

MATEUSZ KRÓLIKOWSKI

ORCID: 0000-0002-1457-4860

Uniwersytet Wrocławski

CHARAKTER PRAWNY ODSZKODOWANIA NALEŻNEGO OD OSOBY ZAJMUJĄCEJ LOKAL BEZ TYTUŁU PRAWNEGO W ŚWIEŁLE USTAWY O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW

Abstrakt: Niniejszy artykuł poświęcony został problematyce relacji cywilnoprawnej pomiędzy wynajmującym lokal mieszkalny a byłym najemcą wciąż zajmującym mieszkanie. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów ten ostatni jest zobowiązany do zapłaty comiesięcznych świadczeń za okres pomiędzy zakończeniem obowiązywania najmu a wydaniem lokalu. W doktrynie oraz orzecznictwie przedmiotem dyskusji jest, czy płatności te powinny być traktowane jako odszkodowanie z tytułu korzyści utraconych przez wierzyciela na skutek brak terminowego zwrotu przedmiotu umowy czy też raczej jako świadczenie należne w ramach wciąż trwającego stosunku prawnego. Moim zdaniem istotne znaczenie ma podział na lokale należące do gminnego zasobu mieszkaniowego oraz lokale prywatne. W odniesieniu do tej pierwszej, niewątpliwie szeroko rozpowszechnionej kategorii należy przyjąć, że sytuacja prawna byłego lokatora jest zbliżona do pozycji najemcy, o ile gmina jest zobowiązana do zawarcia z nim kolejnej umowy dotyczącej innego lokalu. W pozostałym jednak zakresie świadczenia należne byłemu wynajmującemu powinny być traktowane jako odszkodowanie z tytułu nienależytego wykonania kontraktu.

Słowa kluczowe: najem lokali mieszkalnych, ochrona praw lokatorów, czynsz najmu, odszkodowanie

1. ZARYS PROBLEMU

Roszczenia przysługujące „właścicielowi lokalu”¹ wobec byłego lokatora, który nie zwraca lokalu pomimo utraty tytułu prawnego do korzystania z niego, zostały uregulowane w art. 18 ust. 1–3a ustawy z 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywil-

¹ Już w tym miejscu należy zasygnalizować, że w świetle analizowanych w niniejszym artykule regulacji prawnych właściciel lokalu nie musi być właścicielem w rozumieniu prawa rzeczowego. O szczegółach będzie mowa w dalszej części rozważań.

nego². Zgodnie z art. 18 ust. 1 u.p.l. osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane co miesiąc uiszczać odszkodowanie do dnia opróżnienia lokalu. Wysokość tego odszkodowania odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli jednak odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego (art. 18 ust. 2 u.p.l.). W odmienny sposób ukształtowana została wysokość świadczenia przysługującego od osób uprawnionych do lokalu zamiennego albo lokalu socjalnego. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł (art. 18 ust. 3 u.p.l.). Natomiast osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy (art. 18 ust. 3a zd. 1 u.p.l.)³.

Charakter prawny wskazanych roszczeń budzi poważne wątpliwości. W przytoczonych przepisach mowa jest o obowiązku zapłaty odszkodowania, co wskazywałoby na to, że jest to regulacja cywilnoprawnej odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika. W tym miejscu powstaje jednak wątpliwość, czy jest to kwestia odpowiedzialności kontraktowej z tytułu niewykonania zobowiązania (w związku z brakiem zwrotu rzeczy kontrahentowi po ustaniu stosunku prawnego) czy też odszkodowanie przysługuje z tytułu czynu niedozwolonego, który polega na uniemożliwieniu sprawowania władztwa nad rzeczą przez uprawnionego. Jako alternatywa w rachubę wchodzi także zakwalifikowanie omawianych przepisów jako źródła uprawnień uzupełniających roszczenie windykacyjne (wyłączających stosowanie ogólnych przepisów kodeksowych dotyczących relacji pomiędzy właścicielem a posiadaczem zależnym). Zgodnie z jeszcze innym ujęciem „odszkodowanie” należne od byłego lokatora stanowi w istocie opłatę za korzystanie z lokalu należne na podstawie swoistego stosunku prawnego mającego swoje źródło w przepisach ustawy bądź też w umowie łączącej wcześniej strony. Przedstawione koncepcje ogólne zostaną szerzej omówione w dalszej części niniejszego artykułu.

² Dz.U. z 2020 r. poz. 611 tekst jedn. ze zmianami. W dalszej części opracowania dla określenia ustawy będą posługiwać się skrótem „u.p.l.”.

³ Kolejne regulacje ustawowe zobowiązują gminę do zapłaty uzupełniającego odszkodowania w związku z niższą kwotą należną od osób uprawnionych do lokali socjalnych (art. 18 ust. 3a zd. 2 u.p.l.), a także nakładają na nią dalsze obowiązki odszkodowawcze związane z niedostarczeniem lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego (art. 18 ust. 5, art. 25e u.p.l.). Szerzej na temat odpowiedzialności gminy zob. P. Derlecki, *Odszkodowanie za niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego*, „Finanse Komunalne” 2019, nr 6, s. 55–61; K. Pałka, *Komentarz do art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów*, [w:] *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2020, tezy 25–39.

2. SYTUACJA BYŁEGO LOKATORA A PRZEPISY O OCHRONIE WŁASNOŚCI

Posiadanie lokalu bez tytułu prawnego nasuwa naturalne skojarzenia z sytuacją pozbawienia właściciela władania rzeczą. W związku z tym rozważania warto rozpocząć właśnie od przedstawienia regulacji z zakresu prawa rzeczowego. Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Niezależnie od tego żądania (roszczenia windykacyjnego) właściciel może podnosić wobec posiadacza dalsze roszczenia uzupełniające, obejmujące wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (w tym pobieranie pożytków) oraz odszkodowanie z tytułu pogorszenia stanu rzeczy czy wręcz jej utraty. Zakres tych roszczeń — mających charakter obligatoryjny⁴ — jest wyznaczony szczególnymi przepisami z zakresu prawa rzeczowego; istotne znaczenie ma w tym zakresie dobra wiara posiadacza. Opisane uprawnienia przysługują właścicielowi nie tylko wobec posiadacza samoistnego, lecz także (na podstawie odesłania z art. 230 k.c.) w odniesieniu do posiadacza zależnego, a zatem tego, kto rzeczą faktycznie włada jako użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (art. 336 k.c.). Na podstawie pobieżnej analizy przytoczonych regulacji można by zatem uznać, że wskazane przepisy znajdują zastosowanie również w odniesieniu do roszczeń przysługujących wobec byłego najemcy lokalu mieszkalnego jako posiadacza zależnego.

W istocie jednak podnoszenie roszczeń uzupełniających wobec byłego najemcy lokalu mieszkalnego jest wyłączone na podstawie art. 230 k.c., zgodnie z którym roszczenia te mogą być kierowane w ramach stosunku łączącego właściciela z posiadaczem zależnym, „o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego”. Tymczasem przepisy zawarte w art. 18 u.p.l. regulują roszczenia przysługujące wobec byłego najemcy i w tym zakresie wyłączają zastosowanie norm prawa rzeczowego, które chronią interesy majątkowe właściciela związane z niemożliwością korzystania z rzeczy, której władztwa jest pozbawiony⁵. Osoba domagająca się wyrównania szkód związanych z brakiem zwrotu lokalu nie może zatem wykonywać uprawnień z art. 224 i 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. — podstawę żądań stanowią w tym zakresie wyłącznie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów dotyczące sytuacji prawnej stron po ustaniu stosunku upoważniającego do korzystania z lokalu⁶.

⁴ Por. E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4. *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 731–732.

⁵ Zob. K. Królikowska, *Komentarz do art. 230 k.c.*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2020, teza 25.

⁶ Przy czym, rzecz jasna, wcześniejsze roszczenia dotyczące okresu sprzed wygaśnięcia tego stosunku znajdują swoją podstawę w źródłach tego stosunku, zwłaszcza w przepisach prawnych regulujących jego treść oraz w umowie łączącej strony.

Co więcej, pojęcie „właściciela” w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów zdecydowanie odbiega od prawnorzeczowego ujęcia osoby, której przysługuje prawo własności. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 2 u.p.l. przez właściciela należy rozumieć wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. „Właścicielem” w rozumieniu ustawy nie musi być zatem osoba, której przysługuje własność lokalu — jest nim każdy, kto na podstawie stosunku prawnego udostępnia lokal mieszkalny do korzystania. Najbardziej typowym przykładem takiej relacji jest stosunek najmu (z tego też powodu wprost przywołany przez ustawodawcę), przy czym w przypadku tej podstawowej relacji status wynajmującego może przysługiwać innym osobom niż właściciel lokalu czy osoba, której przysługuje inne prawo rzeczowe do lokalu⁷. W rachubę wchodzi jednak także dalsze relacje prawne, nie tylko z zakresu prawa rzeczowego, ale mające również charakter zobowiązaniowy (w szczególności w zakresie nieodpłatnego korzystania z lokalu na podstawie umowy użyczenia). Z tego też powodu uprawnień wynikających z art. 18 u.p.l. nie można postrzegać jako roszczeń służących ochronie prawa własności⁸.

Nie można także ignorować faktu posługiwania się przez ustawodawcę w analizowanych przepisach obligacyjnymi pojęciami z zakresu prawa, odnoszonymi się do skutków nienależytego wykonania zobowiązania, takimi jak „odszkodowanie”, „poniesione straty” czy „odszkodowanie uzupełniające”. Nawiązywanie do tej terminologii wskazuje na to, że intencją prawodawcy było nie tyle wprowadzenie dalszych, wyspecjalizowanych instrumentów ochrony prawa własności (dostosowanych do szczególnego przedmiotu tego prawa, jakim jest lokal mieszkalny), lecz uregulowanie skutków niewykonania obowiązków spoczywających na osobie władającej lokalem, a wynikających ze stosunku prawnego łączącego ją z udostępniającym lokal mieszkalny.

Inną kwestią jest to, że roszczenia z zakresu prawa rzeczowego mogą znaleźć zastosowanie do sytuacji nieregulowanych ustawą o ochronie praw lokatorów, w których władztwo nad rzeczą zostaje wyłączone czy też ograniczone działaniami osób trzecich. W szczególności wskazać można przykład roszczeń uzupełniających, które przysługują wobec osób nieposiadających żadnego tytułu prawnego do lokalu, nawet o charakterze pochodnym (tak jak w przypadku podnajmu). Do takich sytuacji nie stosuje się przepisów ustawy, która — co do zasady, zgodnie z art. 1 oraz 2 ust. 1 pkt 1 i 2 u.p.l. — obejmuje relacje pomiędzy lokatorami (używającymi lokal na podstawie umowy najmu czy innego „lokatorskiego” stosunku prawnego) a właścicielami (udostępniającymi lokal na podstawie takiego stosunku). W analizowanych przepisach art. 18 ust. 1–3a nie rozszerzono zakresu zastosowania ustawy poprzez wyraźne wskazanie, że odszkodowanie jest należne

⁷ Przysługiwanie prawa do lokalu nie jest bowiem przesłanką ważności umowy najmu; zob. Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania — część szczegółowa*, Warszawa 2019, s. 99.

⁸ Por. jednak uwagi B. Rakoczego, *Odpowiedzialność za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego*, Warszawa 2011, s. 62–72.

także od osób, którym tytuł do lokalu nigdy nie przysługiwał. Uznać zatem należy, że w takim wypadku właścicielowi przysługują prawnorzeczowe uzupełniające roszczenia z art. 230 k.c.⁹, jak również alternatywnie roszczenia o charakterze deliktowym, o których będzie mowa w dalszej części opracowania.

3. ZAJMOWANIE CUDZEGO LOKALU JAKO CZYN NIEDOZWOLONY

Można się ponadto zastanawiać, czy analizowane odszkodowanie należne od byłego lokatora nie stanowi świadczenia, do którego należałoby stosować przepisy o czynach niedozwolonych (art. 415 n. k.c.). W istocie w podanej sytuacji dochodzi do uniemożliwienia posiadania i korzystania z rzeczy przez osobę, która nie jest już upoważniona do zajmowania lokalu, co budzi naturalne skojarzenia z działaniem sprzecznym z porządkiem prawnym. Uprawnionemu mogą też niekiedy przysługiwać dalsze roszczenia odszkodowawcze, które może kierować wobec gminy zobowiązanej do dostarczenia lokalu socjalnego. Ustawodawca wyraźnie przesądza, że ta odpowiedzialność gminy za niewykonanie obowiązku ustawowego ma charakter deliktowy¹⁰. W związku z tym można zadać pytanie, czy wszystkie roszczenia, które można podnosić na podstawie art. 18 u.p.l. — czy to wobec byłego lokatora, czy wobec gminy — nie mają charakteru deliktowego, skoro służą *de facto* naprawieniu tej samej szkody będącej następstwem niemożności dysponowania lokalem przez określony czas?

Na wskazane pytanie na ogół udziela się odpowiedzi negatywnej, co jest zrozumiałe, jeśli weźmie się pod uwagę różnorodne sytuacje, w których dochodzi do dalszego zajmowania lokalu pomimo utraty tytułu prawnego. W szczególności należy mieć na uwadze, że w wyroku nakazującym opuszczenie lokalu sąd może przyznać osobom, których taki nakaz dotyczy, prawo do lokalu socjalnego (art. 14 u.p.l.). W przypadku zaś braku przyznania takiego uprawnienia osobie eksmitowanej niedysponującej tytułem prawnym do innego lokalu co do zasady przysługuje prawo do pomieszczenia tymczasowego (art. 1046 § 4 k.p.c. w zw. z art. 25c u.p.l.)¹¹. W obu wypadkach wyegzekwowanie wydania lokalu jest praw-

⁹ Kwestia ta jest jednak poniekąd sporna, zob. szerzej K. Pałka, *op. cit.*, teza 6.

¹⁰ M. Pietraszewski, *Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego (art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów) w świetle orzecznictwa*, „Samorząd Terytorialny” 2011, nr 9, s. 72. Wątpliwości co do tej kwalifikacji prawnej odpowiedzialności gminy zgłasza natomiast B. Rakoczy, *op. cit.*, s. 114–126.

¹¹ Dodatkowo należy wspomnieć o tak zwanym moratorium zimowym (art. 16 u.p.l.) oraz o przejściowych ograniczeniach w zakresie postępowań eksmisyjnych występujących w okresie epidemii koronawirusa (art. 15 zzu ustawy z 2 marca 2020 roku o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych, jt. z 2020 roku, poz. 1842 ze zm.). Warto jednak zaznaczyć, że mniejsza ochrona przysługuje lokatorowi w ramach lokali należących do

nie niedopuszczalne do czasu zaoferowania zawarcia umowy najmu stosownego lokalu lub pomieszczenia przez gminę właściwą ze względu na położenie opróżnianego lokalu. W takich przypadkach, gdzie Państwo w istocie chroni interesy mieszkaniowe osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego, nie można mówić o cywilnoprawnym delikcie tych chronionych osób — nie sposób bowiem traktować zachowania wprost aprobowanego przez system prawny jako bezprawnego w rozumieniu przepisów o czynach niedozwolonych. Niewątpliwie zaś analizowane roszczenia przysługują również w takich wypadkach, a może nawet mają w tym zakresie największy sens praktyczny. W konsekwencji roszczeń przysługujących wobec byłego lokatora, o których mowa w art. 18 ust. 1–3a, nie należy traktować jako żądań podnoszonych w ramach reżimu deliktowego.

Niewykluczone jednak, że w konkretnej sytuacji zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego można traktować w kategoriach czynu niedozwolonego. W rachubę mogą wchodzić przypadki samowolnego zajęcia mieszkania, a zatem sytuacje, do których analizowane w niniejszym artykule roszczenia, zgodnie z przyjętym wcześniej zapatrywaniem, w ogóle nie znajdują zastosowania. Nie można także wykluczyć zbiegu uprawnień wynikających z ustawy o prawach lokatora z roszczeniami o charakterze deliktowym w przypadku, gdy byłemu lokatorowi nie przysługują żadne środki ochronne (na przykład w postaci prawa do lokalu socjalnego czy pomieszczenia tymczasowego), a pomimo to zajmuje on nadal ten lokal, zwłaszcza gdy dysponuje on alternatywnym lokum lub środkami finansowymi umożliwiającymi zaspokojenie potrzeb bytowych. W takim wypadku wybór przez uprawnionego reżimu deliktowego może okazać się w niektórych sytuacjach korzystny, chociażby ze względu na brak ograniczeń w zakresie wysokości należnego odszkodowania wynikających z art. 18 u.p.l. bądź też z uwagi na odmienne zasady obliczania roszczeń mających swoje źródło w czynie niedozwolonym (art. 442¹ k.c.).

4. ODSZKODOWAWANIE Z TYTUŁU NIEWYKONANIA OBOWIĄZKU WYDANIA LOKALU

Roszczenia przysługujące właścicielowi (w rozumieniu przepisów analizowanej ustawy) wobec byłego lokatora można traktować również jako odszkodowanie należne w związku z niewykonaniem obowiązku zwrotu lokalu po zakończeniu stosunku prawnego wiążącego te podmioty, a zatem jako świadczenie odszkodowawcze w rozumieniu przepisów o odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 n. k.c.). Takie stanowisko przedstawił SN w uchwale z dnia 7 grudnia 2007 roku¹²,

osób prywatnych (art. 14 ust. 7 u.p.l.), a szczególnie w odniesieniu do najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego (art. 19e, 19j, 19s, 25d pkt 4 i 5 u.p.l.).

¹² III CZP121/07, OSNC 2008, nr 12, poz. 137. Pogląd ten był aprobowany również w późniejszym orzecznictwie, zob. uchwały SN: z dnia 21 października 2015 roku, III CZP 70/15, OSNC 2016, nr 10, poz. 118 oraz z dnia 5 grudnia 2019 roku, III CZP 35/19, OSNC 2020, nr 7–8, poz. 57.

wskazując jednocześnie na daleko idące modyfikacje zasad odpowiedzialności wynikające z przepisów szczególnych. W uzasadnieniu uchwały wyjaśniono, że obowiązek zwrotu lokalu jest elementem wszystkich „lokatorskich” stosunków prawnych (umowy najmu, użyczenia oraz dalszych, w tym będących źródłem uprawnień rzeczowych dla osoby korzystającej z mieszkania). Skutkiem niewykonania tego obowiązku jest odpowiedzialność *ex contractu* (471 n. k.c.) uszczegółowiana zasadami wynikającymi z ustawy o ochronie praw lokatorów. Wyłączono zwłaszcza przesłankę winy dłużnika, a odpowiedzialność za zaniechanie obowiązku lokalu oparto na zasadzie ryzyka. Natomiast samo odszkodowanie przybiera postać świadczenia okresowego w określonej ustawą wysokości — równej czynszowi, jaki można by otrzymać z tytułu najmu lokalu. Właściciel może ponadto domagać się dalszego, uzupełniającego odszkodowania obejmującego kolejne poniesione przez niego straty. To uzupełniające odszkodowanie jest już jednak należne na zasadach ogólnych (z uwzględnieniem przesłanki winy oraz bez nadawania mu cech świadczenia okresowego).

W ocenie Sądu odmiennie należy ocenić jednak sytuację, w której dopuszczalne jest zajmowanie mieszkania do czasu dostarczenia lokalu socjalnego lub zamiennego. W takich wypadkach należnego świadczenia (którego podstawę stanowią aktualnie art. 18 ust. 3 i 3a u.p.l.) nie powinno traktować się w kategoriach odszkodowania, lecz periodycznego wynagrodzenia należnego właścicielowi za dalsze zajmowanie lokalu. Płatności te należne są na podstawie „szczególnego stosunku zobowiązaniowego”, jaki wiąże właściciela z byłym lokatorem uprawnionym do lokalu zamiennego lub socjalnego.

5. ŚWIADCZENIE PRZYBIERAJĄCE POSTAĆ QUASI-CZYNSZU

Przekonanie o konieczności traktowania „odszkodowania” przysługującego od osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego jako swoistego wynagrodzenia należnego na podstawie istniejącego stosunku zobowiązaniowego jest dość szeroko prezentowane w doktrynie¹³. Stanowisko to odnosi się przy tym do osób, które utraciły tytuł do lokalu, a jednak są uprawnione do jego zajmowania w oczekiwaniu na lokal socjalny czy pomieszczenie tymczasowe. W rachubę wchodzi też byli lokatorzy, których eksmisja nie może odbywać się w okresie jesienno-wiosennym

¹³ Por. M. Olczyk, *Sytuacja prawna byłych stron stosunku najmu w razie dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego przez byłego najemcę*, Warszawa 2015, s. 131–174; F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 236. Warto zauważyć, że podobne zapatrywania były wyrażane także w okresie poprzedzającym wejście w życie analizowanej obecnie ustawy o ochronie praw lokatorów (zob. J. Frąckowiak, *Sytuacja prawna najemcy lokalu mieszkalnego oznaczonego w decyzji o przydziale*, Wrocław 1977, s. 129–130; F. Zoll, *Najem lokali mieszkalnych*, Kraków 1997, s. 264–265, 269).

(art. 16 u.p.l.). Tezy o istnieniu stosunku zobowiązaniowego pomiędzy właścicielem a osobą korzystającą z lokalu nie odnosi się jednak do osób samowolnie zajmujących lokal, a zatem do przypadków, w których nigdy nie istniała relacja cywilnoprawna upoważniająca do używania mieszkania¹⁴.

Według prezentowanego ujęcia sytuacja prawna stron wskazanego stosunku prawnego powinna być oceniana na podstawie przepisów o najmie stosowanych w drodze analogii¹⁵. Świadczenie właściciela polega na „znoszeniu używania lokalu przez byłego najemcę i nie przeszkadzaniu w korzystaniu z niego”¹⁶. Dostrzega się jednak przy tym, że obowiązki właściciela nie powinny być tak daleko idące jak w przypadku „zwykłego” najmu, gdyż oczekując na zwrot należącego do niego lokalu, znajduje się on w sytuacji przymusowej¹⁷.

Obowiązek zapłaty „odszkodowania” nie jest w żadnym zakresie zależny od okoliczności, które spowodowały, że lokal nie został zwrócony po zakończeniu obowiązywania umowy, jak również od ewentualnej szkody doznanej przez właściciela¹⁸. Świadczenie to nie ma bowiem charakteru odszkodowawczego, lecz stanowi wynagrodzenie płatne z tytułu korzystania z lokalu. Ma ono przy tym charakter okresowy, w związku z czym poszczególne należności przedawniają się w terminach trzyletnich na podstawie art. 118 k.c.¹⁹

6. PRÓBA ZAJĘCIA WŁASNEGO STANOWISKA — NAJEM LOKALI PRYWATNYCH I KOMUNALNYCH

W toku dotychczasowych rozważań odrzucono dwie pierwsze koncepcje o prawnorzeczowym bądź deliktowym charakterze prawnym roszczeń analizowanych w niniejszym artykule. Z kolei dwa dalsze zapatrywania, nawiązujące do odpowiedzialności kontraktowej byłego lokatora albo istnienia swoistej więzi zobowiązaniowej pomiędzy tą osobą a właścicielem lokalu, są szeroko reprezentowane i niewątpliwie za każdą z tych teorii stoją doniosłe racje zarówno o charakterze teoretycznym, jak i praktycznym. Moim zdaniem uzasadnione jest przyjęcie — w ślad za poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w przywoływanej już uchwale z dnia 7 grudnia 2007 roku (III CZP 121/07) — że co do zasady lokator jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania z tytułu naruszenia obowiązku kontraktowego w zakresie zwrotu lokalu, przy czym w pewnych przypadkach „odszkodowanie” to w istocie stanowi okresowe wynagrodzenie należne w ramach szczególnego stosunku zobowiązaniowego, który upoważnia byłego lokatora do

¹⁴ M. Olczyk, *op. cit.*, s. 134–136.

¹⁵ *Ibidem*, s. 179–182.

¹⁶ *Ibidem*, s. 197.

¹⁷ *Ibidem*, s. 199, 202, 266.

¹⁸ F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, *op. cit.*, s. 237.

¹⁹ M. Olczyk, *op. cit.*, s. 282.

dalszego korzystania z mieszkania. Odmienne jednak niż Sąd Najwyższy uważam, że o tym szczególnym stosunku zobowiązaniowym można mówić w odniesieniu do wszelkich lokali komunalnych jedynie w tych przypadkach, gdy gmina jest zobowiązana po wygaśnięciu najmu do zawarcia dalszej umowy w przedmiocie najmu lokalu (socjalnego, zamiennego czy też pomieszczenia tymczasowego). W przypadku zaś lokali należących do podmiotów prywatnych w rachubę wchodzi zawsze oparta na zasadzie ryzyka kontraktowa odpowiedzialność lokatora za brak zwrotu lokalu — niezależnie od tego, czy łączyła go z właścicielem umowa najmu okazjonalnego (art. 19a n. u.p.l.), instytucjonalnego (art. 19f n. u.p.l.) czy też inna relacja prawna podpadająca pod regulację ustawy o ochronie praw lokatorów oraz niezależnie od tego, czy obowiązujące przepisy wyłączają eksmisję do czasu zapewnienia byłemu lokatorowi możliwości korzystania z innego mieszkania.

Ustawodawca w art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów wprost postanawia o obowiązku zapłaty „odszkodowania” i jakkolwiek ta kwestia terminologiczna sama w sobie nie jest przesądzająca, to nie można jej ignorować. Jeśliby to świadczenie pieniężne miało przybierać postać wynagrodzenia za odpowiadające mu świadczenie drugiej strony do zapewnienia możliwości korzystania z lokalu również po wygaśnięciu najmu (czy innego „lokatorskiego” stosunku prawnego), to powinno to być wprost wyrażone w przepisach ustawowych. Co więcej, przywoływany wielokrotnie art. 18 systematycznie jest częścią regulacji ustawowych poświęconych zakończeniu trwania lokatorskiego stosunku prawnego — jest on usytuowany po przepisach dotyczących możliwości wypowiedzenia umowy i jej rozwiązania przez sąd (art. 11, 13 u.p.l.) oraz regulacji ochronnych odnoszących się do interesów bytowych byłych lokatorów po utracie prawa do zajmowania lokalu (art. 14–17 u.p.l.). Naturalnym jest zatem powiązanie analizowanego odszkodowania z brakiem realizacji obowiązku zwrotu lokalu, którego podstawę stanowią normy regulujące dany stosunek lokatorski podlegający ustawie (w przypadku mających statystycznie zdecydowanie największe znaczenie umów najmu w rachubę wchodzi obowiązek mający podstawę w art. 675 k.c.).

Z przepisów ustawowych nie wynika w żadnym zakresie, żeby właściciel był zobowiązany do zapewnienia byłemu lokatorowi możliwości korzystania z lokalu w takim zakresie, w jakim miał to czynić w okresie trwania lokatorskiego stosunku prawnego (w podstawowym przypadku najmu — poprzez realizację wszelkich obowiązków ciążących na wynajmującym). Takiego ogólnego obowiązku spełnienia świadczenia polegającego na zapewnieniu możliwości korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem nie można również wywodzić z analizowanego art. 18 u.p.l. nakierowanego na wzmocnienie pozycji właściciela, którego uprawnienia do posiadania i korzystania z rzeczy zostają ograniczone poprzez normy ochronne aprobujące zajmowanie mieszkania przez byłego lokatora również po wygaśnięciu najmu (czy innego „lokatorskiego” stosunku prawnego). Normy zawarte w przywoływanym art. 18 u.p.l. w korzystny sposób modyfikują zasady odpowiedzialności kontraktowej w szczególnym przypadku naruszenia obowiązku

zwrotu rzeczy po zakończeniu trwania stosunku prawnego, co należy postrzegać jako swoistą rekompensatę dla ograniczania przez Państwo uprawnień właścicielskich. Wywodzenie z faktu obowiązywania tej regulacji odszkodowawczej istnienia po stronie właściciela obowiązku spełnienia wzajemnego świadczenia w postaci zapewnienia możliwości korzystania z lokalu jest sprzeczne z celem przywoływanej regulacji.

Źródłem relacji o charakterze zobowiązaniowym pomiędzy właścicielem a byłym lokatorem nie jest również art. 56 k.c., zgodnie z którym czynność prawna wywołuje skutki nie tylko w niej wyrażone, lecz również wynikające z innych źródeł, w tym w pierwszej kolejności z przepisów ustawy. Żadne przepisy ustawowe nie wskazują bowiem, żeby po zakończeniu najmu (czy innego lokatorskiego stosunku prawnego) właściciel był zobowiązany do dalszego spełniania świadczeń w istocie odpowiadających obowiązkowi ciążącym na nim jako na dłużniku oddającym rzecz do korzystania i ponoszącym odpowiedzialność za jej stan. Takiego wniosku nie można wywodzić z regulacji chroniących byłego lokatora przed eksmisją w sytuacji braku dostępności alternatywnego lokalu komunalnego (w postaci lokalu socjalnego czy pomieszczenia tymczasowego). Ustawowe upoważnienie do czasowego posiadania lokalu przez byłego lokatora nie oznacza, że właściciela łączy z lokatorem dalsza więź zobowiązaniowa, w ramach której byłby on zobowiązany do udostępniania lokalu i ponosiłby odpowiedzialność za jego stan (analogicznie jak wynajmujący odpowiada za stan oddawanej do używania rzeczy). Tak daleko idąca interpretacja wykracza ponad konieczną ochronę interesów bytowych lokatora oraz istotnie ogranicza autonomię woli, prawo własności oraz interesy majątkowe właściciela.

Niczego nie zmienia również w przedstawionym zakresie fakt przysługiwania właścicielowi roszczenia odszkodowawczego wobec gminy, która nie wykonuje swojego obowiązku w zakresie dostarczenia lokalu socjalnego lub pomieszczenia tymczasowego (art. 18 ust. 3a, art. 18 ust 5, art. 25 u.p.l.). Roszczenie to przysługuje bowiem w związku z niewykonaniem przez gminę ustawowego obowiązku, a szkoda podlega naprawieniu w ramach reżimu deliktowego, co też zostało dobitnie przesądzone przez ustawodawcę (art. 18 ust. 5 u.p.l. w zw. z art. 417 k.c.). Nie można zatem traktować tego dalszego roszczenia jako swoistego wynagrodzenia za korzystanie z lokalu — jest to odszkodowanie przysługujące w związku z brakiem realizowania przez władzę publiczną (gminę) swoich obowiązków.

Wracając zaś do świadczenia odszkodowawczego należnego od byłego lokatora, wyjaśnić należy jeszcze, że ustawowa ochrona przed eksmisją (w oczekiwaniu na lokal socjalny czy pomieszczenie tymczasowe) nie oznacza, że były lokator nie narusza kontraktowego obowiązku zwrotu rzeczy po ustaniu stosunku zobowiązaniowego. Warto w tym miejscu odwołać się do ogólniejszego przykładu byłego najemcy (czy innej osoby uprawnionej do używania rzeczy), który nie zwraca przedmiotu najmu po zakończeniu obowiązywania umowy. Niewątpliwie jest on posiadaczem tej rzeczy i podlega ochronie przysługującej zgodnie z generalnymi

przepisami kodeksowymi także posiadaczowi w złej wierze (art. 342 i 344 k.c.). Bynajmniej nie oznacza to jednak, że to zachowanie posiadacza nie stanowi naruszenia umowy wiążącej go uprzednio z właścicielem przedmiotu najmu.

Zgodnie z analizowanym art. 18 u.p.l. były lokator odpowiada na zasadzie ryzyka za brak terminowego zwrotu lokalu, a zatem jego odpowiedzialności nie wyłącza trudna sytuacja materialna czy problemy ze znalezieniem alternatywnego lokum. Przy tym o wskazanej zasadzie odpowiedzialności przesądza nie tyle sam brak wyraźnego odniesienia się w przywołanej regulacji do przesłanki winy (należy bowiem w pierwszej kolejności odwołać się do ogólnych przepisów art. 471 i 472 k.c., które wszak do tej przesłanki nawiązują), lecz jednoznaczny cel analizowanego art. 18 u.p.l., który tę przesłankę winy wyłącza. Odszkodowanie to przysługuje bowiem także (czy statystycznie rzecz biorąc, wręcz przede wszystkim) w stosunku do lokatora uprawnionego do lokalu socjalnego bądź pomieszczenia tymczasowego, a zatem w odniesieniu do osoby, która najczęściej ma poważne trudności z zaspokojeniem własnych potrzeb mieszkaniowych. Przyjęcie, że trudne okoliczności materialne mogą na podstawie art. 18 u.p.l. wyłączać obowiązek zapłaty odszkodowania należnego od byłego lokatora w istocie przekreśliłoby sens regulacji prawnej, która ma kompensować właścicielowi czasową ochronę posiadania lokalu przez byłych lokatorów znajdujących się w trudnym położeniu lokalowym.

Były lokator nie jest jednak pozbawiony ochrony prawnej, którą gwarantują mu kodeksowe przepisy o ochronie posiadania²⁰. Należy w szczególności zwrócić w tym kontekście uwagę na art. 343¹ k.c., zgodnie z którym do ochrony władania lokalem stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie posiadania. Ochrona ta dotyczy nie tylko osób trzecich, lecz również samego właściciela, który nie może naruszać władania lokalem przez byłego lokatora. W rachubę wchodzi przy tym nie tylko działania zmierzające wprost do usunięcia byłego lokatora z mieszkania, ale również dalsze postaci naruszenia posiadania lokalu zakłócające realizację podstawowych potrzeb bytowych (w szczególności uniemożliwianie korzystania z mediów — wodociągów, kanalizacji, ogrzewania, energii elektrycznej itp.). W przypadku takich naruszeń byłemu lokatorowi przysługuje ochrona prawna, która może być realizowana również na drodze sądowej (art. 344 k.c.)²¹.

Właściciel nie ma natomiast w stosunku do byłego lokatora obowiązku dokonywania prac remontowych w lokalu, usuwania pojawiających się wad czy też

²⁰ Por. uwagi M. Nazara, *Prawa rozwiedzionych małżonków do wspólnie zajmowanego mieszkania*, Warszawa 1988, s. 19–21.

²¹ Należy zasygnalizować, że przywołany art. 341¹ k.c. wywołuje pewne wątpliwości interpretacyjne (zob. szerzej E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, *Komentarz do art. 343¹ k.c.*, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1. *Komentarz. Art. 1–449¹⁰*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020, tezy 1–5). Moim zdaniem analizowany przepis — potwierdzający ochronę prawną dla posiadaczy wszystkich lokali, także tych nie stanowiących rzeczy w rozumieniu kodeksowym — nie znajduje zastosowania w odniesieniu do dzierżycieli czy prekarzystów.

wykonywania innych obowiązków spoczywających na wynajmującym (pomijając kwestię koniecznego współdziałania w zakresie czynności związanych z zapewnieniem bezpieczeństwa korzystania z lokalu czy nieruchomości wspólnej, gdyż tak daleko idąca bierność właściciela może wręcz stanowić o naruszeniu posiadania lokalu w zakresie koniecznym dla realizacji potrzeb bytowych byłego lokatora). Brak podejmowania przez właściciela czynności związanych z zarządem rzeczą może jednak — w mojej ocenie — przekładać się w dalszej perspektywie na wysokość odszkodowania należnego na podstawie analizowanego art. 18 u.p.l. Wysokość tego odszkodowania, obliczanego zgodnie z postanowieniami ustawy, nie abstrahuje bowiem całkowicie od szkody doznawanej przez właściciela na skutek braku zwrotu lokalu. Co do zasady odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu (art. 18 ust. 2 u.p.l.). Wskazane świadczenie ma charakter okresowy, a zatem pod uwagę należy brać zmiany w zakresie stawek rynkowych czy też okoliczności dotyczące stanu oraz funkcjonalności lokalu. Jeżeli bowiem standard lokalu pogarsza się (na przykład w konsekwencji niefunkcjonowania urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku mieszkańców), to przekłada się to na zakres czynszu, jaki właściciel mógłby uzyskać. Podobnie jest w przypadku odszkodowania należnego osobom uprawnionym do lokalu zamiennego czy socjalnego, gdzie świadczenie odszkodowawcze odpowiada czynszowi oraz innym opłatom, jakie należałoby opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł²². Jeżeli stan lokalu ulega pogorszeniu, to w hipotetycznej sytuacji dalszego trwania stosunku prawnego, czynsz mógłby w przypadku najmu podlegać obniżeniu chociażby na podstawie art. 664 § 1 k.c. W konsekwencji wysokość odszkodowania (w zakresie dalszych okresowych należności) powinna odpowiadać temu hipotetycznemu „czynszowi albo innym opłatom”, do których ustawodawca wprost nawiązuje przy określaniu rozmiaru świadczenia odszkodowawczego (art. 18 ust. 3 i 3a u.p.l.).

Inaczej należy jednak ocenić sytuację, w której wygasa umowa dotycząca mieszkania komunalnego, a gmina jest zobowiązana do zawarcia umowy najmu w zakresie lokalu socjalnego, pomieszczenia tymczasowego lub lokalu zamiennego. W podanej sytuacji w rachubę wchodzi pewna sytuacja przejściowa pomiędzy obowiązywaniem dwóch umów korzystania z lokalu dotyczących tych samych podmiotów. Przy tym trwanie tej sytuacji jest następstwem braku dostarczenia lokalu przez gminę pomimo istnienia ustawowego obowiązku w tym zakresie. Uzasadnia to ocenę, zgodnie z którą również w tym „okresie przejściowym” strony w istocie łączą stosunek zobowiązaniowy, na podstawie którego gmina jest zobli-

²² Należy dodać, że aktualnie w przypadku osób uprawnionych na podstawie orzeczenia sądowego (w przedmiocie eksmisji) do lokalu socjalnego odszkodowanie należne od byłego lokatora podlega dalszemu obniżeniu do wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłby obowiązany opłacać za zajmowany lokal na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu. Obowiązek zrekompensowania właścicielowi różnicy cięży na gminie na zasadach określonych w art. 18 ust. 3a u.p.l.

gowana do zapewniania możliwości korzystania z mieszkania, a do oceny praw i obowiązków stron należy stosować w drodze analogii przepisy o najmie. Za tą tezę przemawia również szczególna pozycja gminy jako podmiotu realizującego zadania publiczne zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej (art. 4 u.p.l.), a także wyraźna tendencja ustawodawcza do wprowadzania różnic w zakresie najmu lokali należących do osób prywatnych (osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej oraz przedsiębiorców) oraz najmu lokali komunalnych. Wyrazem tej tendencji było w szczególności przyjęcie regulacji najmu okazjonalnego i instytucjonalnego (art. 19a), które w sposób wyraźny ograniczają ochronę lokatorską. Nie bez znaczenia są także kwestie ekonomiczne, które inaczej każą oceniać „przymusowy”, przedłużający się pobyt w lokalu należącym do osoby prywatnej niż zajmowanie lokalu gminnego. Nadmierne petryfikowanie tej pierwszej relacji wpływa bez wątpienia negatywnie na perspektywy osób zainteresowanych wynajmem lokalu bez korzystania ze szczególnych regulacji najmu okazjonalnego czy instytucjonalnego, będących swoją drogą mocno restrykcyjnymi rozwiązaniami dla najemcy z punktu widzenia możliwości utraty prawa do lokalu. Z drugiej zaś strony w przypadku najmu lokali komunalnych kwestie ekonomiczne powinny ustępować względem związanym z realizacją zadań o charakterze publicznym w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

LEGAL NATURE OF THE PAYMENTS MADE BY THE FORMER TENANT PURSUANT TO THE POLISH LAW PROTECTING TENANTS

Summary

This paper deals with the relationships between the owner of the apartment and the former tenant. According to the Polish law, the latter is obliged to periodic pecuniary payments while the individual still occupies the apartment after the tenancy contract ends. However, it is not clear whether these payments should be assessed as damages for the profits lost by the owner or rather as rent for using the flat. In the author's opinion, the distinctions should be made between the situation of the apartments owned by the municipality and the private flats. The first situation, common in Poland, where municipalities deals with issues of homelessness, may be assessed similarly to the tenancy contract. Yet, according to the general rule applying to the private apartments, the discussed payments may be viewed only as damages, to which the landlord is entitled.

Keywords: tenancy, contract of lease, lease of premises, rent, damages

BIBLIOGRAFIA

- Derlecki P., *Odszkodowanie za niedostarczenie przez gminę lokalu socjalnego*, „Finanse Komunalne” 2019, nr 6, s. 55–61.
 Frąckowiak J., *Sytuacja prawna najemcy lokalu mieszkalnego oznaczonego w decyzji o przydziale*, Wrocław 1977, s. 129–130.

- Gniewek E., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 4. *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2020, s. 731–732.
- Królikowska K., *Komentarz do art. 230 k.c.*, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2020.
- Nazar M., *Prawa rozwiedzionych małżonków do wspólnie zajmowanego mieszkania*, Warszawa 1988, s. 19–21.
- Olczyk M., *Sytuacja prawna byłych stron stosunku najmu w razie dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego przez byłego najemcę*, Warszawa 2015, s. 131–282.
- Pałka K., *Komentarz do art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów*, [w:] *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2020.
- Pietraszewski M., *Odpowiedzialność odszkodowawcza gminy za niedostarczenie lokalu socjalnego (art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów) w świetle orzecznictwa*, „Samorząd Terytorialny” 2011, nr 9, s. 72.
- Radwański Z., Panowicz-Lipska J., *Zobowiązania — część szczegółowa*, Warszawa 2019, s. 99.
- Rakoczy B., *Odpowiedzialność za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego*, Warszawa 2011, s. 62–72.
- Skowrońska-Bocian E., Warciński M., *Komentarz do art. 343¹ k.c.* [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1. *Komentarz. Art. 1–44910*, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 2020.
- Zoll F., *Najem lokali mieszkalnych*, Kraków 1997, s. 264–265, 269.
- Zoll F., Olczyk M., Pecyna M., *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 236–237.