

# **Część I. Najem lokalu – implikacje prawne**



# Rozdział I. Ochrona prawa do nienaruszalności mieszkania – zagadnienia wybrane

*Kinga Michałowska*

## § 1. Wprowadzenie

Podstawą spokojnego życia każdego człowieka jest prawo do niezakłóconego zamieszkiwania. Jego źródłem są przysługujące jednostce prawa podmiotowe w tym w szczególności wolność, czego potwierdzeniem jest zarówno konwencyjne<sup>1</sup>, jak i konstytucyjnie chroniona nienaruszalność mieszkania stanowiąca prawo osobiste. Prawo do niezakłóconego korzystania z mieszkania jest również elementem prawa do prywatności jednostki, pozostające w ścisłym związku z jej godnością i psychiczną integralnością<sup>2</sup>. Tak ujęte określane jest często mianem miru domowego, który ma swój gałęziowy i międzygałęziowy wymiar, przy czym jego potoczne rozumienie nieco zmienia jego istotę. Ograniczając się jedynie do prawa krajowego, ochrona spokojnego zamieszkiwania oparta jest na trzech odrębnych filarach: Konstytucji RP, KK oraz KC, przy czym trzeba mieć na uwadze, że ochrona ta wzmocniona jest w stosunku do niektórych podmiotów regulacjami zawartymi w KRO, OchrLokU oraz SpMieszkU.

---

<sup>1</sup> Art. 12 Powszechnej Deklaracji Praw Człowieka przyjętej i proklamowanej 10.12.1948 r., rezolucja Zgromadzenia Ogólnego ONZ 217 A (III), art. 17 Międzynarodowego Paktu Praw Obywatelskich i Politycznych otwarty do podpisu w Nowym Jorku 19.12.1966 r. (Dz.U. z 1977 r. Nr 38, poz. 167), art. 8 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności, sporządzona w Rzymie dnia 4 listopada 1950 r., zmieniona następnie Protokołami Nr 3, 5 i 8 oraz uzupełniona Protokołem Nr 2 (Dz.U. z 1993 r. Nr 61, poz. 284).

<sup>2</sup> P. Sarnecki, w: L. Garlicki, M. Zubik (red.), Konstytucja, t. 2, 2016, art. 50, Nt 3; por. wyr. TK z 22.1.2013 r., P 46/09, OTK-A ZU 2013, Nr 3, poz. 1.

Dla ochrony niezakłóconego zamieszkiwania nie ma znaczenia podstawa wykonywania tego prawa, a ochrona przysługuje nie tylko właścicielowi, ale – co potwierdza OchrLokU – najemcy oraz innym, mającym prawo do korzystania z mieszkania, osobom. Ta wielopłaszczyznowa lokacja prawa do spokojnego zamieszkiwania sprawia, że konieczne jest usystematyzowanie związanych z ochroną pojęć, by kolejno zarówno w odniesieniu do osoby właściciela, jak i najemcy dookreślić przedmiot ochrony, zakres uprawnień i podstawę żądania ochrony. W takiej też kolejności przebiegać będą dalsze rozważania.

## § 2. Nienaruszalność mieszkania, mir domowy, nietykalność mieszkania – usystematyzowanie pojęć

Materialnie ujmowane określenia: dom, mieszkanie, lokal są jednocześnie synonimami mieszkania rozumianego jako centrum życiowe jednostki i jej rodziny<sup>3</sup>. Nie ma wątpliwości, że mieszkanie jest miejscem szczególnym, zapewniającym poczucie bezpieczeństwa, dającym azyl, chroniącym prywatność i jednoczącym osoby, które w nim funkcjonują zarówno pod względem przestrzennym<sup>4</sup>, jak i emocjonalnym. Ta szczególna pozycja i rola mieszkania sprawia, że poszczególne systemy prawne oraz akty prawa międzynarodowego stoją na straży nienaruszalności i nietykalności mieszkania, sankcjonując wszelkie bezprawne, skierowane w ten obszar ingerencje. Jego zagrożenie lub naruszenie powoduje uruchomienie przyznanej w tym zakresie ochrony, która przysługuje każdemu człowiekowi.

Konstytucyjna nienaruszalność mieszkania, regulowana w art. 50 odnosi się do prawa do niezakłóconego korzystania z mieszkania czy domu<sup>5</sup>. W takim ujęciu nienaruszalność mieszkania jest elementem wolności jednostki o charakterze osobistym, która w orzecznictwie ujmowana jest jako możliwość niezależności, jako swoboda podejmowania decyzji zgodnie z własną wolą<sup>6</sup>. Co więcej wolność ta pozostaje jak podkreślał *P. Sarnecki* w oczywistym związku z prawem do prywatności i może być traktowana jako jeden z jego przejawów<sup>7</sup>. Samo pojęcie mieszkania w ujęciu konstytucyjnym obejmuje wszel-

---

<sup>3</sup> *M. Florczak-Wątor*, w: *P. Tuleja* (red.), *Konstytucja*.

<sup>4</sup> *A. Zielonacki*, *Wartości życia rodzinnego*, s. 227.

<sup>5</sup> *L. Kaczkowski*, *Nienaruszalność mieszkania*, s. 212.

<sup>6</sup> *Uchw. SN z 13.3.1990 r.*, V KZP 33/89, *Legalis*.

<sup>7</sup> *P. Sarnecki*, w: *L. Garlicki, M. Zubik* (red.), *Konstytucja*, t. 3, 2003, art. 50, s. 1–2.

kie pomieszczenia, które wykorzystywane są na cele mieszkalne, niezależnie od tego, czy spełniają one wymagania stawiane lokalom mieszkalnym. Konstytucyjnie wyznaczony szeroki zakres nienaruszalności mieszkania obejmuje swoim zakresem inne pomieszczenia typu garaż, piwnica, strych oraz pojazdy<sup>8</sup>. W doktrynie również podkreśla się potrzebę szerokiego rozumienia pojęcia mieszkania, włączając w przedmiot ochrony nie tylko budynek mieszkalny, lecz również ogrodzoną i zagospodarowaną przestrzeń nieruchomości. Sama Konstytucja RP nie definiuje tego pojęcia, a w komentarzach podkreśla się, że „nienaruszalność” w kontekście mieszkania oznacza wolność niezakłóconego korzystania z tegoż mieszkania przez jednostkę<sup>9</sup>. Tak ujęta ochrona dotyczy każdej sytuacji zakłócenia przez osobę z zewnątrz (osobę trzecią) prawa osoby korzystającej z mieszkania do spokojnego użytkowania go oraz znajdujących się w nim pomieszczeń i ich wyposażenia. Dla ochrony konstytucyjnej nie jest przy tym konieczne, aby działanie osób zakłócających wolność nienaruszalności mieszkania wypełniało znamiona przestępstwa<sup>10</sup>.

W ujęciu prawa karnego art. 193 KK reguluje sytuacje zakłócenia miru domowego. W uogólnieniu przyjmuje się, że przedmiotem ochrony jest prawo człowieka do spokojnego zamieszkiwania, wolne od zakłóceń przez osoby trzecie. Zamach na miejsce zamieszkania, określony w hipotezie normy art. 193 KK, wiąże się z ochroną życia prywatnego i życia rodzinnego, gdyż miejsce stałego przebywania człowieka należy do sfery jego prywatności i podlega ochronie. W obszarze prawnokarnym dobrem chronionym przy przestępstwie naruszenia miru domowego jest wolność, rozumiana jako prawo do decydowania o tym, kto może przebywać w miejscu, do którego jest uprawniony. Doktryna stoi na stanowisku, że ochronie podlega wolność od bezprawnych ingerencji zakłócających spokój zamieszkiwania<sup>11</sup>. W tym ujęciu mieszkanie jest ujmowane szeroko, obejmując zarówno mieszkanie *sensu stricto*, jak i nietykalność pomieszczenia.

Na pierwszy rzut oka analiza art. 50 Konstytucji RP i art. 193 KK odnoszą się do warstwy materialnej. Warto jednak zwrócić uwagę na lokację tych przepisów. W przypadku art. 50 Konstytucji RP znajduje się on wśród wolności i praw jednostki o charakterze osobistym, które stanowią szczególną kategorię

---

<sup>8</sup> Z. Radwański podkreślał, że przedmiot ochrony mogą stanowić również pojazdy i pomieszczenia pozbawione charakteru mieszkalnego; Z Radwański, A. Olejniczak, Prawo cywilne, s. 170–171.

<sup>9</sup> B. Banaszak, Konstytucja, s. 307.

<sup>10</sup> L. Garlicki, w: L. Garlicki, M. Zubik (red.), Konstytucja, t. 2, 2016, art. 50.

<sup>11</sup> S. Hypś, w: A. Grześkowiak, K. Wiak (red.), Kodeks, art. 193.

uprawnień jednostki, utożsamianych z zakazem ingerowania w określone obszary jej życia przez osoby trzecie. Wolności osobiste to ten rodzaj wolności jednostki, który odnosi się do sfery życia prywatnego, są to wolności naturalne i co istotne w kontekście uprawnionych do ochrony miru domowego przysługujące każdej jednostce, które chronią jej integralność psychiczną i fizyczną. W podobny sposób ujmowana jest karnoprawna ochrona miru domowego ulokowanego wśród grupy przestępstw przeciwko wolności. W takim ujęciu konstytucyjna nienaruszalność mieszkania i karnoprawna ochrona miru domowego zbliżają się do chronionej KC nietykalności mieszkania, uwzględniając zarówno aspekt materialny w postaci ochrony substancji mieszkaniowej, jak i niematerialny w postaci określonego stanu psychicznego i emocjonalnego.

Ujęta w postaci miru domowego, wskazana w KC nietykalność mieszkania<sup>12</sup>, w ujęciu materialnym odniesiona została do tzw. substancji mieszkaniowej i oznacza nakaz powstrzymania się od działań zakłócających lub mogących zakłócić korzystanie z pomieszczeń i urządzeń należących do mieszkania zgodnie z wolą osób je zajmujących<sup>13</sup>. Działania te mogą przybrać formę fizycznego wtargnięcia lub odmowy opuszczenia mieszkania wbrew woli uprawnionego. W ujęciu niematerialnym nietykalność mieszkania związana jest bezpośrednio z wartościami niemajątkowymi<sup>14</sup>. Istotą tego dobra jest możliwość uzyskania ochrony przed wtargnięciem w sferę nie samej substancji mieszkaniowej, lecz w sferę określonego stanu psychicznego i emocjonalnego, jaki daje każdemu człowiekowi poczucie bezpiecznego i niezakłóconego posiadania własnego miejsca, w którym koncentruje on swoje istotne sprawy życiowe i chroni swoją prywatność<sup>15</sup>. Z uwagi na charakterystyczne dla dóbr osobistych zachodzenie i krzyżowanie się ich zakresów, tak ujęta nietykalność mieszkania, może być jednocześnie naruszeniem życia prywatnego, rodzinnego i innych konstytucyjnie i kodeksowo chronionych wartości.

---

<sup>12</sup> Orzecznictwo, dość jednolicie podkreśla, że mir domowy (nietykalność mieszkania) stanowi dobro osobiste w rozumieniu art. 23 oraz 24 KC i nie może być rozpatrywany jedynie jako prawo majątkowe; post. SN z 21.7.2011 r., I KZP 5/11, Biul. PK 2011, Nr 10, z głosem *P. Makurata* i *P. Petasza*, Gdańskie Studia Prawnicze. Przegląd Orzecznictwa 2012, Nr 1, s. 39–44.

<sup>13</sup> Wyr. SA w Gdańsku z 29.12.2000 r., I Aca 910/00, OSA 2002, Nr 2, poz. 11.

<sup>14</sup> *J. Sadowski*, w: *K. Osajda, W. Borysiak* (red.), Kodeks, 2022, art. 23.

<sup>15</sup> Wyr. SN z 6.3.2009 r., II CSK 513/08, Legalis; podobnie wyr. SN z 25.2.2010 r., V CSK 290/09, Legalis; tak też wyr. SA w Białymstoku z 24.9.2014 r., I ACa 301/14, Legalis.

### **§ 3. Przedmiotowy zakres nietykalności mieszkania**

Wszystkie wskazane powyżej przepisy odniesione do spokojnego zamieszkiwania jako przedmiot ochrony wskazują mieszkanie, mimo że żaden z nich nie definiuje i nie wyjaśnia tego pojęcia. Dla dalszych rozważań odniesionych do spokojnego korzystania z mieszkania doprecyzowanie tego pojęcia zdaje się jednak istotne. Materialna (rzeczowa) definicja mieszkania zawarta jest w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12.4.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>16</sup>. Definiowane w § 3 pkt 9 rozporządzenia mieszkanie stanowi zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście, wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiający stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego. Z kolei pkt 10 rozporządzenia odnosi się do pomieszczenia mieszkalnego, którym jest pokój w mieszkaniu, a także sypialnie i pomieszczenia do oddzielnego pobytu ludzi w budynku zamieszkania zbiorowego. W zależności od profilu ukierunkowania ustawy, ten sam przedmiot ochrony może być odmiennie ujęty. Tak jest w kontekście pojęcia i ochrony lokalu, definiowanego w OchrLokU. Zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 4 OchrLokU przez lokal należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także lokal będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Ta sama ustawa wprowadza ponadto definicję lokalu zamiennego (art. 2 ust. 1 pkt 6) oraz pomieszczenia tymczasowego (art. 2 ust. 1 pkt 5a). W kontekście badanych zagadnień warto jeszcze odnieść się do dwóch regulacji definiujących niematerialne pojęcie mieszkania w rozumieniu lokalu. W art. 2 ust. 2 WŁokU zamieszczona została definicja samodzielnego lokalu mieszkalnego, którym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Do tej samej ustawy odwołuje się w definicji lokalu mieszkalnego SpMieszkU. Przy czym ustawa ta wprowadza dodatkowo definicję domu jednorodzinnego, którym zgodnie z art. 2 ust. 3 jest dom mieszkalny, jak również samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona przede wszystkim do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

---

<sup>16</sup> T.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.

Bez względu na użyte określenie – dom, mieszkanie, lokal, pomieszczenie zastępcze – podstawowym przeznaczeniem każdego z nich jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych. Stąd poczucie bezpieczeństwa, ochrona miru domowego, prawo do wypoczynku, prawo do prywatności w równy sposób będą się realizować w każdej ze wskazanych przestrzeni. Wszystkie wskazane powyżej prawa stanowią elementy składające się na dobro osobiste nietykalności mieszkania, które wprost wymienia art. 23 KC i które – jak podkreślił SN<sup>17</sup> – rozumie się szeroko – jako prawo człowieka do ochrony sfery życia prywatnego związanej z posiadaniem bezpiecznego miejsca zamieszkania, zapewniającego mu spokojne korzystanie z przeświadczeniem, że nikt bez podstawy prawnej nie będzie naruszał posiadania tego mieszkania ani kwestionował praw do niego. Tak rozumiana ochrona obejmuje również stan psychiczny i emocjonalny, jaki daje człowiekowi poczucie bezpiecznego i niezakłóconego korzystania z własnego mieszkania.

#### **§ 4. Podmioty uprawnione do ochrony prawa do niezakłóconego i spokojnego zamieszkiwania**

Z uwagi na konstytucyjną ochronę nienaruszalności mieszkania oraz szczególny status nietykalności mieszkania przysługująca w sytuacji bezprawnego naruszenia tej wartości ochrona jest powszechna, należna każdemu, komu przysługuje tytuł prawny do korzystania z mieszkania. Nie ulega wątpliwości, że uprawnionym do ochrony jest każdy legalny mieszkaniec. Ochrona przysługuje zatem zarówno właścicielowi, jak i osobie niebędącej właścicielem – najemcy, użytkownikowi, lokatorowi na rzecz, którego ustanowione jest spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, która swój tytuł prawny do mieszkania wywodzi z innych podstaw, w tym najczęściej z umowy łączącej ją z właścicielem czy spółdzielnią mieszkaniową. Ponadto podmiotami uprawnionymi mogą być również osoby, których prawa do lokalu mieszkalnego wynikają z regulacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, które mają status lokatora. Z ochrony korzystają również domownicy czyli osoby zamieszkujące w mieszkaniu wraz z dysponującym tytułem prawnym do mieszkania, osoby powiązane przez relacje rodzinne, małżeństwo, pokrewieństwo, przysposobie-

---

<sup>17</sup> Wyr. SN z 17.7.2020, III CSK 6/18, Legalis.

nie, relacje rodzinne nieformalne w postaci wspólnego życia<sup>18</sup>. Dla zapewnienia wskazanym osobom ochrony istotny jest fakt, że domownicy rzeczywiście zamieszkują w danym mieszkaniu za zgodą uprawnionego. Ponownie odwołując się do właściwej dla nietykalności mieszkania konstrukcji prawnej należy podkreślić, że dla ochrony nie ma znaczenia fakt istnienia bądź braku zameldowania wskazanych osób. Co do zasady, ochrona nie przysługuje natomiast osobom bezprawnie zajmującym mieszkanie.

Szczególna pod kątem ochrony nietykalności mieszkania jest sytuacja najemcy ukształtowana łączącym go z najmującym stosunkiem umownym, uprawniającym do korzystania z oddanego mu mieszkania, czy jego części. W następstwie zawarcia umowy najmu najemca obejmuje mieszkanie w posiadanie i rozpoczyna korzystać z ochrony jako posiadacz zależny. Osobą taką będzie również osoba mająca tytuł prawny pochodny, podnajemca czy osoba użytkująca lokal. Sposób korzystania z mieszkania dookreśla samo przeznaczenie mieszkania oraz realizacja prawa do korzystania w sposób nieuciążliwy dla innych. Zasada ta dotyczy każdego korzystającego z mieszkania, przy czym jej działanie jest dwustronne, co szczególnie jest dostrzegalne w stosunku najmu. Najemca (podnajemca, użytkownik) jest obowiązany do korzystania z mieszkania w sposób zgodny z jego przeznaczeniem i nieuciążliwy dla innych. Przy czym przysługują mu takie same oczekiwania w stosunku do innych korzystających z mieszkań w nieruchomości wspólnej. W związku z tym najemca, podnajemca, użytkownik są chronieni w sytuacji, gdy ich spokojne korzystanie z mieszkania zostanie zakłócone. Ich uprawnienia są dodatkowo wzmocnione z uwagi na fakt, że osobom tym przysługuje status lokatorski, w związku z tym każda z nich korzysta z ochrony przewidzianej art. 13 OchrLokU, który przyznaje szczególnie uprawnienie najemcy chroniącemu swoje prawa w stosunku do innych najemców. Uprawnienia tego pozbawiony jest natomiast właściciel.

## **§ 5. Sposób korzystania z mieszkania i przesłanki naruszenia miru domowego**

Niezakłócone, bezpieczne i spokojne zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych realizuje się poprzez korzystanie z mieszkania. Jak podkreślono powyżej krąg korzystających może być szeroki, wynikający z umownej podstawy bądź

---

<sup>18</sup> K. Michałowska, Niemajątkowe wartości, s. 430.

relacji z pierwotnie uprawnionym. Co do sposobu korzystania zarówno właściciel, jak i najemca mogą z wyłączeniem innych osób, korzystać z mieszkania zgodnie z jego przeznaczeniem, w granicach przysługującego im prawa. Realizacja prawa do korzystania z mieszkania nie może wkraczać w sferę uprawnień innych, stąd uszczegółowieniem powyższego są regulacje określone jako prawo sąsiedzkie, a dotyczące zakazu immisji, w tym immisji pośrednich, oraz konieczności przestrzegania zasad porządku domowego<sup>19</sup>. Ograniczenie odnosi się do wszelkich działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich. Istotne jest tu odniesienie do sposobu korzystania z nieruchomości wskazane w przepisie kryterium tzw. przeciętnej miary, które mimo swojej nieostrości pozwala na ustalenie skali zdarzeń rodzących skutki prawne i ustalenie pułapu akceptowalności takich zachowań<sup>20</sup>. Ich wyznacznikiem jest społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości oraz stosunki miejscowe. Doktryna podkreśla, że w ten sposób dokonuje się zobiektywizowania sposobu użytkowania nieruchomości, a w konsekwencji racjonalizacji pojęcia przeciętnej miary<sup>21</sup>. Realizacji prawa do żądania zaprzestania immisji dokonuje właściciel nieruchomości (mieszkania czy lokalu) dotkniętego immisją na podstawie art. 222 § 2 w zw. z art. 144 KC. Natomiast jeżeli immisje spowodowały szkodę, jej naprawienie następuje na podstawie przepisów o odpowiedzialności z tytułu czynów niedozwolonych (art. 415 i n. KC)<sup>22</sup>.

W sytuacji najmu najemca ma obowiązek korzystania z mieszkania (lokalu) w sposób określony w umowie, zgodny z przeznaczeniem i właściwościami przedmiotu najmu. Poszerzeniem ogólnych przepisów najmu, w odniesieniu do najmu lokali, jest art. 683 KC, doprecyzowujący sposób używania wynajmowanego lokalu, wprowadzający dwa dodatkowe obowiązki. Pierwszy dotyczy przestrzegania przy korzystaniu z mieszkania reguł porządku domowego, drugi nakazuje uwzględniać uzasadnione potrzeby innych mieszkańców<sup>23</sup>. Zawarte w treści art. 683 KC odwołanie do zasad porządku domowego nie zostało w kodeksie doprecyzowane. W doktrynie wskazuje się, że

---

<sup>19</sup> Por. wyr. SN z 5.5.2021 r., I NSNc 156/20, OSNKN 2021, Nr 4, poz. 29.

<sup>20</sup> Jak podkreślił SN w orz. z 22.11.1985 r., II CR 149/85, OSNC 1986, Nr 10, poz. 162, ocena „przeciętnej miary” w rozumieniu art. 144 KC musi być dokonana na podstawie obiektywnych warunków panujących w środowisku osób zamieszkujących na danym terenie, a nie na podstawie subiektywnych odczuć osób, których przestrzeń w miejscu zamieszkiwania w następstwie realizacji dalszych inwestycji uległaby ograniczeniu, podobnie wyr. SA w Białymstoku z 1.3.2013 r., I ACA 835/12, Legalis.

<sup>21</sup> Tak, B. Sitek, w: J. Ciszewski, P. Nazaruk (red.), Kodeks, art. 144, Nt 6–7.

<sup>22</sup> Por. wyr. SN z 17.12.2008 r., I CSK 191/08, Legalis.

<sup>23</sup> Por. P. Nazaruk, w: J. Ciszewski, P. Nazaruk (red.), Kodeks, art. 683.

należy je rozumieć jako przestrzeganie zbioru szczegółowych zasad korzystania z przedmiotu najmu, które obowiązują najemcę, a także innych współmieszkańców i sąsiadów najemcy (w wynajętym lokalu, częściach wspólnych budynku oraz nieruchomości, w której znajduje się wynajmowany lokal), wynikających z ustalonych zwyczajów albo z aktu opracowanego lub przyjętego do stosowania przez wynajmującego, np. regulaminu porządku domowego<sup>24</sup>. Do zasad porządku domowego odnosi się również art. 6a OchrLokU, wskazując konieczność jego przestrzegania jako jeden z podstawowych obowiązków najemcy. W sytuacji gdy zachowanie uprawnionego do mieszkania sprawia, że korzystanie z innych lokali staje się uciążliwe, przepisy przewidują zróżnicowane w zależności od podmiotu naruszającego konsekwencje. Najemca, który w rażąco lub uporczywy sposób wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje zachowanie sprawia, że korzystanie z innych lokali staje się uciążliwe, naraża się na ryzyko utraty prawa do korzystania z mieszkania, gdyż wynajmujący ma w takiej sytuacji prawo do wypowiedzenia umowy.

Znaczenie roli spokojnego zamieszkiwania, ochrony nienaruszalności mieszkania i miru domowego w szczególności i dość specyficzny sposób dostrzega OchrLokU. Zgodnie z treścią art. 13 OchrLokU uprawnienie do podjęcia działań zmierzających do rozwiązania umowy najmu i pozbycia się uciążliwego lokatora mają zarówno sąsiedzi, jak i współlokatorzy uciążliwego korzystającego. Przysługuje im bowiem powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu. Podstawą jest podkreślona w przepisie uciążliwość bądź niemożliwość wspólnego zamieszkiwania. Orzecznictwo jednoznacznie podkreśla, że nietykalność mieszkania obejmuje zarówno materialny, jak i niematerialny aspekt wiążący się z korzystaniem z mieszkania<sup>25</sup>. W sytuacji uciążliwości wpływających na jakość korzystania z mieszkania, w szczególności w odniesieniu do oddziaływania o charakterze niematerialnym za naruszające uznaje się hałasy, zanieczyszczenia powietrza, wzywy i inne ingerencje. Jak podkreślił SA w Warszawie<sup>26</sup>, kwalifikacja powyższych zachowań jako naruszających nietykalność mieszkania jest aktualna wówczas, gdy oddziaływanie jest poważne i mogące pozbawić uprawnionego prawa do poszanowania mieszkania, skoro nie może on z mieszkania korzystać.

---

<sup>24</sup> Tak, G. Kozieł, w: A. Kidyba (red.), Kodeks, art. 683, Nt 2.

<sup>25</sup> Wyr. SA w Krakowie z 8.4.2016r., I ACa 1834/15, Legalis.

<sup>26</sup> Wyr. SA w Warszawie z 29.10.2013 r., VI ACa 423/13, Legalis.



# **Rozdział II. Zastosowanie przepisów o ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej do najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych rodziny założonej przez małżonków. Zagadnienia wybrane *de lege lata* i *de lege ferenda***

*Jakub Biernat*

## **§ 1. Wprowadzenie**

Zgodnie z art. 680<sup>1</sup> § 1 KC małżonkowie są najemcami lokalu bez względu na istniejące między nimi stosunki majątkowe, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa (zd. 1); jeżeli między małżonkami istnieje rozdzielność majątkowa albo rozdzielność majątkowa z wyrównaniem dorobków do wspólności najmu stosuje się odpowiednio przepisy o wspólności ustawowej (zd. 2)<sup>1</sup>. W doktrynie zwraca się uwagę, że o wprowadzeniu wskazanej regulacji do porządku prawnego zadecy-

---

<sup>1</sup> Przywołane uregulowanie zostało wprowadzone do porządku prawnego 10.7.2001 r. na mocy art. 26 pkt 8 OchrLokU. Aktualne brzmienie zostało mu nadane na mocy art. 2 ustawy z 6.11.2008 r. o zmianie ustawy – Kodeks rodzinny i opiekuńczy oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 220, poz. 1431), która weszła w życie 13.6.2009 r. Nawiązuje ono to rozwiązań przyjętych w uprzednio obowiązujących przepisach – w tej ostatniej kwestii zob. zamiast wielu *J. Panowicz-Lipska*, w: *J. Panowicz-Lipska* (red.) System, t. 8, 2011, s. 87; *K. Pietrzykowski*, w: *K. Pietrzykowski* (red.), Kodeks, art. 680<sup>1</sup>, Nb 1.

dowała, ujmując kwestię w ogólnym wymiarze, potrzeba zapewnienia obojgu małżonkom tytułu prawnego do zajmowanego przez nich w ramach stosunku najmu lokalu, w oparciu o który faktycznie realizują wspólne potrzeby mieszkaniowe<sup>2</sup>.

Przedstawiciele nauki prawa przyjmują niemal powszechnie, że omawiane uregulowanie przesądza, że oboje małżonkowie – przy spełnieniu odpowiednich przesłanek – są podmiotami stosunku najmu nawiązanego w czasie trwania małżeństwa jako najemcy, zaś przysługujące im współuprawnienie regulują zawsze, niezależnie od typu łączących ich stosunków majątkowych, przepisy normujące wspólność ustawową (zob. art. 34<sup>1</sup>–46 KRO), stosowane wprost w razie, gdy małżonkowie pozostają w ustroju ustawowym, oraz odpowiednio, z mocy odesłania zawartego w art. 680<sup>1</sup> § 1 zd. 2 KC, gdy w ich związku małżeńskim obowiązuje ustrój rozdzielności bądź rozdzielności z wyrównaniem dorobków<sup>3</sup>. W uzupełnieniu wypada wskazać, że w razie łączącego małżonków ustroju wspólności umownej regulacja dotycząca wspólności ustawowej znajduje odpowiednie zastosowanie na mocy odesłania wynikającego z art. 48 KRO.

Niezależnie od oceny trafności przywołanych zapatrywań nie powinno budzić wątpliwości, że sposób ujęcia uregulowania zawartego w art. 680<sup>1</sup> § 1 KC wskazuje, że intencją ustawodawcy jest zapewnienie, by oboje małżonkowie byli podmiotami stosunku najmu jako najemcy, zaś wspólność przysługujących im uprawnień wynikających ze stosunku najmu była regulowana przez przepisy normujące ustawową wspólność majątkową małżeńską<sup>4</sup>, a zatem w sposób jednolity niezależnie od łączących małżonków *in concreto* stosun-

---

<sup>2</sup> Zob. J. Jezioro, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks, 2021, art. 680<sup>1</sup>, Nb 2; J. Panowicz-Lipska, w: J. Panowicz-Lipska (red.), System, t. 8, 2011, s. 87; M. Śladkowski, Prawo do lokalu, rozdz. IV, pkt 2.1.

<sup>3</sup> Zob. A. Bieranowski, w: J. Ignaczewski (red.), Małżeńskie prawo majątkowe, art. 680<sup>1</sup> KC, Nt 5; A. Doliwa, Prawo mieszkaniowe, 2021, art. 680<sup>1</sup> KC, Nb 2; J. Górecki, G. Matusik, w: K. Osajda, W. Borysiak (red.), Kodeks, 2021, art. 680<sup>1</sup>, Nt 1, 4, 9; J. Jezioro, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks, 2021, art. 680<sup>1</sup>, Nb 1, 3; M. Nazar, w: T. Smoczyński (red.), System, t. 11, 2014, s. 265–266; J. Panowicz-Lipska, w: J. Panowicz-Lipska (red.), System, t. 8, 2011, s. 88; *taż*, w: M. Gutowski (red.), Kodeks, art. 680<sup>1</sup>, Nb 2; K. Pietrzykowski, w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks, art. 680<sup>1</sup>, Nb 8. Na marginesie należy zaznaczyć, że w nauce prawa wyrażono także oczywiście nietrafny pogląd, w myśl którego stosunek najmu, o którym mowa w art. 680<sup>1</sup> KC regulują, stosowane czy to analogicznie, czy to odpowiednio, przepisy normujące współwłasność w częściach ułamkowych – zob. H. Ciepla, w: J. Gudowski (red.), Kodeks, art. 680<sup>1</sup>, Nt 1.

<sup>4</sup> Na temat objęcia wspólnością majątkową małżeńską uprawnień wynikających ze stosunków obligacyjnych por., w ogólnym wymiarze, zamiast wielu M. Nazar, w: T. Smoczyński (red.), System, t. 11, 2014, s. 289–294 i powołana tam literatura.

ków majątkowych<sup>5</sup>. W konsekwencji należy przyjąć, że powyższe ma, zdaniem ustawodawcy, umożliwić realizację celu w postaci zapewnienia małżonkom należycie ujętego tytułu prawnego do lokalu, w ramach którego realizowane są potrzeby mieszkaniowe założonej przez nich rodziny. Takie stanowisko wypada podzielić. Okoliczność, że oboje małżonkowie są najemcami zrównuje ich sytuację prawną. Poddanie uprawnień wynikających ze stosunku najmu ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej umożliwia jednolite zastosowanie ujętego wyrażnie, relatywnie rozbudowanego unormowania, gwarantującego uwzględnienie interesów obojga małżonków. Tyle tylko, że kształt przyjętej regulacji sprawia, że realizacja przedstawionego celu, w kontekście przyjętych przez ustawodawcę założeń, jest w pewnych wymiarach co najmniej dyskusyjna. Dotyczy to w szczególności:

- 1) możliwości wejścia uprawnień wynikających ze stosunku najmu do majątków osobistych małżonków pozostających w ustroju wspólności majątkowej, oraz
- 2) ograniczenia zastosowania regulacji wynikającej z art. 680<sup>1</sup> KC do stosunków najmu nawiązanych przez małżonka (małżonków) w czasie trwania małżeństwa.

## **§ 2. Możliwość wejścia uprawnień wynikających ze stosunku najmu do majątków osobistych małżonków pozostających w ustroju wspólności majątkowej**

Z art. 680<sup>1</sup> § 1 zd. 1 KC wynika jednoznacznie, że oboje małżonkowie są zawsze najemcami lokalu, jeżeli nawiązanie stosunku najmu lokalu mającego służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych założonej przez nich rodziny nastąpiło w czasie trwania małżeństwa, niezależnie od tego, czy podmiotem prowadzącym do tego zdarzenia prawnego (zwykle zaś, choć nie wyłącznie, stroną umowy najmu) był jeden z małżonków, czy oboje małżonkowie.

---

<sup>5</sup> W uzasadnieniu do rządowego projektu ustawy wprowadzającej omawiane uregulowanie (druk Nr 1431 z 12.10.1999 r., [https://orka.sejm.gov.pl/RejestrD.nsf/wgdruk/1431/\\$file/1431.pdf](https://orka.sejm.gov.pl/RejestrD.nsf/wgdruk/1431/$file/1431.pdf), dostęp: 7.4.2022 r.) wskazano jedynie lakonicznie, że celem nowelizacji KC jest wprowadzenie unormowania w zakresie wspólności małżeńskiej prawa najmu lokalu mieszkalnego. Zob. także K. Pietrzykowski, w: K. Pietrzykowski (red.), Kodeks, art. 680<sup>1</sup>, Nb 8.