

UCHWAŁA

Dnia 8 listopada 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o.
z siedzibą w P.
przeciwko J. S.
o zapłatę,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 8 listopada 2019 r.,
zagadnienia prawnego
przedstawionego przez Sąd Okręgowy w P.
postanowieniem z dnia 8 marca 2019 r., sygn. akt II Ca (...),

"1. Czy roszczenie o odszkodowanie skierowane przeciwko osobie zajmującej lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy z 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.), z punktu widzenia legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa, powinno być traktowane w szczególności:

a. jako szczególna postać roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy, o którym mowa w art. 224-225 kodeksu cywilnego i w związku z tym legitymację czynną posiada wyłącznie właściciel lokalu, w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego, czy też

b. jako roszczenie o odszkodowanie za niewykonanie obowiązku zwrotu rzeczy po zakończeniu stosunku prawnego będącego podstawą korzystania z lokalu i w związku z tym legitymację czynną posiada właściciel w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...), czy też

c. jako roszczenie o odszkodowanie wynikające ze szczególnego rodzaju czynu niedozwolonego w postaci posiadania lokalu bez podstawy prawnej i w związku z tym legitymację czynną posiada podmiot, który w wyniku takiej sytuacji poniósł szkodę;

2. w razie przyjęcia, że legitymację czynną w takiej sprawie ma

właściciel lokalu w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego lub w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) - czy przekazanie przez właściciela w drodze umowy zawartej przez niego z podmiotem trzecim właścicielskiego uprawnienia do pobierania pożytków jest równoznaczne z przeniesieniem na ten podmiot również legitymacji czynnej w sprawie o roszczenie o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...)?"

podjął uchwałę:

Roszczenie przewidziane w art. 18 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 2018 r. poz. 1234 ze zm.) przysługuje osobie będącej właścicielem lokalu w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 tej ustawy w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu.

UZASADNIENIE

Powód Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. wniósł o zasądzenie – na podstawie art. 18 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 2018 r. poz. 1234 ze zm.; dalej – u.o.p.l.) – od J. S. kwoty 3.960,47 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. i kwoty 442 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 maja 2016 r.

Ustanowiony dla pozwanego kurator dla nieznanych z miejsca pobytu wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 13 marca 2018 r. Sąd Rejonowy w P. oddalił powództwo. Sąd ten ustalił, że na mocy uchwały z dnia 21 maja 2013 r. Rada Miasta P. zlikwidowała zakład budżetowy - Zarząd Komunalnych Zasobów Lokalowych w celu jego przekształcenia w spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością. Z chwilą

powstania powód przejął zobowiązania i należności likwidowanego samorządowego zakładu budżetowego, a na podstawie umowy zawartej dnia 9 października 2013 r. z Miastem P. i następnie przedłużanej, objął w dzierżawę zasób nieruchomości gminnych, w tym nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym przy ul. W..

Pozwany jest synem Ł. S., której Miasto P. wynajęło lokal nr (...) przy ul. W. w P. Oświadczeniem z dnia 28 czerwca 2010 r. Miasto P., administrujące lokalem przez swój zakład budżetowy, wypowiedziało Ł. S. umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2010 r. oraz wezwało ją do wydania lokalu i zapłaty zaległych należności za korzystanie z niego łącznie w kwocie 5.125,42 zł. Po śmierci Ł. S. w lokalu pozostał jedynie pozwany. Wyrokiem zaocznym z dnia 8 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w P. nakazał pozwanemu, aby opróżnił i wydał Miastu P. sporny lokal, orzekając o braku jego uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego. Dnia 20 sierpnia 2014 r. lokal został wydany Miastu P. W okresie od dnia 1 czerwca do dnia 20 sierpnia 2014 r. pozwany nie płacił odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i opłat za zużyte media. Jego dług z tego tytułu wynosi kwotę 3.960,47 zł.

Sąd Rejonowy uznał, że powód nie ma legitymacji do dochodzenia roszczenia wywodzonego z art. 18 ust. 1 u.o.p.l., gdyż nie jest ani właścicielem lokalu, ani też nie miał wobec pozwanego statusu wynajmującego lokal. Gdyby przyjąć, że powodowi taka legitymacja przysługuje, to zgłoszone roszczenie uległo przedawnieniu, którego bieg należało liczyć stosownie do art. 229 k.c., od dnia wydania lokalu w posiadanie właściciela.

Przy rozpoznawaniu apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego powstały zagadnienia prawne przytoczone na wstępie, które Sąd Okręgowy w P. postanowieniem z 8 marca 2019 r. przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w nauce i orzecznictwie powstają wątpliwości co do charakteru roszczenia przewidzianego w art. 18 ust. 1 u.o.p.l., a mianowicie, czy należy je wiązać z odpowiedzialnością kontraktową (art. 471 k.c.) za naruszenie obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu tytułu prawnego do

korzystania z niego, czy też z odpowiedzialnością za rodzaj czynu niedozwolonego (art. 415 k.c.) albo wreszcie uznać za roszczenie odnoszące się do relacji między właścicielem i posiadaczem lokalu, niemającym po zakończeniu najmu tytułu prawnego do władania nim (art. 224-225 k.c.). Określenie charakteru dochodzonego roszczenia zdeterminuje sposób odpowiedzi na pytanie o legitymację czynną do wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie, ale także o długość terminu przedawnienia roszczenia i moment, od którego należy liczyć jego bieg. Uznanie roszczenia, o którym mowa w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. za szczególną postać wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy przewidzianego w art. 224-225 k.c. oznaczałoby, że legitymację czynną do jego zgłoszenia posiada wyłącznie właściciel lokalu w rozumieniu przepisów prawa rzeczowego. Zakwalifikowanie omawianego roszczenia jako dotyczącego odszkodowania za niewykonanie obowiązku zwrotu rzeczy po zakończeniu stosunku prawnego będącego podstawą korzystania z lokalu powinno oznaczać, że legitymację czynną do jego dochodzenia ma właściciel w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., a dostrzeżenie w nim cech odszkodowania za popełnienie szczególnego rodzaju czynu niedozwolonego wiąże się z przyznaniem legitymacji do jego dochodzenia poszkodowanemu bezprawną sytuacją.

Sąd Okręgowy stwierdził, że jeśli za legitymowanego czynnie w sprawie o zasądzenie odszkodowania przewidzianego w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. uznać właściciela lokalu w rozumieniu rzeczowoprawnym lub w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., to powstaje kwestia, czy przekazanie przez taką osobę uprawnienia do pobierania pożytków z lokalu dzierżawcy jest równoznaczne z przeniesieniem na niego również legitymacji czynnej w sprawie o roszczenie przewidziane w art. 18 ust. 1 u.o.p.l.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Po zakończeniu stosunku najmu lokalu byli najemcy i osoby, które wywodziły od nich tytuł do korzystania z lokalu, powinni niezwłocznie wydać wynajmującemu przedmiot umowy (art. 675 § 1 k.c.). Jeśli obowiązku tego nie spełnią dobrowolnie, wynajmujący, który legitymuje się tytułem wykonawczym stwierdzającym omawiany obowiązek, może zaangażować w jego realizację organy egzekucyjne

upoważnione do stosowania przymusu państwowego. Niewykonanie obowiązku zwrotu przedmiotu najmu rodzi odpowiedzialność odszkodowawczą najemcy mającą podstawę w art. 471 k.c.

Przedstawiony wyżej mechanizm postępowania w celu odzyskania przez wynajmującego władztwa nad przedmiotem najmu jest przez ustawodawcę modyfikowany w odniesieniu do lokali mieszkalnych. Poddanie najmu lokali służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych szczególnej regulacji względem ustalonej w kodeksie cywilnym ma długą tradycję, a motywowane jest koniecznością większej niż typowa dla prawa prywatnego ingerencji państwa w stosunki prawne nawiązywane w celu zaspokojenia tych podstawowych potrzeb człowieka. Ingerencja ustawodawcy w stosunki najmu lokali mieszkalnych wynika z braku społecznej akceptacji dla sytuacji, w której byli lokatorzy i osoby wywodzące od nich tytuł do korzystania z lokalu zostaliby – przy zastosowaniu przymusu państwowego – wyprowadzeni z lokalu bez uprzedniego zweryfikowania, czy mają tytuł do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu lub warunki temu, by o taki tytuł zadbać we własnym zakresie. Jej celem jest natomiast wyważenie interesów wynajmującego oraz osób, które są zobowiązane do opuszczenia lokalu w związku z tym, że z różnych przyczyn utraciły tytuł do korzystania z niego. W wyroku z dnia 4 kwietnia 2001 r., K 11/2000 (OTK-A ZU 2001, nr 3, poz. 54) Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że prawo właściciela do odzyskania lokalu po wygaśnięciu tytułu uprawnionego do korzystania z niego zostało w przepisach dotyczących najmu lokali mieszkalnych ograniczone ze względu na konkurencyjne w stosunku do interesów właściciela względy społeczne.

Przepisy prawa materialnego i procesowego określające zasady wykonywania tytułów wykonawczych stwierdzających obowiązek dłużnika opuszczenia, opróżnienia oraz wydania wierzycielowi lokalu mieszkalnego w ciągu ostatnich kilkudziesięciu lat podlegały istotnym zmianom, omówionym w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2011 r., III CZP 48/11 (OSNC 2012, nr 5, poz. 57). Z perspektywy zagadnienia rozstrzyganego w niniejszej sprawie istotne jest, że od wielu lat ustawodawca ogranicza osobę mającą tytuł do lokalu w jej uprawnieniach do odzyskania władztwa nad nim,

a formą takiego ograniczenia jest ustalenie szczególnych zasad wykonywania orzeczeń o obowiązku opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego, uwzględniających konieczność dostarczenia dłużnikowi przez gminę lokalu socjalnego (w sytuacjach unormowanych w art. 14 ust. 1 u.o.p.l.) albo innego pomieszczenia (art. 1046 § 4 k.p.c. i rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości, Dz.U. z 2012 r. Nr 1, poz. 5), w którym zaspokoi potrzeby mieszkaniowe po wykonaniu obowiązku ciążącego na nim w stosunku do wierzyciela. Funkcję ochronną wobec osób, którym nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie pełni ustanowiony w art. 16 u.o.p.l. zakaz wykonywania wyroków eksmisyjnych w okresie od dnia 1 listopada do dnia 31 marca roku następnego, chyba że chodzi o osoby, przeciwko którym zapadł wyrok eksmisyjny z powodu znęcania się nad rodziną. Unormowania te realizują programową normę zawartą w art. 75 ust. 1 Konstytucji.

Ustalenie przez ustawodawcę szczególnych zasad wykonywania orzeczeń nakazujących opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokali mieszkalnych oraz jego przyzwoleń na trwanie przez jakiś czas sytuacji, w której niemający tytułu do korzystania z lokalu nie wydaje go wynajmującemu, wiązało się z określeniem praw i obowiązków stron zakończonego stosunku najmu lokalu mieszkalnego do momentu zwrócenia wynajmującemu przedmiotu umowy. Reguluje je m.in. art. 18 u.o.p.l., zamieszczony w przepisach ogólnych ustawy dotyczących zasad i form ochrony praw lokatorów. Przez ustalenie tego unormowania ustawodawca wyznaczył ramy kolejnego stosunku prawnego, który powstaje z mocy ustawy pomiędzy byłym wynajmującym oraz byłym lokatorem i osobami wywodzącymi od niego swój tytuł do korzystania z lokalu, a trwa do czasu wydania lokalu wynajmującemu. Przesłanką warunkującą powstanie tego stosunku jest wcześniejsze związanie jego stron umową, w której *essentialia negotii* wpisany był obowiązek zwrotu lokalu osobie, która go udostępniła najemcy. Z tego powodu charakteryzowany stosunek prawny można postrzegać jako konsekwencję niewykonania obowiązku wydania lokalu (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008, nr 12, poz. 137 i z dnia

21 października 2015 r., III CZP 70/15, OSNC 2016, nr 10, poz. 118, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2018 r., III CA 1/18, nie publ. z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 490/11, nie publ., z dnia 9 listopada 2012 r., IV CSK 303/12, nie publ., z dnia 7 marca 2014 r., IV CNP 33/13, nie publ.), ustanowioną jednak z tej przyczyny, że ustawodawca w pewien sposób akceptuje postawę byłego najemcy polegającą na zwlekaniu z dobrowolnym wykonaniem ciążącego na nim obowiązku i angażuje w jego wykonanie podmioty publicznoprawne, na które nałożył zadania z zakresu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Stosunek prawny nawiązywany na podstawie ustawy między byłym wynajmującym i byłym najemcą oraz osobami wywodzącymi od najemcy prawa do korzystania z lokalu, trwający do czasu wykonania obowiązku opuszczenia lokalu i wydania go wynajmującemu, w doktrynie nazywany bywa *quasi* najmem albo najmem nieprawidłowym, natomiast w orzecznictwie kwalifikowany jest jako stosunek prawny wykazujący cechy zbliżone do umowy najmu (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2012 r., III CZP 72/12, OSNC 2013, nr 6, poz. 71 i z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, OSNC 2008, nr 12, poz. 137). Stanu, w którym dłużnik korzysta z ustanowionych na jego korzyść rozwiązań normatywnych nie sposób natomiast uznać za czyn niedozwolony. Tak też przyjął Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 r., III CZP 121/07, akcentując, że ustawodawca uniezależnił odpowiedzialność przewidzianą w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. od przesłanki zawinienia stanowi, w którym w świetle przepisu odpowiedzialność ta powstaje.

W art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. ustawodawca nałożył na osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego obowiązek uiszczenia co miesiąc do dnia opróżnienia lokalu odszkodowania, odpowiadającego wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu. Gdyby nie pokrywało ono poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego. W myśl art. 18 ust. 3 u.o.p.l., osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygaś.

Roszczenie, którego źródłem jest powołany przepis, nazwane zostało przez ustawodawcę odszkodowaniem. Taką nazwą posługuje się też zwykle orzecznictwo, dostrzegając zarazem cechy świadczenia przewidzianego przez art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. istotnie różniące je od odszkodowania, którego dotyczy art. 361 § 2 k.c. (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 2012 r., III CZP 72/12, OSNC 2013, nr 6, poz. 71). Obowiązek płacenia odszkodowania, o którym mowa w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. powstaje niezależnie od tego, czy uprawniony do niego poniósł jakąkolwiek szkodę w związku z niewydaniem mu lokalu po zakończeniu stosunku najmu, odszkodowanie to ma być świadczone okresowo, co miesiąc w wysokości odpowiadającej czynszowi możliwemu do uzyskania z tytułu najmu (art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l.) albo czynszu opłacanego w czasie trwania najmu (art. 18 ust. 3 u.o.p.l.). Związek świadczenia z art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. z czynszem wiąże się zatem z tym, że wysokość należnego „odszkodowania” jest ustalana poprzez odwołanie się do czynszu, jako przysługiwałby właścicielowi w związku z najem lokalu. Merytoryczny związek odszkodowania z art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l. z czynszem wynika również z tego, że wysokość odszkodowania może ulegać zmianom wraz ze zmianami wysokości czynszu (wzrost wartości comiesięcznego odszkodowania albo jego obniżenie) (tak też Sąd Najwyższy wyroku z dnia 25 kwietnia 2018 r., III CA 1/18, nie publ.). Odszkodowanie przewidziane przez art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. zastępuje zatem czynsz i pełni jego rolę. Powyższe cechy różnią to odszkodowanie także od wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c., co oznacza, że nawet gdyby relacje między byłym wynajmującym i byłym najemcą opisywać jako rodzaj stosunków między właścicielem i posiadaczem zależnym rzeczy, to art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. będący – w świetle zastrzeżenia w art. 230 *in fine* k.c. – regulacją szczególną wobec przepisów kodeksu cywilnego o wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy, miałby do tych stosunków zastosowanie z wyprzedzeniem art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 230 k.c. (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2017 r., III CZP 81/17, OSNC 2018, nr 10, poz. 92). Okresowość świadczenia przewidzianego przez art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. ma znaczenie dla określenia terminu przedawnienia roszczenia o jego zapłatę (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2012 r., IV CSK 490/11, nie publ., z dnia 9 listopada 2012 r., IV CSK 303/12, nie publ. i z dnia 7 marca 2014 r., IV CNP 33/13, nie publ.).

Roszczenie przewidziane w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. powstaje po zakończeniu obligacyjnego stosunku prawnego, który powinien zakończyć się wydaniem jego przedmiotu wynajmującemu. Zostało ono pomyślane jako forma zrehabilitowania mu sytuacji, gdy – z akceptacją ustawodawcy i ze względu na stworzone przez niego unormowania ochronne – dłużnik obowiązku opuszczenia lokalu mieszkalnego pozostanie w tym lokalu do czasu, aż nie zostaną spełnione przesłanki warunkujące przymusowe wykonanie ciążącego na nim obowiązku. Trzeba dostrzec, że unormowania ochronne przewidziane przez ustawodawcę mogą istotniej wpłynąć na czas niezbędny do przymusowego wykonania obowiązku opuszczenia i wydania lokalu mieszkalnego przez lokatorów znajdujących się w sytuacji, z którą ustawa wiąże ich uprawnienie do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu. W tych przypadkach spełnia ono rolę ochronną wobec lokatorów oczekujących na dostarczenie innego lokalu, w którym mogą zaspokoić potrzeby mieszkaniowe, stabilizując i ograniczając wysokość świadczenia, jakiego właściciel może zażądać od nich za korzystanie z lokalu po ustaniu najmu. W przypadkach objętych regulacją art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l., w których określone w ustawie przesłanki wykonania orzeczenia nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu nie wydłużają tak drastycznie czasu trwania postępowania egzekucyjnego, zastrzeżenie na rzecz właściciela uprawnienia do zażądania od korzystającego z lokalu świadczenia odpowiadającego czynszowi możliwemu do uzyskania z tytułu najmu wzmacnia pozycję właściciela, zwalniając go z obowiązku dowodzenia, czy stan powstały w związku z niewykonaniem obowiązku zwrócenia mu przedmiotu najmu spowodował po jego stronie szkodę w postaci nieosiągnięcia oczekiwanych pożytków. Gdyby szkoda właściciela była wyższa niż skompensowana odszkodowaniem należnym na podstawie art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l., właściciel może zażądać odszkodowania uzupełniającego, ale powinien go dochodzić na zasadach ogólnych. Konstrukcja roszczenia przewidzianego w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. realizuje standardy określone w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., zasadzie prawnej, III CZP 20/84 (OSNC 1984, nr 12, poz. 209).

Podmiotem, któremu przysługuje roszczenie przewidziane w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. jest *verba legis* „właściciel”, a zobowiązanym wobec niego do świadczenia – osoba korzystająca z lokalu bez tytułu prawnego. Ustawa o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy dotyczy stosunków obligacyjnych, nie zaś rzeczowoprawnych, i z tym założeniem koresponduje definicja właściciela lokalu przyjęta na potrzeby tej regulacji w art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. W jej świetle właścicielem lokalu jest wynajmujący, czyli osoba mająca do niego tytuł pozwalający na zawarcie z lokatorem umowy najmu albo innej umowy uprawniającej do używania lokalu. Taki tytuł zwykle przysługuje właścicielowi nieruchomości, w której znajduje się lokal zdatny do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, ale w pewnych sytuacjach – na przykład ze względu na zawarcie przez właściciela umowy dzierżawy nieruchomości – może przysługiwać innej osobie. W wyroku z dnia 25 kwietnia 2018 r., III CA 1/18 (nie publ.), Sąd Najwyższy wskazał, że 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. Zawarcie umowy najmu cudzej rzeczy wywołuje 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.

Skoro w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. ustawodawca posłużył się pojęciem zdefiniowanym na potrzeby stosunków prawnych normowanych ustawą o ochronie praw lokatorów, to należy przyjąć, że także w art. 18 ust. 1-3 używane jest ono w znaczeniu ustalonym w art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., zwłaszcza że trudno znaleźć argumenty systemowe lub celowościowe, które by sprzeciwiały się takiej wykładni. Użyte w art. 18 ust. 1 u.o.p.l. określenie właściciel powinno być zatem objaśniane z odwołaniem się do definicji ustalonej w art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., nawiązującej do stosunku obligacyjnego, na podstawie którego osoba zajmująca lokal była upoważniona do korzystania z niego, nie zaś do pojęć używanych

w art. 224 § 2 w związku z art. 230 k.c. i wskazujących na podmioty, w relacjach między którymi istnieją roszczenia przewidziane tymi przepisami. Z art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. nie wynika żaden związek między kształtowanymi przez te przepisy obowiązkami uiszczania odszkodowania a stwierdzeniem dobrej lub złej wiary osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego. Osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego po ustaniu najmu do czasu przeprowadzenia w stosunku do niej postępowania egzekucyjnego niewątpliwie nie jest też posiadaczem samoistnym lokalu w rozumieniu art. 336 *in princ.* k.c., a co najwyżej – także z uwagi na kształt jej relacji z właścicielem wyznaczony przez ustawodawcę w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. – posiadaczem zależnym tego lokalu w rozumieniu art. 336 *in fine* k.c.

Z żądaniem opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego w oparciu o przepisy o najmie lokali mieszkalnych może wystąpić ten, kto jako wynajmujący zawarł umowę najmu, której zakończenie upoważnia go do zażądania zwrotu lokalu będącego jej przedmiotem. Jak powiedziano, wynajmującym może być nie tylko właściciel nieruchomości, lecz i podmiot powołujący się na inne prawa do niej, upoważniające do nawiązywania stosunków obligacyjnych, które dotyczą nieruchomości i pobierania z tego tytułu pożytków. Te stosunki mogą jednak ustać w różnym czasie w relacji do zawartej umowy najmu. Trafnie zauważył Sąd Okręgowy, że wejście innej osoby w miejsce wynajmującego w trwającym stosunku najmu wymagałoby zawarcia umów przelewu wierzytelności i przejęcia długu (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 15 grudnia 2017 r., III CZP 81/17, OSNC 2018, nr 10, poz. 92), chyba że przyczyną następstwa byłoby osobno unormowane zbycie rzeczy najętej w czasie trwania najmu, o skutkach którego ustawodawca postanowił w art. 678 § 1 k.c. Konieczność posłużenia się obiema powyższymi konstrukcjami w celu spowodowania zmiany stron umowy najmu wynika z jej wzajemnego charakteru, oznaczającego, że wynajmujący jest zarówno wierzycielem, jak i dłużnikiem najemcy, i odwrotnie. Po rozwiązaniu najmu, obojętne z jakiej przyczyny, trudno jest jednak mówić o wstępowaniu innej osoby w trwający stosunek prawny o cechach umowy wzajemnej. Gdyby w takiej sytuacji istniały niezaspokojone wierzytelności byłego wynajmującego do byłego najemcy, lub odwrotnie, to mogły być one przedmiotem przelewu, na podstawie którego

dochodzi do zmiany uprawnionego do uzyskania świadczenia właściwego dla przelanej wierzytelności.

Roszczenie o świadczenie przewidziane w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. powstaje na mocy powołanego przepisu po zakończeniu stosunku najmu, z uprzednim istnieniem którego ma funkcjonalny związek. Stan faktyczny odpowiadający hipotezie art. 18 ust. 1-2 u.o.p.l. realizuje się bowiem w momencie utraty tytułu prawnego do korzystania z lokalu przez najemcę, wraz z którym tytuł do korzystania z lokalu tracą także inne osoby wprowadzone przez niego do lokalu. Okoliczności, w związku z wystąpieniem których powstaje omawiane roszczenie są rozciągnięte w czasie, a i sam ustawodawca nadał temu roszczeniu charakter okresowy, gdyż stwierdził, że odszkodowanie, o którym mowa w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. jest płatne miesięcznie. Odszkodowanie to ma skompensować brak możliwości pobrania pożytków z lokalu zajętego przez byłego najemcę i osoby wprowadzone przez tegoż najemcę do lokalu, a uprawnionym do jego uzyskania jest ten, kto w okresie, gdy lokal jest zajmowany przez zobowiązanych do jego opuszczenia ma status osoby władnej wynająć lokal i pobierać z tego tytułu czynsz. Jest to albo właściciel nie tylko w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., ale i w rozumieniu prawa rzeczowego, albo osoba, która ma status właściciela w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. z uwagi na stosunek prawny, w jakim pozostaje z właścicielem w rozumieniu prawa rzeczowego. Właścicielem lokalu uprawnionym do odszkodowania przewidzianego w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. w okresie, gdy istnieją podstawy do jego pobierania nie musi być zatem tylko jedna osoba.

W wyroku z dnia 11 marca 1999 r., III CKN 198/98 (OSNC 1999, nr 10, poz. 175) Sąd Najwyższy stwierdził, że wynajmujący niebędący właścicielem rzeczy najętej może domagać się naprawienia szkody wynikłej z nieuwzględnienia przez najemcę obowiązku zwrotu rzeczy tylko wówczas, gdy przysługiwało mu uprawnienie do dysponowania rzeczą po zakończeniu najmu. Do powstania odpowiedzialności kontraktowej nie wystarcza niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada; ponadto nieodzowna jest będąca normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego

wykonania zobowiązania szkoda (art. 471 w związku z art. 361 k.c.). W odniesieniu do wynajmującego, względem którego najemca nie wykonał obowiązku przewidzianego w art. 675 § 1 k.c., oznacza to, że musi on wykazać, iż na skutek niezwrócenia mu w terminie przedmiotu najmu poniósł określony uszczerbek w swym majątku. Wykazanie przez wynajmującego szkody wynikłej z niewykonania obowiązku przewidzianego w art. 675 § 1 k.c. wymaga zatem przede wszystkim stwierdzenia prawnej możliwości dysponowania rzeczą w okresie po nadejściu dnia, w którym rzecz powinna mu być zwrócona.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 10 sierpnia 2018 r., III CZP 27/18, zawarcie umowy dzierżawy oznacza upoważnienie dzierżawcy do pobierania pożytków cywilnych (czynszu najmu lokalu). Jest to więc pewne okrojenie uprawnień właścicielskich na jego rzecz. Wraz z przeniesieniem wiązki uprawnień właścicielskich (uprawnienia do pobierania pożytków z przedmiotu własności) dochodzi również do przeniesienia na dzierżawcę całokształtu związanych z tym uprawnień ochronnych - w tym prawa do żądania odszkodowania w przypadku naruszenia tego uprawnienia cudzym działaniem, polegającym na korzystaniu z lokalu mimo ustania stosunku prawnego, który do tego legitymował.

W świetle art. 2 ust. 1 pkt 1 najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności jest lokatorem. Trzeba podkreślić, że w związku z zawarciem umowy najmu tytuł prawny do korzystania z lokalu będącego jej przedmiotem mogą zyskać także inne osoby niż sam najemca, a mianowicie te, których korzystanie z lokalu wynika z prawa i woli najemcy. W praktyce najczęściej wspólnie z najemcą zajmują lokal i od niego wywodzą swój tytuł do korzystania z lokalu osoby, względem których najemca – przez dostarczenie im mieszkania – wypełnia obowiązek alimentacyjny i inne obowiązki rodzinnoprawne. Tych osób najemca nie może swobodnie pozbawić możliwości korzystania wraz z nim z przedmiotu najmu, a z jego obowiązkami w tym zakresie musi liczyć się wynajmujący, który nie może zażądać, by należące do tej grupy osoby bliskie najemcy opuściły lokal inaczej jak wraz z nim. Wprowadzając do wynajmowanego lokalu inne osoby pozostające z najemcą w stosunku bliskości, wobec których nie ciąży na nim jednak obowiązek alimentacyjny, najemca zawiera

z nimi umowę zbliżoną do użyczenia. Tego rodzaju stosunek prawny zwykle też łączy najemców z dorosłymi dziećmi, które po osiągnięciu pełnoletniości i usamodzielnieniu się nie opuściły wynajmowanego mieszkania. Stroną umowy z takimi osobami pozostaje najemca i on też może ją rozwiązać (art. 716 k.c.). Uprawnienia takich osób do korzystania z lokalu są względem wynajmującego pochodne i zależne od uprawnień najemcy, co oznacza, że gasną wraz z uprawnieniami najemcy (zob. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1959 r., I CO 1/59, OSN 1959, nr 4, poz. 95, z dnia 6 kwietnia 1970 r., III CZP 61/69, OSNCP 1971, nr 7-8, poz. 118).

W kodeksie cywilnym i w ustawie o ochronie praw lokatorów ustawodawca uwzględnił sytuację osób wprowadzonych do lokalu przez najemcę, z którymi wynajmujący nie zawierał umowy najmu i przewidział ich odpowiedzialność solidarną z najemcą za zapłatę czynszu i innych opłat (art. 688¹ § 1 k.c.) oraz obowiązek wezwania takich osób do udziału w sprawie o nakazanie opuszczenia i opróżnienia lokalu (art. 15 ust. 1 u.o.p.l.), a także wspominał o roli takich osób w innych sytuacjach związanych z korzystaniem z lokalu (art. 10 ust. 2 u.o.p.l.). Także w przepisach określających zasady przymusowego wykonania obowiązków opuszczenia i opróżnienia lokali mieszkalnych ustawodawca uwzględnił nie tylko samego byłego najemcę i jego sytuację życiową, ale i sytuację osób, które swój tytuł do korzystania z lokalu wywodziły od najemcy. Wykonanie orzeczenia nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu napotyka w stosunku do tych osób na takie same ograniczenia, jakie dotyczą byłego najemcy; w szczególności osoby te mogą, z uwagi na ich własną sytuację, być uprawnionymi do lokalu socjalnego. Po zakończeniu najmu, wszystkie osoby, które powinny wystąpić w postępowaniu o nakazanie opuszczenia i opróżnienia lokalu (art. 15 ust. 1 u.o.p.l.) – tak samo jak były najemca – mają status zajmujących lokal bez tytułu prawnego, lecz objętych regulacją o wykonaniu obowiązku opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego. W konsekwencji, stosunek prawny nawiązywany na mocy art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. pomiędzy „właścicielem” i „osobą zajmującą lokal bez tytułu prawnego” w okresie pomiędzy wydaniem orzeczenia nakazującego opuszczenie i opróżnienie lokalu i jego wykonaniem dotyczy nie tylko byłego najemcy, lecz i tych osób, które jako bliskie najemcy zajmowały lokal wspólnie z nim w czasie, gdy trwał stosunek najmu.

Wskazuje to na ścisły związek omawianego roszczenia z pierwotnym świadczeniem. Czysz bowiem uiszczany jest periodycznie w terminach umówionych (art. 669 k.c.), a osoby zajmujące lokal wspólnie z najemcą odpowiadają za jego zapłatę solidarnie z nim. Za zapłatę odszkodowania w okolicznościach określonych w art. 18 ust. 1-3 u.o.p.l. odpowiadają natomiast *in solidum*.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

aj