



Sygn. akt III CA 1/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

Prezes SN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Jacek Gudowski

SSN Wojciech Katner

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

SSN Mirosława Wysocka

Protokolant Katarzyna Bartczak

w sprawie z powództwa Gminy K.

przeciwko B. S., A. B. i L. S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 25 kwietnia 2018 r.,

apelacji strony powodowej od wyroku Sądu Rejonowego w K.

z dnia 8 kwietnia 2016 r., sygn. akt I C (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Rejonowemu w K. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2016 r. Sąd Rejonowy w K. oddalił powództwo Gminy K. przeciwko B. S., A. B. i L. S. o zasądzenie kwoty 43.331,89 złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego.

Jak ustalił Sąd Rejonowy, lokal ten położony jest w budynku postawionym na nieruchomości należącej do S. P., która zmarła w 1951 r. Jej następcy prawni nie sprawują zarządu nieruchomością, czyni to powodowa Gmina. Na podstawie umowy najmu zawartej dnia 1 stycznia 1985 r. z Przedsiębiorstwem Gospodarki Mieszkaniowej „K.” - Rejon Obsługi Mieszkańców przedmiotowy lokal mieszkalny objęła B. S. oraz jej mąż A. S. Od jego śmierci w 2010 r. lokal zajmują pozwani wskazani w pozwie. Wobec wystąpienia zaległości w zapłacie czynszu Zarząd Budynków Mieszkalnych w K. dnia 23 lutego 2009 r. wypowiedział umowę najmu a następnie, wobec bezskutecznego wezwania pozwanych do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, Gmina wystąpiła do sądu.

Sąd Rejonowy, oceniając zgłoszone roszczenie wyłącznie na podstawie art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c., uznał, iż Gmina nie ma legitymacji do jego dochodzenia, ponieważ nie jest właścicielem lokalu. Działając w imieniu własnym, nie może też powoływać się na przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Sąd Okręgowy w K. przy rozpoznaniu apelacji powodowej Gminy od wyroku Sądu pierwszej instancji uznał za istotne dla rozstrzygnięcia sprawy określenie zakresu uprawnień podmiotu prowadzącego cudze sprawy bez zlecenia w kontekście umocowania do wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego oraz dochodzenia roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z tego lokalu. Powołując się na występujące w tej kwestii rozbieżności w judykaturze przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia: czy gmina, jako prowadząca cudze sprawy bez zlecenia, jest uprawniona do dokonania tych czynności.

Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 18 maja 2017 r. przekazał powyższe zagadnienie prawne do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi. W jego uzasadnieniu przychylił się do wykładni, która pozwalałaby zachować legitymację

gestora do dochodzenia roszczeń przewidzianych w art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c.

Sąd Najwyższy na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. przejął sprawę do rozpoznania i zważył, co następuje:

Sąd Rejonowy, dokonując oceny legitymacji Gminy na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, podzielił stanowisko, jakie zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 kwietnia 2015 r., (III CSK 272/14, nie publ.), że osoba prowadząca cudzą sprawę bez zlecenia nie jest z mocy art. 752 k.c. legitymowana do dochodzenia w imieniu własnym na rachunek właściciela lokalu, przysługującego mu roszczenia na podstawie art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. Sąd Najwyższy wskazał w uzasadnieniu, że w prawie polskim przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, inaczej niż w niektórych innych systemach prawnych (w szczególności w prawie francuskim - zob. art. 1375 kodeksu cywilnego francuskiego), nie umocowują, wzorem prawa austriackiego, niemieckiego i szwajcarskiego, tego, kto prowadzi bez zlecenia prawidłowo sprawy innej osoby, do dokonywania czynności prawnych w imieniu tej osoby i ze skutkiem dla niej.

Do tego stanowiska przyłączył się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 listopada 2016 r., (III CSK 368/15, nie publ.). Podkreślił w uzasadnieniu, że działanie mające swoją podstawę normatywną lub nakierowane wyłącznie na realizację własnych interesów gestora, nie może być kwalifikowane, jako *negotiorum gestio*. Prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia zakłada, iż gestor nie dysponuje tytułem prawnym do prowadzenia cudzej sprawy. Podobnie w uzasadnieniu wyroku z dnia 17 kwietnia 2015 r. w sprawie III CSK 272/14 Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że brak zlecenia w rozumieniu art. 752 k.c. oznacza nieistnienie jakiegokolwiek tytułu prawnego - obowiązku, uprawnienia lub upoważnienia - do prowadzenia cudzych spraw; czy to wynikającego z czynności prawnej, czy z jakiegokolwiek innego źródła (przepisów prawa, orzeczenia sądowego, decyzji administracyjnej). Zastosowanie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia wyklucza istnienie tytułu prawnego do ingerencji w sferę prawną innej osoby.

Sąd Rejonowy odrzucił jednocześnie przeciwne stanowisko, jakie zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 grudnia 2014 r. (III CSK 37/14 nie publ.) uznając, że prowadzący bez zlecenia zarząd nieruchomością, której właściciel nie jest znany, może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w budynku położonym na tej nieruchomości (art. 752 k.c.). Sąd Rejonowy podniósł, że wyrok ten został wydany w okolicznościach analogicznych do rozpoznawanej sprawy. Wbrew temu stwierdzeniu ,zarówno wyrok z dnia 5 grudnia 2014 r. jak pozostałe wymienione wyroki Sądu Najwyższego zostały wydane na tle istotnie odmiennego stanu faktycznego.

Ta sama powodowa Gmina Miejska K. domagała się w tych sprawach także zasądzenia od osób zajmujących lokale użytkowe wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali użytkowych a poza tym należności z tytułu rozliczenia energii elektrycznej i mediów energii elektrycznej i mediów. Jako podstawę prawną roszczenia o zapłatę, określanego odszkodowaniem, wskazywała art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c., a w pozostałym zakresie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu zaś legitymację do dochodzenia tych roszczeń wywodziła z przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Powodowa Gmina bezspornie nie miała żadnego tytułu prawnego do sprawowania zarządu nieruchomością i nie odwoływała się też do żadnego stosunku prawnego łączącego ją wcześniej z pozwanymi. Dochodziła zresztą roszczenia, które istnienie tego rodzaju relacji umownych wykluczało.

Tymczasem, jak wynika z ustaleń poczynionych w przedmiotowej sprawie, w 1985 r. została zawarta w ramach publicznej gospodarki lokalami umowa najmu lokalu mieszkalnego pomiędzy przedsiębiorstwem komunalnym a pozwaną B. S. i jej mężem A. S. Zgodnie z art. 10 i 27 ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe (jedn. tekst: Dz. U. z 1987 r. ze zm. - dalej: „Prawo lokalowe”) w miejscowościach, w których został wprowadzony najem lokali na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale, jeżeli najem wynikał z ostatecznej decyzji o przydziale, strony powinny określić na piśmie przedmiot i warunki najmu. Powódka wypowiedziała umowę najmu i dochodzi wynagrodzenia za dalsze zajmowanie lokalu mieszkalnego.

Są to istotne okoliczności, które determinują zakres niezbędnych ustaleń, a także uzasadniają inną, niż opartą na treści art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., podstawę prawną roszczenia o wynagrodzenie za dalsze korzystanie z lokalu mieszkalnego po ustaniu tytułu prawnego do jego zajmowania.

Do obligatoryjnych elementów pozwu należy tylko dokładnie określone żądanie i przytoczenie uzasadniających je okoliczności faktycznych. Nie jest natomiast wymagane przytaczanie podstawy prawnej powództwa, co więcej przepisy prawa materialnego wskazywane przez powoda, jako podłoże jego żądań, nie wiążą sądu i mogą być przezeń pominięte przy wydawaniu orzeczenia co do istoty sporu, konstrukcja podstawy prawnej rozstrzygnięcia należy, bowiem do sądu (*da mihi factum, dabo tibi ius*). Wskazanie przez powoda przepisów prawa materialnego, mających stanowić podstawę prawną orzeczenia, może zatem jedynie pośrednio określać okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu, pozostaje jednak bez znaczenia dla samego rozstrzygnięcia (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 1999 r., I CKN 252/98, OSNC 1999, nr 9, poz. 152; 25 kwietnia 2008 r., II CSK 613/07, nie publ.).

Biorąc pod uwagę podstawę faktyczną powództwa odwołującą się do wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego dotychczasowym najemcom, a także ze względu na treść art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 r. 150 ze zm. - dalej, jako u.o.p.l.), który nakazuje stosowanie tej ustawy do stosunków powstałych przed jej wejściem w życie, czyli przed dniem 10 lipca 2001 r., zasadność roszczenia powoda powinna zostać oceniona na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. odnoszącego się do zakończenia najmu i dalszego korzystania z lokalu.

W związku z przyjętą w pozwie faktyczną podstawą roszczenia w pierwszej kolejności wymaga wyjaśnienia, na jakiej podstawie powódka, czy też jej poprzednicy prawni, przejęli zarząd nad nieruchomością obejmującą przedmiotowy lokal mieszkalny uprawniający do oddania tego lokalu w najem.

Sąd pierwszej instancji pominął zupełnie tę kwestię, a Sąd odwoławczy, poza ogólnymi stwierdzeniami o braku dowodów na objęcie zarządu

nieruchomością w oparciu o decyzję wydaną na podstawie art. 25 Prawa lokalowego, nie podjął się wyjaśnienia przyczyn objęcia przedmiotowej nieruchomości publicznym zarządem lokalami oraz na jakiej podstawie doszło do zawarcia umowy, której stroną było Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w K., a nie właściciel lub właściciele lokalu.

W związku z tym trzeba podnieść, iż w przedmiotowej sprawie nie można wykluczyć zastosowania art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm. - dalej: u.n.l.m.) przewidującego, że z dniem wejścia w życie tej ustawy, czyli z dniem 11 listopada 1994 r., do czynności jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych, wydanych na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 Prawa lokalowego dopuszczających przejęcie w zarząd przez organy gminy lub jednostki między innymi domów wielomieszkaniowych niestanowiących własności jednostek gospodarki społecznej wraz z gruntami niezbędnymi do gospodarowania tymi obiektami: na wniosek właściciela albo też, jeżeli zarząd budynkiem nie był przez właściciela w ogóle sprawowany lub nie był sprawowany w sposób zapewniający utrzymanie budynku w należytym stanie), stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, z zastrzeżeniem ust. 2, który stanowił, że w razie przywrócenia zarządu właścicielowi na jego wniosek złożony w ciągu roku od dnia wejścia w życie ustawy, znosi się wzajemne rozliczenia z tytułu dochodów z nieruchomości i wydatków na eksploatację i remonty bieżące, jakie miały miejsce do dnia przywrócenia zarządu. Dodać też trzeba, że zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy - Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 111, poz. 723), w razie niezłożenia przez właściciela nieruchomości, do której stosuje się art. 61 u.n.l.m., wniosku o przywrócenie zarządu w terminie do dnia 31 grudnia 1998 r. gminie przysługuje roszczenie o przejęcie przez niego zarządu. Kwota wydatków poniesionych z budżetu gminy na eksploatację i remonty w okresie od dnia 12 listopada 1994 r. do dnia przywrócenia zarządu, a niezwrócona przez właściciela, podlega zabezpieczeniu hipoteką na nieruchomości; odsetki od tej kwoty wynoszą 5% w stosunku rocznym. Jeżeli zaś właściciel nieruchomości zarządzanej przez gminę nie jest znany lub nie zostało ustalone miejsce jego pobytu, do budynków

położonych na tej nieruchomości stosuje się art. 5 u.n.l.m. dotyczący mieszkaniowego zasobu gminy.

Ewentualne zastosowanie wskazanych wyżej przepisów mogących stanowić tytuł prawny do sprawowania zarządu nieruchomością albo wykluczałoby stosowanie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, albo też przepisy te miałyby zastosowanie przez odesłanie z art. 61 ust. 1 u.n.l.m., a to wymagałoby przy ich wykładni uwzględnienia innych przepisów tej ustawy, dotyczących sprawowania zarządu i mogłoby mieć znaczenie dla oceny uprawnień powodowej Gminy do wypowiedzenia umowy najmu i dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od osób zajmujących lokal mieszkalny.

Poza ustaleniami dotyczącymi tytułu prawnego uprawnającego Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej do zawarcia umowy stwierdzającej warunki i przedmiot najmu trzeba mieć na względzie, iż powódka, jako wynajmujący dochodzi odszkodowania odpowiadającego należnościom czynszowym i innym opłatom związanych z dalszym korzystaniem z lokalu zajmowanego dotychczas na podstawie umowy najmu, pomimo wypowiedzenia tej umowy.

Jak już zostało wyjaśnione, przeszkodą do zastosowania instytucji uregulowanej w art. 752 i nast. k.c. jest nie tylko działanie oparte na tytule prawnym do sprawowania zarządu cudzą rzeczą ale także nieistnienie między *gestorem* a osobą trzecią odrębnego źródła zobowiązania mogącego stanowić podstawę świadczenia. Tym źródłem może być umowa najmu lokalu mieszkalnego i jej nienależyte wykonanie przez najemców, polegające na niewykonaniu obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu stosunku najmu.

Umowa najmu - jak każdy stosunek obligacyjny - ma samoistny byt w tym znaczeniu, że jego ważność nie jest uzależniona od możliwości rzeczywistego dysponowania danym przedmiotem przez wynajmującego. Umowa ta pozostaje, zatem ważna także wówczas, gdy przedmiotem najmu jest rzecz cudza. W konsekwencji, zawarcie umowy najmu cudzej rzeczy wywołuje wyłącznie skutek *inter partes*, mogąc w tej relacji stanowić tytuł do pobierania czynszu (z równoczesną możliwością dochodzenia przez najemcę roszczeń z tytułu odpowiedzialności za obciążenie rzeczy prawem innej osoby). W konsekwencji, jak

każdy stosunek najmu, umowa zawarta w tych warunkach może zostać rozwiązana lub wypowiedziana na zasadach ogólnych.

Według art. 11 ust. 1 i 2 u.o.p.l., jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, między innymi, jeżeli lokator jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności. Wobec wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego pozwani utracili tytuł prawny do korzystania z mieszkania.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.o.p.l., osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc, uiszczać odszkodowanie. Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego (art. 18 ust. 2 u.o.p.l.).

W odniesieniu do uregulowanej w art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. odpowiedzialności odszkodowawczej osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, w orzecznictwie sądowym dominuje stanowisko, iż jest to oparta na zasadach określonych w art. 471 k.c. odpowiedzialność *ex contractu*, za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do korzystania z niego, zmodyfikowana postanowieniami dotyczącymi wysokości szkody (odpowiadającej wysokości czynszu - art. 18 ust. 2 zdanie pierwsze u.o.p.l. i strat przewyższających jego wysokość art. 18 ust. 2 zdanie drugie u.o.p.l.) i sposobu spełniania świadczenia odszkodowawczego (co miesiąc - art. 18 ust. 1 u.o.p.l.). Z chwilą wygaśnięcia tytułu prawnego do lokalu powstaje obowiązek jego niezwłocznego zwrotu przez byłego lokatora właścicielowi. Jeżeli zdarzeniem będącym źródłem tytułu prawnego do lokalu jest umowa, obowiązek ten ma podstawę w tej umowie (por. w związku z tym art. 56 k.c.). Nienależyte wykonanie tego obowiązku pociąga za sobą konsekwencje określone w art. 471 i nast. (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1999 r., III CKN 198/98, OSNC 1999, nr 10, poz. 175, z dnia 18 maja

2012 r., IV CSK 490/11, nie publ. i z dnia 9 listopada 2012 r., IV CSK 303/12, nie publ. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008, nr 12, poz. 137).

W uzasadnieniu uchwały z dnia 6 grudnia 2012 r. (III CZP 72/12, OSNC 2013, nr 6, poz. 71) Sąd Najwyższy podniósł, że artykuł 18 ust. 1 u.o.p.l. jest przepisem szczególnym w stosunku do przepisów regulujących generalne zasady odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.) i tzw. roszczeń uzupełniających (art. 224 i 225 k.c.). Wskazuje na to jego treść i lokalizacja w szczególnej w stosunku do Kodeksu cywilnego ustawie.

Jak wskazano, zastosowanie tego przepisu w przedmiotowej sprawie usprawiedliwia objęcie zakresem ustawy szczególnej także stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie (art. 27 ust. 1 u.o.p.l.). Zgodnie zaś z art. 55 ust. 2 u.n.l.m. pozostawały w mocy umowy najmu zawarte na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe.

Artykuł 18 ust. 1 u.o.p.l. stanowi szczególną regulację dotyczącą cywilnoprawnej odpowiedzialności za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu do niego tytułu prawnego. Z punktu widzenia osób, które utraciły tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu zapewnia on ochronę przed wysokim odszkodowaniem z drugiej strony zapewnia właścicielowi pokrycie strat poniesionych na skutek zajmowania lokalu przez osobę nieuprawnioną.

Szczególny, w tym także ochronny charakter art. 18 ust. 1 u.o.p.l. wobec osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, wyraża się także krótszym, wobec roszczeń uzupełniających z art. 224, 225 w zw. z art. 230 k.c. (zob. w szczególności orzeczenia SN z dnia 17 czerwca 1957 r. 2 CR 202/56, OSN 1959/1, poz. 11, z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNCP 1973, nr 6, poz. 102, z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CZP 20/74, OSNCP 1974, nr 12, poz. 208, z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNCP 1981, nr 9, poz. 171, i z dnia 27 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91) terminem przedawnienia, który jako właściwy dla roszczeń o świadczenia okresowe wynosi trzy lata (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2012 r., IV CSK 303/12 i z dnia 7 marca 2014 r., IV CNP 33/13, nie publ.).

W uchwale z dnia 21 października 2015 r. (III CZP 70/15, r. OSNC 2016 nr 10, poz. 137) Sąd Najwyższy, podtrzymując kontraktowy charakter

odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 18 ust. u.o.p.l., przyjął, że sytuacja prawna kilku osób odpowiadających na podstawie art. 18 ust. 1 u.o.p.l., polegająca na tym, że jest jeden wierzyciel i kilku dłużników zobowiązanych do spełnienia takiego samego rodzajowo świadczenia odszkodowawczego, zmierzającego do zaspokojenia tego samego interesu prawnego właściciela (wynajmującego), przy czym spełnienie świadczenia przez jednego z dłużników zwalnia pozostałych, przy braku możliwości przypisania tym dłużnikom statusu dłużników solidarnych, przesądza o zasadności przyjęcia, że osoby te odpowiadają *in solidum*. Jednocześnie Sąd Najwyższy wskazał, że użyte w omawianym przepisie określenie „osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego” jest szersze niż sformułowanie „najemca, który pomimo ustania stosunku najmu, nie opuszcza lokalu” zawarte w art. 34 poprzednio obowiązującej ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Oznacza to, że art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. odnosi się do osób, które wcześniej dysponowały tytułem prawnym do zajmowania lokalu prawnego. W ustawie nie wskazuje się, o jaki tytuł prawny chodzi. Wobec tego art. 18 ust. 1 u.o.p.l. ma także zastosowanie do tych osób zajmujących lokal, które wcześniej legitymowały się prawnorodzinnym lub obligacyjnym tytułem do zajmowania lokalu, innym niż najem.

Art. 18 ust. 1 u.o.p.l. nie wskazuje osób uprawnionych do dochodzenia roszczenia odszkodowawczego. Dopiero z art. 18 ust. 2 u.o.p.l., który wyznacza wysokość odszkodowania odpowiadającego wysokości czynszu, jaki mógłby otrzymać „właściciel” z tytułu najmu, można wywieść, że legitymację czynną w procesie odszkodowawczym ma „właściciel”.

Pojęcie „właściciela” zostało zdefiniowane w art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. na użytek tej ustawy a należy przez nie rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu.

Błędne zakwalifikowanie zgłoszonego roszczenia na podstawie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., jako uzupełniającego windykacyjne roszczenie właściciela (art. 222 § 2 k.c.) i jednocześnie wykluczające legitymację Gminy do jego dochodzenia na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia oznacza, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy (zob. m.in. postanowienia Sądu

Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2014 r., I CZ 48/14, nie publ. i z dnia 27 czerwca 2014 r., III CZ 67/13, nie publ.). W związku z uprzednim, obligacyjnym i prawnorodzinnym tytułem pozwanych do zajmowania lokalu mieszkalnego ocena roszczenia powódki o wynagrodzenie za dalsze korzystanie przez nich z lokalu w tym także ocena legitymacji Gminy do dochodzenia tego roszczenia musi być dokonana na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. Przepis ten, który stanowi szczególną regulację dotyczącą cywilnoprawnej odpowiedzialności za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do jego zajmowania.

Z tych wszystkich względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony apelacją wyrok Sądu Rejonowego w K. i przekazał temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

aj