

## ZAGADNIENIE PRAWNE

W sprawie o eksmisję na skutek apelacji interwenienta ubocznego od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 15 lipca 2015 r.

***Czy osoba, której najemca podnajął lokal mieszkalny lub oddał go do bezpłatnego używania, bez zgody wynajmującego, jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t. ze zm.)?***

### Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 15 lipca 2015 roku, sygn. akt [...] Sąd Rejonowy w K. w punkcie I nakazał pozwanym M. B. i A. M., aby opuścili i opróżnili lokal mieszkalny [...] w budynku przy ul. B. w K. i wydali go w stanie wolnym powodowi M. L.; w punkcie II ustalił, że pozwanemu M. B. nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy Miejskiej K.; w punkcie III ustalił, że pozwanemu A. M. przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego z zasobów Gminy Miejskiej K. i w punkcie IV wstrzymał wykonanie punktu I wyroku w stosunku do pozwanego A. M., do czasu złożenia mu przez Gminę Miejską K. oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego.

Jako okoliczności bezsporne Sąd I instancji ustalił, że powód M. L. jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. B., a najemcą lokalu [...] w tym budynku był pozwany M. B. Opłaty wraz z mediami za ten lokal od 1 stycznia 2012 roku wynosiły 338,73 złotych. Pismem z dnia 16 maja 2012 roku zarządca ww. nieruchomości wezwał pozwanego M. B. do zapłaty zaległości czynszowych i opłat za media w kwocie 2.110,81 złotych, wyznaczając mu dodatkowy jednomiesięczny termin od daty otrzymania wezwania i informując, iż w przypadku nieuregulowania zadłużenia w wyznaczonym terminie, umowa najmu zostanie wypowiedziana. Pozwany odebrał wezwanie w dniu 25 maja 2012 roku. W zakreślonym terminie

pozwani wpłacili część zadłużenia, tj. kwotę 1.288,73 zł, ale mimo tej wpłaty, przy uwzględnieniu naliczenia za czerwiec 2012 r., nadal zalegali na kwotę 1.160,81 zł i zaległość ta w kolejnych miesiącach rosła. Pismem z 21 października 2014 roku powód wypowiedział pozwanemu M. B. umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 30 listopada 2014 roku. Pozwany odebrał pismo w dniu 3 listopada 2014 roku. Zarówno na dzień wezwania do zapłaty z dnia 16 maja 2012 roku, jak i wypowiedzenia umowy najmu z dnia 21 października 2014 roku, pozwani pozostawali w zwłoce z zapłatą czynszu i opłat za media za pełne trzy okresy.

Sąd Rejonowy na podstawie zeznań pozwanych ustalił, w 2007 roku pozwany A. M. był po wypadku i nie miał gdzie mieszkać i wówczas to pozwany M. B. udostępnił mu przedmiotowy lokal w celach mieszkalnych, w zamian za pilnowanie go w czasie jego nieobecności. Obaj pozwani dzielili się opłatami czynszowymi. Nadto Sąd I instancji ustalił sytuację rodzinną, majątkową i zdrowotną pozwanych.

W rozważaniach prawnych, Sąd Rejonowy cytując art. 11 ust 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t. ze zm.) wskazał, że pozwany M. B. był głównym najemcą przedmiotowego lokalu, a pozwany A. M. miał tytuł pochodny do korzystania z niego, bowiem zamieszkał za zgodą najemcy M. B., w czasie kiedy ten posiadał tytuł prawny do mieszkania. M. B. udostępnił A. M. lokal w celach mieszkalnych w 2007 r., w zamian za zajmowanie się nim pod jego nieobecność. Obaj dzielili się opłatami za korzystanie z lokalu. Zarzut Gminy Miejskiej K. - braku zgody właściciela nieruchomości na zamieszkanie A. M. w ww. lokalu - Sąd I instancji uznał za bezprzedmiotowy, bowiem w jego ocenie, dla uzyskania przez A. M. tytułu pochodnego do tego lokalu znaczenie miała wyłącznie wola głównego najemcy, czyli M. B., a ta nie budziła żadnych wątpliwości. Powód skutecznie wypowiedział stosunek najmu M. B. i z tą chwilą A. M. utracił tytuł prawny pochodny do lokalu. Ponieważ mimo upływu określonego terminu, pozwani nadal zajmują przedmiotowy lokal, to uzasadniona była ich eksmisja. Sąd Rejonowy cytując art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego stwierdził, że w stosunku do M. B. nie zachodzą przesłanki do ustalenia uprawnienia do lokalu socjalnego, bowiem ma możliwość samodzielnego zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Natomiast pozwany

A. M. spełnia te przesłanki, bowiem utrzymuje się z renty w kwocie 540 złotych oraz pomocy z MOPS-u w kwocie 180 złotych na jedzenie. Ponadto jest osobą schorowaną, nie ma możliwości zamieszkania w innym lokalu i nie ulega wątpliwości, że jego obecna sytuacja majątkowa nie pozwala mu na wynajęcie lokalu na wolnym rynku. Jako podstawę wstrzymania wobec tego pozwanego wykonania opróżnienia lokalu, do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego, Sąd Rejonowy powołał art. 14 ust 6 ww. ustawy.

W apelacji od punktu III zaskarżonego wyroku, interwenient uboczny Gmina Miejska K. zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj.: art. 688<sup>2</sup> k.c., poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że pozwany A. M. posiada status lokatora, a nadto art. 14 ust. 1 oraz art. 2 ust 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, poprzez ich zastosowanie, mimo braku ku temu podstaw, albowiem pozwany nie jest lokatorem.

W konsekwencji Gmina Miejska K. domagała się zmiany zaskarżonej części wyroku, poprzez nieorzeczenie o uprawnieniu do lokalu socjalnego w stosunku do tego pozwanego oraz zasądzenia kosztów postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu apelująca wskazała, że osoba, której najemca udostępniła lokal bez zgody wynajmującego, nie uzyskuje tytułu prawnego do lokalu, a zatem zajmuje go bezprawnie. W konsekwencji ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i płynące z niej uprawnienie do ustalenia uprawnienia do lokalu socjalnego, nie ma zastosowania. Gmina Miejska K. odwołała się do poglądu prawnego Sądu Okręgowego w K., wyrażonego w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 czerwca 2009 r., sygn. akt [...], iż umowa podnajmu lokalu zawarta przez pozwanego z najemcą, bez zgody wynajmującego - w świetle art. 63 w zw. z art. 688<sup>2</sup> k.c. - jest nieważna. W konsekwencji pozwany nie był i nie jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy, a zatem nie mają to niego zastosowania przepisy tej ustawy.

W odpowiedzi na apelację, pozwany A. M. domagał się jej oddalenia i twierdził, że zgodę na podnajęcie mu przedmiotowego lokalu przez M. B. wyraził ówczesny zarządca nieruchomości p. B. na piśmie, przy czym dokument ten został zniszczony w wyniku zalania mieszkania w 2008 r. Nadto przedłożył zaświadczenie o

zameldowaniu go na pobyt stały w ww. lokalu od dnia 16 października 2009 r. i stwierdził, że bez zgody zarządcy, zameldowanie nie byłoby możliwe.

Powód M. L. poparł apelację interwenienta ubocznego, kwestionując fakt wyrażenia zgody na podnajęcie przedmiotowego lokalu przez ówczesnego zarządcę nieruchomości J. B..

W wyniku uzupełniającego postępowania dowodowego, Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, że na formularzu zgłoszenia pobytu stałego przez A. M. z dnia 16 października 2009 r., fakt jego przebywania w lokalu mieszkalnym [...] w K. przy ul. B. potwierdził M. B., zaś do tego druku dołączona została kserokopia decyzji z listopada 1992 r. o zezwoleniu na dokonanie zamiany i przydziale przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz M. B. oraz stwierdzenie przedmiotu i warunków najmu z 1.06.1994 r.

*dowód: uwierzytelniona kserokopia druku meldunkowego z załącznikami k. 126-128*

Opłaty za media za przedmiotowy lokal liczone były tylko za jedną osobę.

*dowód: powiadomienia o zmianie wysokości czynszu z 12 grudnia 2012 r. i 13 czerwca 2013 r. (k. 36 i 37)*

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom pozwanego A. M., że ówczesny zarządca nieruchomości J. B. wyraził zgodę na podnajęcie mu przedmiotowego lokalu przez jego najemcę M. B. Podkreślić należy, że pozwany M. B. słuchany przed Sądem I instancji zeznał, że nie informował administracji, że razem z nim będzie mieszkał A. M., bo nie wiedział, że była taka potrzeba. Zeznanie to koresponduje z twierdzeniami powoda, iż zarządca nieruchomości nie wyrażał zgody na podnajęcie ww. lokalu, a także z powiadomieniami o zmianie wysokości czynszu z dnia 12 grudnia 2012 r. i 13 czerwca 2013 r., z których wynika, że opłaty za media liczone były tylko za jedną osobę. Dodać należy, że powód w pozwie o eksmisję, jako pozwanego wskazał tylko M. B., a A. M. został wezwany do udziału w sprawie w charakterze pozwanego dopiero w toku postępowania.

W konsekwencji powyższych ustaleń, rozpoznanie apelacji ograniczyło się do udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy w okolicznościach niniejszej sprawy, pozwany A. M. miał status lokatora w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t. ze zm.), a tym samym, czy ustawa ta ma wobec niego zastosowania, czy też nie.

Sąd Okręgowy uznał, że zagadnienie przedstawione do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu w pytaniu prawnym sformułowanym w niniejszej sprawie, ma istotne znaczenie dla jej rozstrzygnięcia, zaś wskazany problem prawny nie był dotąd przedmiotem rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego. Interpretacja przepisu art. 688<sup>2</sup> k.c. w zw. z art. art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t. ze zm.) budzi poważne wątpliwości i prowadzi do rozbieżności w orzecznictwie tutejszego Sądu. Uwzględnienie zarzutów naruszenia prawa materialnego wyżej opisanych, skutkowałoby zmianą zaskarżonej części wyroku, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., poprzez ustalenie, że pozwanemu A. M. nie przysługuje uprawnienie do lokalu socjalnego. Natomiast zajęcia odmiennego poglądu, prowadziłyby do oddalenia apelacji, jako bezzasadnej, na zasadzie art. 385 k.p.c.

Sąd Najwyższy wielokrotnie wypowiadał się na temat ustawowej definicji lokatora, ale bez odniesienia do problematyki, będącej przedmiotem apelacji w niniejszej sprawie. Przypomnieć należy, że w uchwale z dnia 15 listopada 2001 r., III CZP 66/01, OSNC 2002/9/109, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że z art. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t. ze zm.) wynika jasno, że reguluje ona zasady i formy ochrony praw lokatorów, a więc takich osób, o których mowa jest w art. 2 ust. 1 pkt 1. Przepis ten definiuje, jako lokatorów najemców lokalu lub osoby używające lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności, a więc wyraźnie ogranicza krąg osób, którym ustawa udziela ochrony, do tych, które dysponują (dysponowały) tytułem prawnym do lokalu. Art. 14 zamieszczony jest w rozdziale 2 "*Prawa i obowiązki lokatorów oraz ochrona ich praw*", co wyraźnie przemawia na rzecz tezy, że osobami, których przepis ten dotyczy, są tylko lokatorzy odpowiadający definicji ustawowej, zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 1. W konsekwencji Sąd Najwyższy uznał, że z ochrony przewidzianej w art. 14 ww. ustawy nie

korzystają osoby, które nigdy nie dysponowały tytułem prawnym do zajmowanego lokalu, w tym osoby, które objęły go samowolnie. Sąd Najwyższy opowiedział się za szeroką interpretacją pojęcia „lokator” i eksponując funkcję ochronną cytowanej ustawy, znajdującą przede wszystkim wyraz w art. 14 oraz art. 24 wskazywał, że uprawnienie do korzystania z lokalu, a tym samym status lokatora, może stanowić pochodną od prawa najemcy. Dotyczy to w szczególności domowników oraz osób, którym najemca użyczył lokalu, czyli które nie objęły lokalu w posiadanie samowolnie, lecz do zamieszkania doszło za wiedzą i zgodą najemcy, a więc w sposób skuteczny także wobec wynajmującego (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1959 r., 1 CO 1/59, OSN 1959, nr 4, poz. 95, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2005 r., II CK 655/04, "Monitor Prawniczy" 2005, nr 10, s. 479). W judykaturze przyjmowano również, że „inny tytuł prawny” mieć oparcie w różnych stosunkach prawnych, w tym w stosunkach prawnorodzinnych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 21 marca 2006 roku, V CSK 185/05, OSNC 2006/12/208; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lutego 2008 roku, II CSK 484/07, LEX nr 496377). Na samowolność zajmowania lokalu, jako przyczynie braku uznania danej osoby za lokatora w rozumieniu cytowanej ustawy, wskazuje Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 maja 2005 roku, III CZP 6/05 (OSNC 2006/1/1).

Również w doktrynie przyjmuje się, że przymiot lokatora w rozumieniu ww. ustawy nadają także tytuły pochodne, na przykład podnajem lub stosunek alimentacyjny, uzasadniający wspólne zamieszkanie osoby uprawnionej i osoby zobowiązanej (L. Myczkowski, A. Gola, Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2003, Roman Dzięczek, Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów, Warszawa 2012, s. 37 i n., A. Mączyński, Dawne i nowe instytucje polskiego prawa mieszkaniowego, Kwartalnik Prawa Prywatnego 2002, nr 1, uchwała Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, LexPolonica nr 351451, OSNC 2002, nr 2, poz. 17). W piśmiennictwie uznano, że celem ustawodawcy było objęcie ochroną przewidzianą w art. 14 u.o.p.l. większej grupy osób niż tylko byli najemcy, czy osoby mające inny, własny tytuł prawny do lokalu (poza prawem własności). Pojęcie lokatora w rozumieniu niniejszej ustawy w odniesieniu do ochrony związanej z eksmisją jest

szerokie i nawiązuje do takiego samego pojęcia użytego w art. 75 ust. 2 Konstytucji RP. Jego wykładnia zatem nie może się odrywać od określonego celu ustawy. Sąd Najwyższy przypomina por. uchwałę składu 7 sędziów SN z dnia 9 marca 1959 r., I CO 1/59, OSPiKA 1960, nr 2, poz. 35, oraz uchwałę SN z dnia 27 czerwca 2001 r., III CZP 28/01, OSNC 2002, nr 2, poz. 17), że korzystanie z lokalu przez domowników najemcy oraz osoby, którym najemca użyczył lokalu, nie jest ani bezprawne, ani bez tytułu prawnego, mimo że nie łączy ich z wynajmującym stosunek najmu. Ich tytuł do korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy i jest skuteczny wobec wynajmującego. Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z tym prawem. Z tych względów nie można uznawać, że osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego, miały bowiem tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, a zatem obejmuje ich ochrona przewidziana w art. 14 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1. (Roman Dżiczek Komentarz do art. 2 u.o.p.l. w LEX-ie).

Przypomnieć należy, że stosownie do art. 688<sup>2</sup> k.c., który wszedł w życie z dniem 10 lipca 2001 r., *Bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnajmować. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.* Zgoda wynajmującego może być wyrażone w treści umowy najmu lub w trakcie trwania stosunku najmu. W doktrynie przyjmuje się, że umowa podnajmu lub oddania w bezpłatne używanie lokalu zawarta bez zgody wynajmującego nie jest nieważna (art. 58 § 1 k.c.) ani bezskuteczna, związku z tym, że ustawa nie przewiduje możliwości potwierdzenia umowy przez wynajmującego (odmiennie niż np. art. 18 k.c.). Przyjmuje się, że wskazane umowy są zawierane pod warunkiem zawieszającym (K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, *Komentarz*, t. II, 2011, s. 520–521; J. Ignatowicz (w:) M. Gersdorf, J. Ignatowicz, *Prawo spółdzielcze...*, s. 415, na gruncie zbliżonej regulacji dawnego art. 217 § 2 pr. spółdz.). Warunek zawieszający jest warunkiem prawnym, do którego w drodze ostrożnej analogii można stosować przepisy o warunku, najemca jednak zapewne będzie ubiegać się o uzyskanie zgody przed zawarciem umowy. (Grzegorz Koziół Komentarz do art. 688(2) Kodeksu cywilnego, stan prawny 2014.08.01 (w:) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, red. A. Kidyba, LEX 201). Konsekwencje braku zgody na podnajem w odniesieniu do najemcy lokalu mieszkalnego zostały określone w art. 11 ust. 2 pkt 3 u.o.p.l., zgodnie z którym, nie

później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela. W doktrynie wyrażono też pogląd, że wydaje się, iż sankcja z art. 11 ust. 2 pkt 3 ww. ustawy powinna znaleźć zastosowanie nie tylko do najemcy, który oddał lokal do używania innej osobie na podstawie umowy podnajmu lub umowy o oddanie lokalu w bezpłatne używanie, ale zgodnie z regułą interpretacyjną *a fortiori* także w odniesieniu do nieformalnego oddania osobie trzeciej lokalu mieszkalnego do korzystania bez zgody wynajmującego (tak również K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, *Komentarz*, t. II, 2011, s. 521). [Grzegorz Koziół Komentarz do art. 688(2) Kodeksu cywilnego, stan prawny 2014.08.01 (w:) Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, red. A. Kidyba, LEX 2010).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że budzi wątpliwości, czy trafne jest stanowisko Sądu Rejonowego, że pozwany A. M. jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t. ze zm.), ponieważ w 2007 r. zawarł umowę podnajmu przedmiotowego lokalu z jego ówczesnym najemcą M. B., choć bez zgody wynajmującego. Czy też zasadny jest pogląd apelującego interwenienta ubocznego, że w świetle art. 688<sup>2</sup> k.c., wobec braku zgody wynajmującego na zawarcie umowy podnajmu, pozwany nie uzyskał tytułu prawnego do przedmiotowego lokalu, a zatem zajmuje go bezprawnie i tym samym cytowana wyżej ustawa nie ma do niego zastosowania. Przyjęcie pierwszego poglądu, skutkowałoby uznaniem, że umowa podnajmu dała pozwanemu tytuł prawny do mieszkania, który jest skuteczny wobec powoda, choć została zawarta bez jego zgody. Byłaby to szeroko wykładnia pojęcia „lokator”, niekorzystna dla wynajmującego. Natomiast w drugim wypadku, przyjęta wykładnia uwzględniałaby prawa wynajmującego i ograniczałaby stosowanie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w tym art. 14.

Mając na uwadze wątpliwości powstałe wobec opisanego wyżej zagadnienia prawnego, Sąd Okręgowy kierując się przepisem art. 390 § 1 k.p.c. postanowił zwrócić się z pytaniem prawnym, sformułowanym w tenorze postanowienia z dnia 12 maja 2016 r., sygn. akt. [...].