, z przeznaczeniem na wynajem, jako lokale socjalne (art. 22 OchLokU). Zaznaczyć jednakże należy, że obowiązkowi zapewnienia lokalu socjalnego nie należy utożsamiać z obowiązkiem zawarcia umowy najmu takiego lokalu socjalnego z osobą, która nie ma tytułu prawnego do lokalu i której dochody gospodarstwa domowego nie przekraczają wysokości określonej w uchwale rady gminy, podjętej w oparciu o art. 21 ust. 1 pkt 2 OchLokU, określający zasady wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, a w szczególności, wysokość dochodu gospodarstwa domowego uzasadniającą oddanie w najem lokalu socjalnego. Z osobą, która spełnia określone w uchwale rady gminy kryteria uprawniające ją do ubiegania się o zawarcie umowy najmu lokalu socjalnego, gmina nie ma bowiem – w świetle art. 23 ust. 2 OchLokU – obo-

¹ Tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 150.

wiązku zawarcia takiej umowy. Osobie takiej nie przysługuje zatem roszczenie, zgodnie w art. 64 k.c., o zobowiązanie gminy do złożenia oferty zawarcia umowy lokalu socjalnego². W konsekwencji, zawarcie umowy najmu z taką osobą może być zależne chociażby od takiej okoliczności jak ilość wolnych lokali socjalnych znajdujących się w dyspozycji gminy.

Natomiast sytuację, w której na gminie ciąży obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego precyzuje art. 14 ust. 1 OchLokU, który nakłada ten obowiązek w przypadku orzeczenia przez sąd w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec osób, których nakaz ten dotyczy. Obowiązek ten dla wielu gmin stanowi znaczne obciążenie ze względu na ograniczone zasoby mieszkaniowe, zaś jego niedopełnienie rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą gminy. Stanowić to musi asumpt do zastanowienia się nad możliwościami gminy kontestowania tego obowiązku.

Przesłanki nałożenia przez sąd na gminę obowiązku zapewnienia lokalu socjalnego

Na sądzie orzekającym w postępowaniu eksmisyjnym ciąży obowiązek orzeczenia o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, bądź o braku takiego uprawnienia³ wobec osób, których dotyczy nakaz opróżnienia lokalu. Tym samym, orzeczenie sądu przyznające osobom obowiązany do opróżnienia lokalu prawo do lokalu socjalnego konkretyzuje wynikający z ustawy obowiązek gminy zaferowania lokalu socjalnego. Obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (art. 14 ust. 1 zd. 2 OchLokU). Jeżeli w wyroku sąd orzekł o uprawnieniu do lokalu socjalnego dwóch lub więcej osób, gmina jest obowiązana zapewnić im co najmniej jeden lokal socjalny (art. 14 ust. 2 OchLokU). Orzekając o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego, sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (art. 14 ust. 6 OchLokU).

Na sądzie, orzekającym w postępowaniu eksmisyjnym, spoczywa obowiązek zbadania z urzędu czy wobec osób obowiązanych do opróżnienia lokalu zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. Sąd rozważając tą kwestię winien mieć – stosownie do art. 14 ust. 3 OchLokU – na uwadze dotychczasowy sposób korzystania przez te osoby z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. W zakresie oceny zaistnienia przesłanek do

² Por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1997 r., III CZP 13/97, OSNC z 1997 r., nr 8, poz. 104.

³ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04, LEX nr 148318.

przyznania lokalu socjalnego sąd doznaje jednak daleko idącego ograniczenia, gdyż wyłączone jest orzeczenie przez sąd o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec określonych w art. 14 ust. 4 OchLokU kategorii osób, którym – z uwagi na ich stan fizjologiczny, wiek lub sytuację materialną – przysługuje prawo do lokalu socjalnego, jednakże pod warunkiem, że osoby te nie mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany (art. 14 ust. 4 OchLokU). Ograniczenie to dotyczy jednakże jedynie sytuacji, gdy podlegający opróżnieniu lokal wchodzi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego albo też osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową, albo z towarzystwem budownictwa społecznego (art. 14 ust. 7 OchLokU). Sąd może jednak orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego, pomimo istnienia takiego obowiązku, jeżeli lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku lub jeżeli lokator swoim rażąco naganym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie współlokatorom (art. 14 ust. 5 w zw. z art. 13 OchLokU)⁴. W przypadku zaś, gdy powodem opróżnienia lokalu jest stosowanie przemocy w rodzinie lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo niewłaściwe zachowanie czyniące uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, albo gdy zajęcie lokalu nastąpiło bez tytułu prawnego – sąd zwolniony jest z zamieszczenia w wyroku rozstrzygnięcia w przedmiocie uprawnienia, bądź braku uprawniania osób obowiązanych do opróżnienia lokalu do lokalu socjalnego (art. 17 OchLokU)⁵. Jednakże sąd może przyznać osobie samowolnie zajmującej lokal uprawnienie do lokalu socjalnego, jeżeli przyznanie tego prawa byłoby szczególnie usprawiedliwione w świetle zasad współżycia społecznego (art. 23 OchLokU)⁶.

Charakter prawny i treść obowiązku dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego

W następnej kolejności należy się zastanowić nad charakterem prawnym obowiązku gminy dostarczania lokalu socjalnego. W rachubę wchodzić mogą dwie możliwości. Należy bowiem rozważać kwalifikację tego obowiązku jako

⁴ Tak Sąd Okręgowy w Białymstoku z dnia 8 listopada 2013 r., II Ca 503/13, LEX nr 1715517, a także F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, *Ustawa o ochronie praw konsumentów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 221.

⁵ Por. uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2005 r., III CZP 6/05, OSNC z 2006 r., nr 1, poz. 1.

⁶ Por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2003 r., III CZP 41/03, OSNC z 2004 r., nr 7–8, poz. 105.

administracyjnoprawnego lub cywilnoprawnego. Rozstrzygnięcie tej kwestii ma znaczenie dla realizacji zarówno uprawnienia do lokalu socjalnego osób obowiązanych do opróżnienia lokalu, jak i uprawnienia do odszkodowania przysługującego właścicielowi lokalu w przypadku niedopełnienia przez gminę jej obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego. Poza jednostkowymi wypowiedziami judykatury⁷, w dość zgodnej ocenie orzecznictwa⁸, obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego ma charakter administracyjnoprawny. Stanowi on bowiem jedną z form – właściwą ze względu na położenie podlegającego opróżnieniu lokalu – realizacji przez gminę nałożonego na nią zadania własnego, jakim jest obowiązek zapewnienia lokali socjalnych (art. 4 ust. 2 OchLokU).

Podkreślenia jednak wymaga, że wyrok wydany w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego nie jest tytułem egzekucyjnym przeciwko gminie, w szczególności nie stwierdza jej obowiązku nadającego się do przymusowego wykonania. Nie kreuje również po stronie uprawnionego roszczenia o zawarcie z nim umowy najmu lokalu socjalnego, bowiem cywilne roszczenie tego rodzaju musiałoby mieć konkretny przedmiot (konkretny lokal socjalny), a orzeczenie sądowne zapada niezależnie od tego, czy gmina dysponuje choćby jednym wolnym lokalem, który mógłby być wynajęty uprawnionemu jako socjalny. Natomiast wyrok taki stwierdza uprawnienie osoby zobowiązanej do opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego, jako dłużnika od zrealizowania którego zależy możliwość skutecznego przeprowadzenia przez wierzyciela obowiązku postępowania egzekucyjnego na podstawie art. 1046 k.p.c.⁹

Realizacja tego obowiązku przez gminę następuje w drodze jednej z tzw. niewładczych form działania administracji. Co prawda w art. 18 ust. 5 OchLokU mowa jest o „dostarczeniu lokalu socjalnego”, to jednak w art. 14 ust. 6 OchLokU wskazano, że „sąd nakazuje wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego”. Obowiązek gminy, po uprzednim pozyskaniu stosownego lokalu do mieszkaniowego zasobu gminy, polega zatem na złożeniu uprawnionemu oferty zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego spełniającego wymogi przewidziane dla lokalu socjalnego. Oferta ta musi spełniać wymogi określone w art. 66 § 1 k.c., tj. stanowić oświadczenie woli zawarcia umowy

⁷ Zob. niejednoznaczny w tej kwestii wyrok Sąd Okręgowy w Gdańsku z dnia 10 czerwca 2011 r., III Ca 225/11, LEX nr 1713679.

⁸ Tak Sąd Okręgowy w Gdańsku w wyroku z dnia 10 czerwca 2011 r., III Ca 225/11, LEX nr 1713679; Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2012 r., I CSK 292/12, LEX nr 1274945; Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2015 r., V CA 1/15, LEX nr 1770897; Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2015 r., V CA 2/15, LEX nr 1755921.

⁹ Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2012 r., I CSK 292/12, LEX nr 1274945; Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2015 r., V CA 1/15, LEX nr 1770897.

najmu lokalu określając istotne postanowienia tej umowy. Wykonanie obowiązku zaoferowania lokalu socjalnego do wynajęcia wymaga złożenia stosownego oświadczenia przez gminę wobec wszystkich tych, którym uprawnienie to zostało przyznane. Gmina nie ma jednakże obowiązku zaoferowania poszczególnym osobom, którym przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego, samodzielnych lokali socjalnych, odrębnych od lokali oferowanych innym, współuprawnionym osobom (art. 14 ust. 2 OchLokU). Bez znaczenia natomiast, dla oceny realizacji przez gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, pozostaje kwestia czy oferta ta została przyjęta przez osobę uprawnioną do lokalu socjalnego. W konsekwencji obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego zostaje spełniony niezależnie od tego czy umowa najmu takiego lokalu została pomiędzy obowiązującą gminą a uprawnionym zawarta.

Pozycja procesowa gminy w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego

Kwestia pozycji procesowej gminy w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego nie powinna w zasadzie budzić wątpliwości. Ustawodawca bowiem w art. 15 ust. 3 zd. 1 *in principio* OchLokU wskazał, że do udziału gminy w sprawie o opróżnienie lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o interwencji ubocznej, zaś gmina przystępuje do udziału w sprawie po stronie powoda. Natomiast na sądzie orzekającym w sprawie cięży, wynikający z art. 15 ust. 2 OchLokU, obowiązek zawiadomienia gminy, właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, celem umożliwienia wstąpienia jej do sprawy. Gmina jest przy tym, w świetle art. 15 ust. 3 zd. 2 *in principio* OchLokU, zwolniona od obowiązku wykazania interesu prawnego. Interes ten jest bowiem niejako zdeterminowany przepisami OchLokU – w razie przegranej lokatora i orzeczenia eksmisji lokatorowi przyznane może zostać prawo do lokalu socjalnego, co zaktualizuje obowiązek dostarczenia mu lokalu socjalnego¹⁰, zaś w przypadku jego niedostarczenia – na gminie ciążyć będzie obowiązek wypłaty odszkodowania na rzecz właściciela lokalu podlegającego opróżnieniu za okres, kiedy gmina lokalu nie dostarczyła. W sytuacji takiej, gmina może wstąpić jedynie po stronie powoda, a jej udział w procesie doznaje określonych ograniczeń – niedopuszczalna jest opozycja przeciw jej wstąpieniu, a nadto nie może on wstąpić w miejsce strony powodowej, jednakże działania gminy mogą pozostawać w sprzeczności z działaniami i oświadczeniami powoda (art. 15 ust. 3 OchLokU)¹¹.

¹⁰ Tak też J. Chaciński, *Ochrona praw lokatorów. Komentarz*, Warszawa 2009, s. 133.

¹¹ Tak, bez bliższej analizy, z którymi czynnościami i oświadczeniami powoda, czynności gminy mogą pozostawać w sprzeczności E. Bończak-Kucharczyk, *Ochrona praw lokatorów i najem*

Takie ukształtowanie pozycji procesowej gminy przez art. 15 ust. 3 OchLokU, w szczególności odejście od wyrażonej w art. 79 k.p.c. zasady, że czynności procesowe interwenienta ubocznego nie mogą pozostawać w sprzeczności z czynnościami i oświadczeniami strony, do której przystąpił, oznacza, że gmina – przystępując do sprawy po stronie powoda – uprawniona będzie do kwestionowania zgłoszonego przez pozwanego żądania przyznania mu uprawnienia do lokalu socjalnego¹² nawet wtedy, jeżeli powód do tego żądania w żaden sposób nie odniósł się lub uznał to żądanie za zasadne, czy też przyznał naprowadzone przez stronę pozwaną okoliczności faktyczne uzasadniające przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego (art. 229 k.p.c.).

Rodzi się zatem pytanie, czy gmina, jako interwenient uboczny po stronie powoda, może kwestionować zawarte w pozwie żądanie przyznania pozwanemu lokalu socjalnego? Na tak postawione pytanie należy udzielić odpowiedzi pozytywnej. Co prawda, gmina w takim przypadku popadnie w spór ze stroną, do której przystąpiła jako interwenient uboczny, ale nie sposób pominąć okoliczności, w których sąd w postępowaniu eksmisyjnym o uprawnieniu do lokalu socjalnego lub o jego braku orzeka z urzędu niezależnie od stanowiska stron w tej kwestii. Uprawnienie to nie jest zatem przedmiotem odrębnego żądania procesowego którejkolwiek ze stron postępowania eksmisyjnego, a jedynie wyrazem ich stanowiska procesowego. Zgłoszone przez powoda żądanie przyznania pozwanym lokalu socjalnego traktować można jedynie jako przyznanie określonych okoliczności faktycznych uzasadniających przyznanie pozwanemu prawa do lokalu socjalnego (art. 229 k.p.c.), a co za tym idzie, jak wskazano wyżej, gmina może podejmować czynności pozostające w sprzeczności z tym oświadczeniem. Dotyczy to w szczególności złożenia przez gminę wniosków dowodowych zmierzających do zanegowania przyznanych przez powoda faktów uzasadniających przyznanie lokalu socjalnego.

W tym kontekście postawić można pytanie, czy gmina – jako interwenient w postępowaniu – może kwestionować żądanie eksmisji zawarte w pozwie. W literaturze wyrażono pogląd, że w przypadku udziału gminy w postępowaniu o podział majątku wspólnego małżonków, w którego skład wchodzi prawo najmu lokalu, uprawnienia procesowe gminy, jako uczestnika postępowania nieprocesowego, realizowane mogą być tylko w zakresie wyznaczonym jej interesem w sprawie, ograniczającym się do kwestii istnienia,

lokali mieszkalnych. Komentarz, Warszawa 2013, s. 349–350; J. Chaciński, *op. cit.*; s. 133; A. Doliwa, *Najem lokali. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 321; idem, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 264; R. Dżiczek, *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, Warszawa 2015, s. 142; K. Zdun-Załęska, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 124–125.

¹² Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2012 r., I CSK 292/12, LEX nr 1274945.

bądź nieistnienia uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego przez jedno z małżonków zobowiązane do wydania lokalu. W konsekwencji orzeczenie w sprawie o podział majątku wspólnego – gmina może zaskarżyć jedynie w części obejmującej rozstrzygnięcie tej kwestii. Uzasadnia się to brakiem tzw. *gravamen*, tj. „pokrzywdzenia” po stronie gminy w zaskarżeniu postanowienia w pozostałym zakresie¹³.

W przypadku wstąpienia przez gminę do procesu o opróżnienie lokalu w charakterze interwenienta ubocznego po stronie powoda, gmina nie ma interesu prawnego w uwzględnieniu powództwa, ale w jego oddaleniu, a zatem ma interes w tym, aby sprawa została rozstrzygnięta na niekorzyść strony, do której przystąpiła. Następstwem wydania przez sąd wyroku uwzględniającego powództwo może być nałożenie na gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, a niedopełnienie tego obowiązku rodzić może odpowiedzialność odszkodowawczą gminy. Z kolei oddalenie żądania pozwu automatycznie wyklucza taką możliwość. Naturalną tego konsekwencją wydaje się być, podejmowanie w procesie przez gminę, czynności leżące w interesie pozwanych żądających oddalenia powództwa, a sprzecznych z interesem powoda. Bez trudu można sobie bowiem wyobrazić sytuację, w której samo żądanie eksmisji jest bezzasadne, ale sytuacja życiowa i majątkowa pozwanego, w przypadku uwzględnienia żądania eksmisji, predestynuje go do przyznania mu prawa do lokalu socjalnego. Podobnie w postępowaniu o podział majątku wspólnego małżonków – w interesie gminy jest nie tylko kwestionowanie przyznania jednemu z byłych małżonków prawa do lokalu socjalnego, ale i samego obowiązku wydania lokalu przez tego małżonka.

Wyłączenie stosowania art. 79 k.p.c. doprowadzić może zatem do sytuacji, w której gmina, jako interwenient uboczny przystępujący do sprawy po stronie powoda, uprawniona będzie do kwestionowania żądania opróżnienia lokalu, nawet jeżeli pozwany żądanie to uzna. Gmina bowiem prezentować może stanowisko i podejmować czynności sprzeczne zarówno z powodem, jak i z pozwanym. W rezultacie gmina, na skutek zgłoszenia interwencji ubocznej, w istocie stać się może przeciwnikiem strony, do której przystąpiła, prowadząc z nią spór, a to stanowi zaprzeczenie istoty interwencji ubocznej, jaką jest popieranie stanowiska strony, do której interwenient przystąpił i jako takie budzić może wątpliwości. Z drugiej jednak strony pozwala to na kwestionowanie przez gminę żądania pozwu w przypadku „ustawionych” procesów, których celem jest uzyskanie przez pozwanego prawa do lokalu socjalnego, a przez powoda możliwości domagania się od gminy odszkodowania za niedostarczenie lokalu socjalnego.

¹³ Tak R. Dzięczek, *op. cit.*, s. 142–143.

W przypadku wątpliwości co do dopuszczalności kwestionowania przez gminę żądania eksmisji, zawiadomioną o sprawie w oparciu o art. 15 ust. 2 OchLokU, powstaje pytanie, czy gmina może przystąpić do procesu nie po stronie powoda, ale po stronie pozwanego. Z art. 76 *in principio* k.p.c. wynika, że z interwencją uboczną wystąpić może ten, kto ma interes prawny w tym, aby sprawa została rozstrzygnięta na korzyść jednej ze stron. Regulacja art. 15 ust. 2 i 3 OchLokU ma charakter szczególny, przyznając gminie uprawnienie do wstąpienia do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego, zwalniając ją jednocześnie od konieczności wykazania interesu prawnego. Norma ta nie wyłącza jednakże możliwości wstąpienia gminy do procesu po stronie którejś ze stron, w tym także strony pozwanej. W tej jednakże sytuacji wstąpienie następuje na zasadach ogólnych, tj. w oparciu o art. 76 k.p.c., a na gminie ciążyć będzie obowiązek wykazania jej interesu prawnego we wstąpieniu do procesu, zaś przeciwko temu wstąpieniu, stosownie do art. 78 k.p.c., każda ze stron zgłosić może opozycję. Po stronie pozwanego interes prawny gminy we wstąpieniu wyraża się – o czym wspomniano wyżej – w tym, że oddalenie powództwa automatycznie eliminuje możliwość zaktualizowania się obowiązku gminy do dostarczenia lokalu socjalnego. Gmina uprawniona będzie zatem do kwestionowania żądania eksmisji. Jednocześnie jednak w takiej sytuacji, gmina, stosownie do art. 79 zd. 2 k.p.c., nie będzie mogła zajmować stanowiska, ani podejmować czynności sprzecznych z oświadczeniami i czynnościami pozwanego. W szczególności zatem, gmina nie będzie uprawniona do kwestionowania uznania przez pozwanego powództwa¹⁴, czy też wniosku pozwanego o przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego.

Odszkodowanie za niedostarczenie lokalu socjalnego

Niedopełnienie przez gminę obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego, osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku, rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą gminy wobec właściciela lokalu, opartą na art. 417 k.c. (art. 18 ust. 5 OchLokU). Odpowiedzialność gminy oparta na regulacji art. 18 ust. 5 OchLokU w zw. z art. 417 k.c. nie ma charakteru subsydiarnego, lecz charakter niezależny wobec unormowanej w art. 18 ust. 1 i 3 OchLokU odpowiedzialności osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, której sąd przyznał

¹⁴ Tak Z. Resich, [w:] *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz*, t. I, red. Z. Resich, W. Siedlecki, Warszawa 1969, s. 203; M. Jędrzejewska [w:] *Komentarz do kodeksu postępowania cywilnego. Część pierwsza. Postępowanie rozpoznawcze*, t. 1, red. T. Ereciński, J. Gudowski, M. Jędrzejewska, Warszawa 2004, s. 216.

prawo do lokalu socjalnego wstrzymując wykonanie opróżnienia lokalu. Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy pokrywa się jedynie z odpowiedzialnością osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, określona w art. 18 ust. 3 OchLokU¹⁵, który zobowiązuje te osoby do opłacania odszkodowania w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązywane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Odpowiedzialność osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego, oparta na art. 18 ust. 1 i 3 OchLokU, ma charakter swoistej kary ustawowej (art. 485 k.c.), zaś odpowiedzialność gminy, oparta na art. 417 k.c., deliktowy, wobec czego odpowiedzialność tych podmiotów ma charakter *in solidum*¹⁶.

Przesłankami odpowiedzialności gminy, w oparciu o art. 18 ust. 5 OchLokU w zw. z art. 417 k.c., są – niezgodne z prawem – zaniechania polegające na niedostarczeniu przez gminę lokalu socjalnego, szkoda powstała po stronie właściciela na skutek niedopełnienia przez gminę jej obowiązku oraz związek przyczynowy między tą szkodą a zaniechaniem gminy. Na powódzie spoczywa nie tylko ciężar wykazania zaniechania gminy w dostarczeniu lokalu socjalnego, ale i okresu, w jakim zaniechanie to miało miejsce. Okres przez jaki gmina nie dopełnia swego obowiązku w zakresie dostarczenia lokalu socjalnego wpływa przy tym na wymiar odszkodowania. Pozostaje zatem poszukać odpowiedzi na pytanie za jaki okres odpowiedzialność odszkodowawczą ponosi gmina. O ile przy tym określenie początku okresu, jaki objęty jest obowiązkiem odszkodowawczym gminy, jest źródłem wielu kontrowersji, o tyle określenie chwili z jaką obowiązek ten ustaje – nie wydaje się budzić wątpliwości.

Kontrowersje, jakie niesie z sobą określenie początku okresu jaki objęty jest obowiązkiem odszkodowawczym gminy, są wynikiem braku określenia w obowiązującej regulacji terminu w jakim gmina zobowiązana jest do dostarczenia lokalu socjalnego. W pierwszej kolejności należy uznać, jako następstwo odrzucenia koncepcji cywilnoprawnego charakteru obowiązku gminy dostarczenia lokalu socjalnego, że podstawą określenia tego terminu nie może być art. 455 k.c., regulujący termin spełnienia zobowiązań cywilnoprawnych o charakterze bezterminowym¹⁷. Przy przyjęciu administracyjno-

¹⁵ Tak SN w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 31/08, LEX nr 457701.

¹⁶ Por. uchwałę SN z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC z 2008 r., nr 12, poz. 137.

¹⁷ Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lutego 2014 r., V CNP 32/13, LEX nr 1463429; Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2015 r., V CA 1/15, LEX nr 1770897; Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2015 r., V CA 2/15, LEX nr 1755921. Zob. też wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 10 czerwca 2011 r., III Ca 225/11, LEX nr 1713679, w którym Sąd ten nie opowiadając się jednoznacznie przeciwko cywilnoprawnemu charakterowi obowiązku gminy dostarczenia lokalu socjalnego odrzucił jednak możliwość zastosowania art. 455 k.c. uznając, że zobowiązanie gminy ma charakter terminowy i staje się wymagalne

prawnego charakteru obowiązku gminy dostarczenia uprawnionemu lokalu socjalnego rozważania wymagają trzy koncepcje.

Pierwsza z nich prezentowana zarówno w judykaturze¹⁸, jak i doktrynie¹⁹, odwołuje się do treści art. 365 § 1 k.p.c., który wskazuje, że prawomocne orzeczenie wiąże nie tylko strony i sąd wydający orzeczenie, ale także inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach wskazanych w ustawie – także inne osoby. Z treści tej regulacji oraz administracyjnoprawnego charakteru obowiązku gminy dostarczenia lokalu socjalnego wyprowadza się wniosek, że wspomniany obowiązek aktualizuje się z momentem uprawomocnienia się wyroku nakazującego eksmisję. Przy tym obowiązek ten nie zależy w żadnym wypadku od działań podjętych przez lokatorów czy też właściciela lokalu, brak jest bowiem przepisu statuującego obowiązek wierzyciela czy też lokatora do zawiadomienia gminy o wyroku przyznającym prawo do otrzymania lokalu socjalnego i uzależniającego od tego faktu aktualizację obowiązku gminy w tym zakresie.

Druga z prezentowanych w judykaturze²⁰ koncepcji wiąże aktualizację obowiązku dostarczenia przez gminę lokalu socjalnego z powzięciem przez gminę wiedzy o treści wyroku eksmisyjnego, przyznającego pozwanemu prawo do lokalu socjalnego, niezależnie od tego czy zawiadomienia dokonał właściciel lub osoba uprawniona do lokalu socjalnego, czy też gmina powzięła wiedzę o swym obowiązku uczestnicząc jako interwenient uboczny w postępowaniu eksmisyjnym. W tym drugim przypadku obowiązek gminy aktualizuje się już z chwilą uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego. Rozbieżność zachodzi natomiast w orzecznictwie w ocenie, czy gmina swój obowiązek winna zrealizować bezzwłocznie²¹, czy też ocena bezprawności zaniechania gminy, uwzględniać winna możliwości gminy w pozyskaniu lokalu socjalnego z mieszkaniowego zasobu gminy, a co za tym idzie, realizacji wyroku w chwili uzyskania wiedzy o treści wyroku eksmisyjnego²².

z chwilą uprawomocnienia się wyroku. Pogląd ten jednak nie znajduje żadnego normatywnego oparcia.

¹⁸ Zob. wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 29 czerwca 2010 r., III Ca 328/10, LEX nr 1714179; wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 10 czerwca 2011 r., III Ca 225/11, LEX nr 1713679.

¹⁹ Zob. F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, *op. cit.*, s. 244.

²⁰ Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 26 marca 2014 r., I ACa 1071/13, LEX nr 1454466; wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 27 maja 2014 r., V ACa 606/13, LEX nr 1498900; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015 r., V CA 1/15, LEX nr 1770897; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015 r., V CA 2/15, LEX nr 1755921.

²¹ Zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015 r., V CA 1/15, LEX nr 1770897 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2015 r., V CA 2/15, LEX nr 1755921.

²² Zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 26 marca 2014 r., I ACa 1071/13, LEX nr 1454466.

Trzecia z koncepcji, prezentowana zarówno w judykaturze²³, jak i doktrynie²⁴, uniezależnia określenie chwili zaktualizowania się obowiązku gminy dostarczenia lokalu socjalnego od tego, czy gmina wzięła udział w postępowaniu eksmisyjnym jako interwenient uboczny, wiążąc go z zawiadomieniem gminy o treści wyroku eksmisyjnego przyznającego pozwanemu prawo do lokalu socjalnego oraz o tym, że nie został on wykonany. Bez znaczenia jest przy tym czy tego zawiadomienia dokonał właściciel, czy też osoba uprawniona do lokalu socjalnego. Przypisanie gminie bezprawności uwarunkowane musi być obiektywnymi możliwościami gminy do zaoferowania, w chwili powzięcia wiadomości o ciąży na niej obowiązku, lokalu socjalnego. Nie sposób bowiem oczekiwać, że gmina bezzwłocznie zaoferuje uprawnionemu lokal socjalny. Ocena bezprawności winna zatem uwzględniać czas konieczny na znalezienie i przygotowanie dla osób uprawnionych odpowiedniego lokalu socjalnego. Koncepcję tą uznać należy za słuszną, a na jej uzasadnienie wskazać trzy istotne argumenty.

Po pierwsze przyjęcie, że obowiązek gminy aktualizuje się już z chwilą uprawomocnienia się wyroku, stwierdzającego uprawnienia osób obowiązanych do opróżnienia lokalu do lokalu socjalnego, prowadziłyby do sytuacji, że gmina jeszcze w trakcie trwania postępowania rozpoznawczego, pomimo niepewności co do czasu jego zakończenia oraz jego wyniku (a zatem co do samego obowiązku wydania lokalu mieszkalnego oraz istnienia uprawnienia do otrzymania przez osoby pozwane lokalu socjalnego, a następnie skorzystania przez uprawnionych z oferty najmu lokalu socjalnego), musiałaby mieć przygotowany odpowiedni lokal socjalny dla osób pozwanych, a zarazem potencjalnie uprawnionych do jego otrzymania. Taka wykładnia prowadziłyby do konieczności długotrwałego utrzymywania przez gminy wolnych zasobów mieszkaniowych obejmujących lokale socjalne w rozmiarze adekwatnym do liczby toczących się spraw o nakazanie opróżnienia lokali mieszkalnych, co nie byłoby działaniem ani społecznie, ani ekonomicznie racjonalnym²⁵.

Po drugie, na gminie nie ciąży obowiązek udziału w postępowaniu eksmisyjnym w charakterze interwenienta ubocznego, a jedynie takie uprawnienie, a co z za tym idzie, może ona nie być świadoma, że pozwanym przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego. Tymczasem, mimo że samo powstanie

²³ Takie stanowisko wydaje się zajmować Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 3 kwietnia 2012 r., I ACa 250/12, LEX nr 1211554 oraz Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lutego 2014 r., V CNP 32/13, LEX nr 1463429.

²⁴ Takie stanowisko wydaje się prezentować J. Misztal-Konecka. Zob. J. Misztal-Konecka, *Odpowiedzialność za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego w świetle art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów*, „Monitor Prawniczy” 2013, nr 22, s. 1202.

²⁵ Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 lutego 2014 r., V CNP 32/13, LEX nr 1463429.

tego uprawnienia związane jest z prawomocnością wyroku zawierającego takie postanowienie, to jednak odpowiedzialność podmiotu nim obciążonego zawsze związana jest z zarzucaną bezczynnością (zaniechaniem). A zatem aby można postawić ów zarzut zaniechania, podmiot zobowiązany (gmina) musi mieć świadomość istnienia obowiązku nałożonego w wyroku eksmisyjnym, a więc świadomość oczekiwanego i nakazanego zachowania, z którym OchLokU wiąże odpowiedzialność odszkodowawczą w razie jego niewykonania. Zawiadomienie gminy o treści wyroku eksmisyjnego z prawem do lokalu socjalnego jest więc tym momentem, który uruchamia tę odpowiedzialność, gdyż informuje zobowiązaną, że ma dostarczyć osobie eksmitowanej lokal socjalny²⁶.

Po trzecie, przeciwko przyjęciu koncepcji utożsamiającej początek aktualizacji obowiązku gminy z datą uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego, podnieść należy, że mogły zaistnieć okoliczności dezaktualizujące obowiązek przedstawienia ofert poszczególnym osobom eksmitowanym, takie jak odstąpienie powoda od realizacji wyroku eksmisyjnego i zawarcie z eksmitowanym nowej umowy najmu, dobrowolne wyprowadzenie się czy też śmierć lokatora²⁷. Należy bowiem podkreślić, że zasadą jest dobrowolne wykonanie wyroku przez dłużnika, a zatem obowiązek gminy aktualizuje się dopiero z chwilą zawiadomienia gminy przez dłużnika, iż chce on zrealizować przysługujące mu uprawnienie do lokalu socjalnego lub przez wierzyciela o bezczynności dłużnika w wykonaniu wyroku²⁸. Nawet jeżeli gmina ma wiedzę – jako strona postępowania sądowego – o treści wyroku eksmisyjnego, dopiero informacja, że wyrok ten nie został wykonany lub też płynący z niego obowiązek nie wygasł na skutek innych zdarzeń, aktualizuje obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego, którego wypełnienie warunkuje przymusowe wykonanie wyroku.

Nie budzi jednak wątpliwości, że odpowiedzialność gminy ustaje z chwilą związania gminy z osobą, której przyznano prawo do lokalu socjalnego, ofertą zawarcia najmu takiego lokalu²⁹. Termin w jakim gmina związana będzie złożoną przez siebie ofertą pozostawiono do jej uznania. Dla określenia chwili z jaką oferta zostaje złożona uprawnionemu do lokalu socjalnego, tak jak w przypadku innych oświadczeń woli, miarodajna będzie norma art. 61 § 1 k.c., która chwilę tą wiąże z możliwością zapoznania się z treścią oświadczenia

²⁶ Tak Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 27 maja 2014 r., V ACa 606/13, LEX nr 1498900.

²⁷ Tak Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 26 marca 2014 r., I ACa 1071/13, LEX nr 1454466.

²⁸ Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 2015 r., V CA 1/15, LEX nr 1770897.

²⁹ Tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2012 r., I CSK 292/12, LEX nr 1274945.

woli przez jej adresata. Dla realizacji tego obowiązku bez znaczenia fakt czy uprawniony lokator przyjął czy też odrzucił tę ofertę.

Obowiązek naprawienia szkody przez gminę obejmuje nie tylko szkodę spowodowaną niemożnością dysponowania lokalem przez właściciela i pobieraniem pożytków (*lucrum cessans*), ale i straty, jakie poniósł właściciel w związku z tym, że uprawniony do lokalu socjalnego nie uiszcza opłat za zajmowany lokal mieszkalny (*damnum emergens*)³⁰. Za tę ostatnią szkodę gmina odpowiada niezależnie od możliwości jej wyegzekwowania przez właściciela od byłego lokatora oraz *in solidum* z obowiązującym do zapłaty byłym lokatorem. Obowiązek naprawienia szkody przez gminę w zakresie strat, jakie poniósł właściciel w związku z tym, że uprawniony do lokalu socjalnego nie uiszcza opłat za zajmowany lokal mieszkalny, obejmuje nie tylko czynsz najmu, jaki byłby on zobowiązany opłacać, gdyby stosunek najmu nie wygasł, ale także opłaty związane z korzystaniem z lokalu, do jakich uiszczania, w świetle art. 18 ust. 3 OchLokU, obowiązany jest uprawniony do lokalu socjalnego³¹.

Nie budzi jednak wątpliwości, że niemożność dysponowania lokalem przez właściciela i pobieraniem pożytków z tytułu jego najmu pozostaje w normalnym związku przyczynowym z niedostarczeniem przez gminę uprawnionemu lokalu socjalnego. Natomiast w odniesieniu do opłat, jakie zobowiązana jest uiszczać osoba, której przyznano uprawnienie do lokalu socjalnego, w orzecznictwie początkowo wyrażono pogląd, iż powstanie szkody w postaci poniesienia przez właściciela niezrekompensowanych kosztów utrzymania lokalu zajmowanego przez nieuiszczające należności osoby eksmitowane – nie jest normalnym następstwem braku zaoferowania przez gminę lokalu socjalnego. Wskazano, że odmienne stanowisko o istnieniu takiego związku przyczynowo-skutkowego prowadziłoby do niedającego się zaaprobować wniosku, że naturalnym następstwem niewykonywania przez gminę obowiązku przyznania lokalu socjalnego, wynikającego z wyroku sądowego, jest szkoda właściciela lokalu wynikająca z zaniechania uiszczania przez eksmitowanych, obciążających ich z mocy ustawy, należności z tytułu zajmowania dotychczasowego lokalu. W razie akceptacji takiego wniosku za normalne następstwo zaniechania gminy w łańcuchu przyczynowo-skutkowym należałoby konsekwentnie uznać zachowanie eksmitowanych niezgodne z obowiązującym pra-

³⁰ Tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 25 czerwca 2008 r., III CZP 46/08, LEX nr 437195; Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09, LEX nr 602680. Tak też J. Misztal-Konecka, *op. cit.*, s. 1202.

³¹ Tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 16 maja 2012 r., III CZP 12/12, OSNC z 2012 r., nr 12, poz. 138.

wem, którego to wniosku nie sposób przecież zaaprobować³². W późniejszym jednak orzecznictwie zaprezentowano pogląd, że w normalnym związku pryncypalnym (z zaniechaniem przez gminę wypełnienia obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego) osobie do tego uprawnionej pozostaje strata właściciela lokalu mieszkalnego spowodowana nieuiszczeniem przez byłego lokatora opłat za używanie zajmowanego lokalu i że za i tę szkodę gmina ponosi odpowiedzialność na podstawie art. 417 § 1 k.c.³³

Następną kwestią wymagającą rozstrzygnięcia jest określenie chwili z jaką rozpoczyna bieg termin przedawnienia roszczenia odszkodowawczego przeciwko gminie. Termin ten – jako roszczenia odszkodowawczego – wynika z art. 442¹ k.c. i wynosi 3 lata od dnia, w którym właściciel dowiedział się o szkodzie i osobie obowiązanej do jej naprawienia z tym, że termin ten nie może być dłuższy niż 10 lat od dnia, w którym nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę. Niewątpliwie właściciel od samego początku ma świadomość na terenie jakiej gminy znajduje się lokal podlegający opróżnieniu, a co za tym idzie – jaka gmina nie dopełniła obowiązku dostarczenia lokalu socjalnego i ponosi z tego tytułu odpowiedzialność odszkodowawczą. Odpowiedzieć należy zatem jedynie na pytanie – kiedy właściciel dowiaduje się o powstaniu szkody. Jest to dzień, w którym winien on otrzymać opłatę z tytułu zajmowania jego lokalu, gdyby go oddał w najem, a w zakresie odszkodowania należnego mu od osoby, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego; dzień w jakim osoba zajmująca ten lokal nie uiściła należnego właścicielowi odszkodowania. Za ugruntowany już w orzecznictwie pogląd należy uznać, że odszkodowanie w wysokości czynszu oraz innych opłat, do którego uiszczania obowiązane są osoby, co do których orzeczono eksmisję z równoczesnym jej wstrzymaniem do czasu zaoferowania przez gminę lokalu socjalnego, na podstawie art. 18 ust. 1 i 3 OchLokU, ma charakter okresowy³⁴. Z regulacji art. 18 ust. 1 i 3 OchLokU wynika, iż odszkodowanie to winno być uiszczane przez osoby, co do których orzeczono eksmisję, w okresach miesięcznych. Przyjąć przy tym należy, że odszkodowanie o którym mowa, płatne jest – w odróżnieniu od czynszu najmu – z dołu. W konsekwencji, roszczenie odszkodowawcze przeciwko gminie ulegać będzie przedawnieniu z 3 letnim okresem liczonym odrębnie od dnia powstania każdej ze szkód poniesionych przez właściciela na

³² Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 kwietnia 2009 r., IV CNP 98/08, LEX nr 738119.

³³ Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 323/09, LEX nr 602680.

³⁴ Tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK490/11, LEX nr 1243072; Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 listopada 2012 r., IV CSK 303/12, Rzeczpospolita PCD z 2012 r., nr 265, s. 2; Sąd Apelacyjny w Białymstoku z dnia 22 marca 2013 r., I ACA 61/13, LEX nr 1294694; Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 2014 r., IV CNP 33/13, LEX nr 143849; Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 20 stycznia 2015 r., I ACA 1494/14, LEX nr 1665096.

skutek nieuiszczenia odszkodowania przez osobę zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego za dany miesiąc.

Podsumowanie

Przeprowadzone rozważania prowadzą po pierwsze do wniosku, że dolegliwy dla gminy obowiązek dostarczenia lokalu socjalnego, o którym zdecydować może sąd orzekając eksmisję z lokalu mieszkalnego, kontestowany może być przez gminę już na etapie postępowania o eksmisję, na skutek jej wstąpienia do procesu w charakterze interwenienta ubocznego nie tylko po stronie powoda, ale także po stronie pozwanego. Przystępując zaś do udziału w sprawie po stronie powoda gmina może podejmować wszelkie działania sprzeczne z działaniami i oświadczeniami powoda, w tym także kwestionować samo żądanie eksmisji.

Administracyjnoprawny charakter obowiązku dostarczenia lokalu skutkuje tym, że nie znajdują do niego zastosowania przepisy kodeksu cywilnego. Obowiązek ten aktualizuje się zatem po stronie gminy – niezależnie od tego czy wstąpiła ona do postępowania eksmisyjnego w charakterze interwenienta ubocznego – wraz z chwilą zawiadomienia jej o treści zapadłego wyroku i braku jego dobrowolnego wykonania przez dłużnika, przy uwzględnieniu czasu na znalezienie i przygotowanie dla osób uprawnionych odpowiedniego lokalu socjalnego. Kończy się zaś z chwilą przyjęcia lub ustania związania, złożoną przez gminę uprawnionemu ofertą zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Świadczenie odszkodowawcze gminy przedawnia się z terminem określonym w art. 442¹ k.c., liczonym odrębnie od dnia powstania każdej ze szkód poniesionych przez właściciela na skutek nieuiszczenia odszkodowania przez osobę zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego za dany miesiąc.

Abstract

The obligation of the municipalities to provide social housing

The article discusses the obligation of municipalities to provide social housing, which was provided for in the provisions of the Law of 21 June 2001 on the protection of the rights of tenants, municipal residential resources and on amending the Civil Code. In his article, the author not only analyses the rules and the cases when the municipalities shall assume the duty, but also the legal character of this obligation, which he claims to be both administrative and legal. The author also reflects on the position of the municipalities in the proceedings for eviction, recognizing that the municipalities may join the proceedings as a secondary intervener not only the plaintiff's, but also on the

defendant's side. In both cases the municipalities is entitled to question the eviction claims. Finally, the author considers the extent of the compensation claim that the debtor is entitled to when the municipalities did not provide social housing, regarding that the compensation covers the period from notifying the municipalities of failing to execute eviction sentence voluntarily by the debtor, taking into account the time necessary to find and prepare the social housing for the entitled, until the municipalities make an offer to conclude a lease agreement for social housing to the tenant obliged to vacate the premises.

Key words: municipality, social housing, protection of the rights of tenants

Streszczenie **Obowiązek gminy dostarczenia lokalu socjalnego**

Artykuł stanowi analizę obowiązku gminy dostarczenia lokalu socjalnego, który przewidziany został w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W artykule autor nie tylko analizuje zasady i przypadki, w jakich obowiązek ten spoczywa na gminie, ale także charakter prawny tego obowiązku, który uznaje za administracyjnoprawny. Autor przeprowadza również rozważania odnośnie pozycji procesowej gminy w sprawie o opróżnienie lokalu uznając, iż gmina może wstąpić do procesu w charakterze interwenienta ubocznego nie tylko po stronie powoda, ale i pozwanego, w każdym z tych przypadków będąc uprawniona do kwestionowania żądania eksmisji. Wreszcie autor rozważa zakres odszkodowania, do którego wypłaty zobowiązana jest gmina w przypadku niedostarczenia lokalu socjalnego uznając, iż odszkodowanie to obejmuje okres od powiadomienia gminy o braku dobrowolnego wykonania przez dłużnika wyroku eksmisyjnego, przy uwzględnieniu czasu koniecznego na znalezienie i przygotowanie dla uprawnionego odpowiedniego lokalu socjalnego, do czasu złożenia przez gminę lokatorowi zobowiązanemu do opróżnienia lokalu oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Słowa kluczowe: gmina, lokal socjalny, ochrona praw lokatorów