

# **Rozdział I. Pojęcie lokatora obejmujące różne tytuły do zajmowania lokalu mieszkalnego przez osoby trzecie**

## **§ 1. Tytuły prawne umożliwiające zajmowanie lokalu mieszkalnego przez osoby trzecie**

Analiza problematyki dotyczącej korzystania z zajmowanego przez lokatora lokalu mieszkalnego, powinna rozpoczynać się od zdefiniowania problemu i jego zakresu, a zatem podjęcia próby usystematyzowania licznych sytuacji, które stwarzają uprawnienia do zajmowania czy korzystania z lokalu przez osoby trzecie, na podstawie określonych stosunków prawnych do tego uprawniających. Chodzi tu zatem o tytuły wynikające z umów zawieranych przez najemcę/pierwotnego lokatora z osobami trzecimi (np. podnajem, użyżenie), jak również o tzw. tytuły pochodne, tzn. tytuły, które stanowią swoistą pochodną uprawnienia pierwotnego lokatora, wywodzącą się ze stosunków prawnorodzinnych. Konsekwencją wyodrębnienia wspomnianych wyżej dwóch grup tytułów, jest odmienne traktowanie osób zajmujących na ich podstawie lokal mieszkalny i także, co wynika z dalszej analizy, inny zakres zgody właściciela, który w pewnych sytuacjach, gdy chodzi zwłaszcza o tytuły pochodne, nie ma możliwości jej wyrażenia.

Dla dalszych rozważań przydatne jest także uporządkowanie terminologii, o czym już była mowa we Wstępie. Trzeba mieć bowiem na uwadze fakt, że pojęcie lokatora i właściciela prezentowane w OchrLokU są pojęciami niezwykle pojemnymi i dla odróżnienia płaszczyzny, w której dochodzi do powstania i trwania następnie tytułu prawnego umożliwiającego zajmowanie lokali mieszkalnych przez osoby trzecie, dobrym choć może nie najrzeczniejszym zabiegiem, jest nazwanie lokatora będącego stroną umowy z właścicielem pierwotnym lokatorem. Należy bowiem pamiętać, że osoby trzecie, które korzystają z lokalu na podstawie tytułu prawnego pochodzącego od pierwotnego lokatora, też mają status lokatora w znaczeniu, o którym mowa w art. 2 ust. 1

pkt 1 OchrLokU. Ponieważ pierwotny lokator w stosunku do osoby trzeciej jest też właścicielem, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2 OchrLokU, ten pierwszy właściciel (strona umowy z pierwotnym lokatorem) nazywany jest dla ułatwienia pierwotnym właścicielem. W konsekwencji strony pierwotnego stosunku prawnego umożliwiającego zajmowanie lokalu mieszkalnego jak najem, użyczenie, prawa spółdzielcze zostały określone poprzez dodanie przymiotnika pierwotny, co ma podkreślać fakt bycia stroną uprzednio istniejącego stosunku podstawowego, wymaganego dla stworzenia następnie tytułu umożliwiającego korzystanie z lokalu przez osoby trzecie. Oprócz pojęcia pierwotnego lokatora, może się zatem pojawić wynajmujący/najemca, czy szerzej pierwotny lokator/właściciel. Kolejny stosunek prawny nawiązywany przez pierwotnego lokatora z osobą trzecią, jak np. podnajem jest wobec tej terminologii już łatwo rozpoznawalny, zatem nie ma potrzeby dodawania kolejnych przymiotników do nazw stron je zawierających. Jednak użycie w powyższym układzie sytuacyjnym pojęcia pierwotny lokator i lokator, wskazuje że ten pierwszy jest lokatorem w stosunku do pierwotnego właściciela, ten drugi zaś do pierwotnego lokatora, będącego w tym układzie jednocześnie właścicielem. Terminologia ta jest nieco bardziej skomplikowana niż wyrosła na gruncie najmu, gdzie można poprzestać na odwołaniu do wynajmującego, najemcy i podnajemcy.

Uporządkowaniu różnorodności tytułów prawnych, na podstawie których osoby trzecie zajmują lokal mieszkalny służy układ niniejszego rozdziału, który rozpoczyna próba zdefiniowania pojęcia prawa/uprawnienia pochodnego, pojawiającego się w polskiej literaturze i orzecznictwie przez ostatnich kilkadziesiąt lat oraz innych tytułów umożliwiających zajmowanie lokalu przez osoby trzecie. Następnie zaś koniecznym zabiegiem jest bliższa analiza pojęcia (pierwotnego) lokatora.

## **I. Tytuły pochodne. Definicja i terminologia**

W doktrynie prawa polskiego i orzecznictwie pojęcie prawa pochodne pojawia się na określenie zbiorcze grupy uprawnień tworzących legalny tytuł do zajmowania i korzystania z lokalu mieszkalnego, które wywodzą się z głównego prawa innych osób do korzystania z mieszkania. Prawa czy uprawnienia pochodne do korzystania z lokalu, zwłaszcza mieszkalnego, nie stanowią pojęcia homogenicznego. Wszystkie one jednak wiązane są zwykle, odwołując się do przykładu najmu, z podstawowym uprawnieniem najemcy, wynikającym z art. 659 § 1 oraz z art. 666 § 1 KC, czyli korzystaniem, użytkowaniem lokalu, zgodnie ze sposobem określonym w umowie. Sama umowa najmu,

co słusznie zauważono, wywołuje także skutki w umowie nieprzewidziane, w tym te wynikające z ustawy (art. 56 KC), które stanowią *stricto* o istnieniu uprawnień pochodnych<sup>1</sup>. Zwykle jednak pojęcie praw pochodnych zamyka się w grupie przypadków, które stanowią wprawdzie o tytułach do korzystania z lokalu, niemniej związane są z pewnymi prawnorodzinnymi uwarunkowaniami<sup>2</sup>. Osoby, o których tu mowa, najczęściej były nazywane domownikami najemcy, za które najemca ponosił odpowiedzialność<sup>3</sup>. W grupie domowników w zależności od stopnia ochrony jaką prawo przewidywało przed eksmisją, wyróżniano trzy kategorie osób zajmujących lokal z najemcą<sup>4</sup>, tj. małoletnie dzieci, których z uwagi na przepisy KRO najemca nie mógł eksmitować i które „korzystają wprawdzie tylko z pochodnego prawa do mieszkania wraz z najemcą, ale jest to prawo bardzo silne”<sup>5</sup>, ponadto inni krewni i powinowaci najemcy, wobec których ma on obowiązek alimentacyjny i związana z tym była ograniczona ochrona przed eksmisją ze strony najemcy, oraz pozostali bliscy, korzystający z lokalu na podstawie odwołałego stosunku użyczenia (art. 716 KC). Wyróżniano także jeszcze pomoc domową, która korzystała z lokalu z uwagi na stosunek pracy zawarty z najemcą.

Analiza przypadków, w których dochodzi do „wpuszczenia” poza najemcą innych osób do lokalu mieszkalnego, daje podstawy do przyjęcia, że zakres sytuacji obejmuje zarówno te, w których rzeczywiście w znaczeniu ścisłym określone osoby wywodzą swoje uprawnienie z prawa podstawowego na skutek zaistnienia okoliczności prawnorodzinnych, nawet nieobjętych umową, jak i te przypadki, w których tytuł do zajmowania lokalu przez osoby trzecie powstał na skutek dalszych czynności związanych z dysponowaniem lokalem przez najemcę/pierwotnego lokatora. Niegdyś obydwie grupy, jak się wydaje, określone były mianem domowników najemcy. Wspominał o nich SN w uzasadnieniu jednego z wyroków zapadłych jeszcze na gruncie Kodeksu zobowiązań, wskazując, że: „tytuł ich [tj. domowników – M.O.] korzystania z mieszkania wypływa z prawa i woli najemcy. Jest to uprawnienie pochodne, powstające

---

<sup>1</sup> F. Zoll, Najem lokali mieszkalnych, Kraków 1997, s. 222. Autor pisze tu o domownikach, którzy zamieszkują z najemcą, „na mocy uprawnienia będącego pochodną uprawnienia najemcy do korzystania z lokalu”.

<sup>2</sup> Tak F. Zoll nazywa tę grupę domownikami najemcy i na gruncie NajLokU wskazuje, że chodzi tu o osoby, o których mowa była w art. 8, 10 ust. 3 i art. 22 ust. 3; *idem*, Najem, s. 222.

<sup>3</sup> Tak w uchw. SN(7) z 6.4.1970 r., III CZP 61/69, OSNCP 1971, Nr 7–8, poz. 118.

<sup>4</sup> Omówił je Z. Radwański, w: S. Grzybowski (red.), System Prawa Cywilnego. Prawo zobowiązań – część szczegółowa, t. III, cz. 2, Ossolineum 1976, s. 321–322.

<sup>5</sup> *Ibidem*, s. 321.

i gasnące wraz z prawem najemcy. Dopiero z chwilą wygaśnięcia stosunku najmu zajmowanie lokalu przez domowników staje się bezprawne bądź też pozbawione tytułu prawnego wobec wynajmującego<sup>6</sup>. Prezentowany fragment sugeruje zatem, że to wola i prawo najemcy są źródłem wszelkiego rodzaju uprawnień pochodnych, czyli po prostu tytułów, które mogą powstać zarówno dzięki jego woli, jak i dzięki temu, że ma on przymiot najemcy. W uzasadnieniu powołanej uchwały wskazano jednak na domowników, jako na osoby związane z głową rodziny, a zatem określenie to należałoby wiązać jedynie z pierwszą z dwóch wyżej przedstawionych kategorii osób, co jest zrozumiałe, z uwagi na ówczesnie obowiązujące przepisy, np. art. 41 Prawa lokalowego z 1959 r.<sup>7</sup> Dzisiaj nadal, gdy mowa o domownikach, raczej chodzi o osoby zamieszkujące z lokatorem w lokalu, na podstawie tytułu pochodnego, pozostające z nim we wspólnym gospodarstwie domowym. Gdy chodzi zaś o osoby mieszkające w lokalu z woli najemcy na podstawie samodzielnego tytułu, np. na podstawie zawartej z nim umowy o podnajem czy użyczenie i prowadzące własne (tj. niezależne od najemcy) gospodarstwo domowe, to pojęciem domowników najemcy osoby te nie powinny być objęte.

Gdy mowa o pochodnych prawach do korzystania z lokalu, pojawiają się w tym obszarze wątpliwości co do ich kwalifikacji, tzn. czy chodzi tu o prawo podmiotowe, czy też o uprawnienie do korzystania z lokalu. Warto zatem w tym miejscu zastanowić się nad naturą prawną tytułów pochodnych, odpowiadając na pytanie czy w rzeczywistości chodzi tu o mające swoją treść prawo podmiotowe, czy też uprawnienie wywodzące się z takiego prawa. W literaturze na określenie tytułu uprawniającego do korzystania z lokalu, który niejako „pochodzi” od tytułu głównego (prawa podmiotowego), spotkać można określenia prawo pochodne<sup>8</sup>, jak i uprawnienie pochodne<sup>9</sup>. W orzecznictwie

---

<sup>6</sup> W uzas. wyr. SN(7) z 9.3.1959 r., 1 CO 1/59, OSNCK 1959, Nr 4, poz. 95 (dalej: uchwała SN z 1959 r.).

<sup>7</sup> Przepis ten właśnie wymieniał kategorie osób, uwzględnionych jako zamieszkujące z najemcą, a byli to: współmałżonek, krewni najemcy i jego współmałżonka, o ile pozostają z nim we wspólnym gospodarstwie domowym, w uzasadnionych przypadkach osoby zatrudnione w gospodarstwie domowym najemcy.

<sup>8</sup> Na gruncie Prawa lokalowego z 1959 r. o prawie do mieszkania domowników pisze Z. Radwański, *Najem*, s. 52; w aspekcie tytułu istniejącego na podstawie art. 28<sup>1</sup> KRO, wypowiedziano też pogląd, że norma art. 28<sup>1</sup>: „Przybiera ona postać prawa podmiotowego. Jest to prawo względne. Na jego treść składa się uprawnienie do korzystania z mieszkania w celu zaspokojenia potrzeb rodziny. Odpowiada mu obowiązek udostępnienia mieszkania ciążyący na drugim małżonku. Prawo do korzystania z mieszkania należącego do drugiego małżonka zostało ustawowo ukształtowane poza ramami ustrojów majątkowych. Jest ono elementem treści stosunku prawnego

przeważa także pojęcie uprawnienia pochodnego (choć nie jest ono jednolicie używane)<sup>10</sup>. Mając na uwadze powyższe i bardzo zbieżne w niektórych miejscach zakresy obydwu pojęć, słuszne jest stanowisko mówiące o trudności w rozgraniczeniu pomiędzy prawem podmiotowym a uprawnieniem, „mimo jednomyślności co do traktowania prawa podmiotowego jako «wiązki uprawnień»”<sup>11</sup>. Można jednak stwierdzić, że prawo podmiotowe to „przynana i zabezpieczona przez normę prawną sfera możliwości postępowania w określony sposób”, a w odniesieniu do uprawnień, traktowane jest ono jako swoistego rodzaju „nadbudowa”<sup>12</sup> nad poszczególnymi uprawnieniami, czy definiowane jako „jedno lub więcej uprawnień, związanych ze sobą funkcjonalnie i stanowiących element danego typu stosunku prawnego”<sup>13</sup>. Omijając jednak spór odnośnie do tego, czy w rzeczywistości w niniejszych przypadkach chodzi o prawo czy uprawnienie pochodne, przyjmując, że określeniem, które nie wprowadza aż takiego zamieszania terminologicznego, a całkowicie oddaje sytuację osób trzecich, uprawnionych do korzystania z lokalu, jest wskazanie, że przysługuje im pochodny tytuł do lokalu<sup>14</sup>.

---

małżeństwa”; A. Bieranowski, Komentarz do przepisów KRO regulujących prawo małżonków do mieszkania, w: J. Ignaczewski (red.), Małżeńskie prawo majątkowe. Komentarz, Legalis 2020, Rozdział VI. Prawnorodzinny tytuł uprawniający małżonka do korzystania z mieszkania współmałżonka, cz. B, uwaga 2.

<sup>9</sup> Tak np. Z. Bidziński, Status prawny lokali i ich dysponentów, Warszawa 1988, s. 108.

<sup>10</sup> Zob. wskazana wyżej uchw. SN(7) z 9.3.1959 r., I CO 1/59, OSNCK 1959, Nr 4, poz. 95; podobnie SN w pkt 4 uzas. uchw. SN(7) z 6.4.1970 r., III CZP 61/69, OSNCP 1971, Nr 7–8, poz. 118 (dalej: uchwała SN z 1970 r.); podobnie SN w uchw. z 8.11.2019 r., III CZP 28/19, OSNC 2020, Nr 6, poz. 49 z odwołaniem się do uchw. SN z 1959 r. i 1970 r.; z kolei o prawie do zamieszkiwania w wynajętym lokalu z powołaniem się na uchwałę SN z 1959 r. i 1970 r., SN w uzas. uchw. z 27.6.2000 r., III CZP 12/00, OSNC 2000, Nr 12, poz. 218; jednak w uzas. wyr. SR w Gdyni z 6.12.2017 r., I C 465/17, Legalis, pojawiło się z kolei stwierdzenie, że: „(...) nie można też w ogóle mówić o jakimś pochodnym prawie wynikającym ze stosunków rodzinnych”; o uprawnieniu pochodnym pisze też w uzas. wyr. SR Gdańsk-Południe z 30.3.2016 r., I C 1207/15, Legalis; natomiast w uzas. uchw. SN z 5.12.2019 r., III CZP 35/19, OSNC 2020, Nr 7–8, poz. 57, Sąd posługuje się terminem praw pochodnych.

<sup>11</sup> M. Pyziak-Szafnicka, Prawo podmiotowe, STPP 2006, Nr 1, s. 57.

<sup>12</sup> Określeniem tym posługuje się M. Pyziak-Szafnicka, Prawo podmiotowe, s. 49.

<sup>13</sup> Są to definicje A. Woltera, przytoczone przez M. Pyziak-Szafnicką, w: Prawo podmiotowe, s. 49–50.

<sup>14</sup> Tak np. SR w Gdyni w uzas. wyr. z 5.2.2021 r., I C 550/19, Legalis; SR w Żywcu w uzas. wyr. z 14.1.2019 r., I C 3050/17, Legalis; w uzas. wyr. SO w Warszawie z 29.10.2013 r., IV Ca 1322/12, Legalis, sąd posłużył się zarówno określeniem tytułu pochodnego jak i uprawnienie pochodnego, wskazując: „(...) Jest to uprawnienie pochodne od prawa najemcy, powstające i gasnące razem z nim. Z tych względów nie można uznać, że osoby takie zajmowały lokal bez tytułu prawnego, posiadały bowiem tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego (...);” o po-

Jak wskazałam wyżej, niniejsze opracowanie dotyczy dwóch sytuacji, w których dochodzi do przekazania osobie trzeciej do używania wynajętego czy używanego na podstawie innego prawa lokalu. Pierwsza z nich wyżej już opisana, mająca postać tytułów pochodnych, czy też w dawniejszej terminologii określana jako sytuacja prawna domowników najemcy. Druga, dotyczy praw samodzielnych, tzn. już nie wywodzonych z tytułu podstawowego np. z prawa najemcy z uwagi na działanie prawnorodzinnych przepisów, ale powstałych na skutek dokonywanych przez niego czynności, mających na celu umożliwienie korzystania z tego lokalu innym niż domownicy osobom.

## II. Samodzielne tytuły uprawniające do zajmowania lokalu wraz z pierwotnym lokatorem

Antycypując w tym miejscu, mające kluczowe znaczenia dla niniejszej publikacji pojęcie lokatora, zauważyć należy, że samodzielne tytuły, które uprawniają osoby trzecie do zajmowania lokalu wraz z pierwotnym lokatorem, także niejako „zakotwiczone są” w stosunku podstawowym, chociaż w ich powstaniu decydującą rolę odgrywa wola pierwotnego lokatora. Z pewnych powodów (najczęściej finansowych bądź altruistycznych), decyduje on o rezygnacji bądź zawężeniu swojej dotychczasowej lokalowej przestrzeni życiowej i albo w całości albo w części udostępnia lokal osobom trzecim. Przepisy OchrLokU nie wskazują w sposób bezpośredni jakiego rodzaju umowy mogą być zawierane pomiędzy pierwotnym lokatorem a osobą trzecią. W art. 11 ust. 2 pkt 3 OchrLokU istnieje pewna wskazówka odnośnie do tego, które z sytuacji należy uważać jako konstytuujące drugą grupę tytułów do zajmowania lokalu używanego przez pierwotnego lokatora. Przepis ten wskazuje na najem, podnajem albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części. Z oczywistych powodów nie może tu chodzić o prawa spółdzielcze, użytkowanie czy służebność mieszkania. Są to bowiem prawa rzeczowe ograniczone, a te mogą powstać w drodze ograniczenia własności jedynie przez właściciela w znaczeniu prawnorzeczowym (art. 244 KC)<sup>15</sup>. Osobną zaś kwestią jest dopuszczal-

---

chodnym tytule prawnym wspomina też SO w Krakowie w uzas. wyr. z 12.6.2014 r., II Ca 537/14, Legalis. W nowszej doktrynie np. G. Wolak, Oddanie lokalu mieszkalnego przez najemcę w podnajem, w użyczenie oraz we władztwo prekaryjne a pojęcie lokatora z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Rej. 2018, Nr 1, s. 86.

<sup>15</sup> Są to „prawa pochodne od prawa własności” jak napisał E. Gniewek, w: E. Gniewek (red.), System Prawa Prywatnego. Prawo Rzeczowe, t. IV, Legalis 2021, s. 136.

ność dysponowania (tu: udostępniania do korzystania) przez uprawnionego z użytkowania czy służebności mieszkania lokalem na rzecz osób trzecich. Dodatkowo o samodzielnych tytułach mowa w art. 688<sup>2</sup> KC. Ten ostatni przepis bywa rozumiany jednak literalnie. W interpretacji użytego przez ustawę w art. 688<sup>2</sup> KC stwierdzenia, z którego wynika, że najemca nie może bez zgody wynajmującego oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnajmując, decydujący nacisk kładzie się na czasownik „oddać” wskazując, że o oddaniu nie może być mowy, gdy najemca nadal z lokalu korzysta<sup>16</sup>. Z proponowaną interpretacją nie można się jednak zgodzić, głównie dlatego, że nie chodzi tu o wyzbycie się całości posiadania lokalu przez najemcę, ale o udostępnienie w drodze oddania we władanie całości lub części lokalu osobie, w stosunku do której wynajmujący powinien wyrazić zgodę<sup>17</sup>. Nie chodzi tu zatem o domownika w znaczeniu, o którym mowa była wyżej, ale osobę obcą, która nie będąc najczęściej związana więzami prawnorodzinnymi, zawiera z najemcą umowę o korzystanie z lokalu, w zakresie przez strony ustalonym. Tym samym literalna interpretacja czasownika „oddać”, może rodzić dosyć zaskakujące rozwiązanie. Okazuje się bowiem, że interpretując ten zwrot literalnie najemca na najem części czy oddanie części lokalu nie potrzebowałby zgody wynajmującego, a jedynie na oddanie całości. Faktem jest, że z oddaniem czegoś łączy się wyzbycie władztwa nad tym przedmiotem, jednak to samo należy odnieść do części rzeczy. Jeżeli najemca podnajmuje część lokalu, to oddaje tę część we władanie innej osoby, wyzbywając się możliwości fizycznego władania nią. To jest właśnie powód, który powinien decydować o potrzebie uzyskania zgody przez wynajmującego/pierwotnego właściciela, tj. dopuszczenie innej osoby do używania lokalu w określonej części czy całości. Może się okazać, że nie oddanie całego lokalu we władanie osoby trzeciej może być dla interesów wynajmującego bardziej niekorzystne, ale właśnie udostępnienie jego części. Przy oddaniu całości lokalu, najemca rezygnuje z władania, a w jego miejsce pojawia się inna osoba, na co wyrazić zgodę musi wynajmu-

---

<sup>16</sup> F. Hartwich, Wspólne zamieszkiwanie partnerów w wynajmowanym lokalu, *Nieruchomości* 2011, Nr 5; podzielają, co do zasady, ten pogląd także J. Górecki, G. Matusik, w: K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Legalis 2021, art. 688<sup>2</sup>, Nb 7, chociaż z pewnymi zastrzeżeniami; o problemie pisze też K. Pałka, w: K. Osajda (red.), *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Legalis 2021, art. 11, Nb 28.

<sup>17</sup> J. Górecki, G. Matusik, w: K. Osajda (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, art. 688<sup>2</sup>, Nb 7. Słusznie zatem wskazują, że „może się bowiem zdarzyć, że najemca „odda” przyjętej osobie część lokalu (np. podnajmie pokój wyzbywając się jego władztwa na rzecz podnajemcy). W takim przypadku zgoda wynajmującego jest konieczna”.

jący. Przy oddaniu części liczba osób korzystających z lokalu wzrasta, zatem wzrasta także ryzyko jego zniszczenia. Wówczas wynajmujący/pierwotny właściciel powinien mieć możliwość wyrażenia swojej opinii na ten temat. W tę stronę kieruje się orzecznictwo niemieckie, w którym jako przykład wątpliwości czy doszło do oddania lokalu do używania w całości czy w części podaje się przykład oddania do używania większej części lokalu, przy zachowaniu jedynie pokoju, w którym przechowywane są rzeczy najemcy na czas jego wyjazdu. Bezwzględnie więc, najemca nie oddał całego lokalu (część, do której posiada klucze jest nadal w jego władaniu), niemniej powstało wówczas pytanie, czy w ogóle jeszcze jest on w stanie mieć jakikolwiek wpływ na losy lokalu (to z perspektywy prawa niemieckiego ma znaczenie przy ocenie czy chodzi o oddanie części czy całości lokalu, do których stosowane są inne przepisy). Stąd wydaje się, że nie ścisła literalna interpretacja czasownika oddać ma tu mieć decydujące znaczenie, ale właściwie utrata władztwa nad całością czy częścią lokalu, powinna być dla konieczności uzyskania zgody elementem decydującym. Poza tym pośrednio powyższą tezę wspiera brzmienie art. 11 ust. 2 pkt 3 OchrLokU, wprowadzający sankcję za wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania **lokalu lub jego części** (podkr. Autorki) bez wymaganej pisemnej zgody właściciela.

Jeżeli natomiast chodzi o umowy, jakie mogą stać się podstawą dalszego udostępniania lokalu, to warto przypomnieć, że jeszcze na gruncie dawnego art. 14 NajLokU, podkreślano różnicę między użytym w tym przepisie zwrotem „umowa podnajmu lokalu w całości lub jego części albo oddania w bezpłatne używanie wymaga zgody”, a osobnym zwrotem „oddanie w bezpłatne używanie”, z czego wnoszono, że w tym pierwszym przypadku wyraźnie ustawodawca wspomina o umowie oddania w bezpłatne używanie, czyli kodeksowej regulacji użyczenia<sup>18</sup>. Pomimo tego, że w dzisiejszym brzmieniu art. 688<sup>2</sup> KC ustawodawca nie umieszcza oddania w bezpłatne używanie w kontekście umowy, co mogłoby rodzić wnioski, podobne do tych, które zaprezentował w tezie jednego z orzeczeń SN<sup>19</sup>, uważna lektura art. 688<sup>2</sup> KC, skłania do tego samego wniosku. Jeżeli tytuły do zajmowania lokalu razem z pierwotnym lokatorem swoje uzasadnienie mają w obowiązku alimentacyjnym ciążącym na na-

---

<sup>18</sup> D. Tomaszewski, Glosa do uchwały SN z 5.5.1999 r., III CZP 7/99, MoP 2000, Nr 5, s. 300.

<sup>19</sup> Uchw. SN z 5.5.1999 r., III CZP 7/99, OSP 2000, Nr 4, poz. 62, z którego tezy wynika, że: „Oddanie przez najemcę lokalu w bezpłatne używanie osobie, z którą najemca pozostaje faktycznie we wspólnym pożyciu, wymaga zgody wynajmującego przewidzianej w art. 14 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. 1998 r., nr 120, poz. 787 ze zm.)”.



jemcy, a ta kategoria w zd. 2 art. 688<sup>2</sup> KC została wprost wyłączona z obowiązku uzyskania zgody, to w pozostałych przypadkach nie może chodzić o bezpłatne oddanie do używania w znaczeniu tytułu pochodnego, lecz o samodzielne tytuły, na mocy których dochodzi do przekazania w używanie (np. użyczenie, umowa o opiekę powiązana z mieszkaniem<sup>20</sup>).

Odnosząc się do problemu, który stał się przyczyną sporu (tzn. czy wprowadzenie partnera do wynajmowanego lokalu wymaga zgody wynajmującego czy nie), można stwierdzić, że aktualne brzmienie przepisu, nie pozwala na ominięcie zgody wynajmującego, poza przypadkami, o których mowa w art. 688<sup>2</sup> KC, a zatem jedynie sytuacji, w których najemca ma obowiązek alimentacyjny wobec osoby, której używanie lokalu odstępuje (o tym w Rozdziale II). Z drugiej strony, interpretacja niepozwalająca na swobodne korzystanie z lokalu mieszkalnego i umożliwiająca ingerencję wynajmującego/pierwotnego właściciela w życie prywatne pierwotnego lokatora, stanowi naruszenie konstytucyjnie gwarantowanego prawa najemcy/lokatora do prywatności, przewidzianego w art. 47 Konstytucji RP, czyli gwarancji ochrony prawnej życia prywatnego, rodzinnego, czci i dobrego imienia oraz w autonomicznym decydowaniu o swoim życiu osobistym. Dlatego też rozwiązaniem kwestii tu przedstawionych, byłaby zmiana przepisu w ten sposób, by nie tylko osoby mające prawa pochodne (wobec których najemca/pierwotny lokator ma obowiązek alimentacyjny), ale także mu bliskie (np. opisane w art. 691 KC) mogły bez zgody wynajmującego/pierwotnego właściciela zamieszkiwać w lokalu. Można by zatem powtórzyć brzmienie znane przepisowi art. 691 KC, także w formule art. 688<sup>2</sup> KC. Inną drogą mogłoby być po prostu zrównanie pozycji partnerów ze związków partnerskich z pozycją małżonków w tego typu sytuacjach<sup>21</sup>.

---

<sup>20</sup> Na gruncie art. 14 NajLokU o zakresie pojęcia umowy oddania w bezpłatne używanie rozumianych nie tylko jako umowa użyczenia, ale wszelkie inne umowy obligacyjne, upoważniające do nieodpłatnego korzystania z rzeczy, natomiast nie wszelkie relacje, w tym faktyczne, pisze też K. Zaradkiewicz, Glosa do uchwały SN z 5.5.1999 r., III CZP 7/99, OSP 2000, Nr 4, s. 206.

<sup>21</sup> W prawie hiszpańskim na powyższe kwestie zwraca się także uwagę, podkreślając, że klauzula umowna nakazująca najemcy uzyskanie zgody wynajmującego na przyjmowanie do lokalu osób, z którymi łączy go więzy uczuciowe, dzięki czemu realizuje w ten sposób swoje prawo do rozwoju życia prywatnego, byłaby klauzulą nieważną, tak P. Cámara Águila, w: R. Bercovitz Rodríguez-Cano (red.), t. II. Tratado de contratos, Valencia 2009, s. 2346, Nb 197.

## § 2. Pojęcie lokatora

W prawie polskim centralne miejsce, gdy chodzi o problematykę korzystania z lokali mieszkalnych, zajmuje pojęcie i status lokatora. Jest to nieco inne ujęcie niżli w prawie niemieckim czy hiszpańskim, które nie budują mechanizmu ochrony wokół zbiorczego pojęcia, mieszczącego w sobie różnego rodzaju tytuły prawne, zarówno obligacyjne, jak i *quasi-obligacyjne* (np. *quasi-najem*), a także rzeczowe.

Według art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU ilekroć w ustawie mowa jest o lokatorze, należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. Przez prawie 20 lat obowiązywania OchrLokU SN, a za nim sądy powszechne, wielokrotnie zajmowały się interpretacją tego pojęcia. Wypracowano jasne kryteria kwalifikujące określoną osobę jako lokatora, do których należy używanie lokalu na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego z wyjątkiem własności (w tym prawa rzeczowe ograniczone, tytuły pochodne)<sup>22</sup>. Za lokatora uważana jest zarówno osoba używająca lokalu na podstawie praw rzeczowych ograniczonych (użytkowanie, służebność mieszkania, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu), jak również wszelkich praw obligacyjnych, rozpoczynając od najmu przez dzierżawę, użyczenie, dożywocie, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, przez wszelkie inne tytuły umożliwiające władanie lokalem, w tym umowy nienazwane<sup>23</sup>, kończąc na umowie przedwstępnej do zawarcia umowy sprzedaży lokalu, która następnie nie dochodzi do skutku<sup>24</sup>. Ten ostatni przypa-

---

<sup>22</sup> Zob. np. uchw. SN z 4.10.2002 r., III CZP 60/02, OSNC 2003, Nr 9, poz. 118; wyr. SN z 24.10.2002 r., I CKN 1074/00, Legalis; wyr. SN z 26.7.2004 r., V CA 1/04, Legalis; uchw. SN z 23.9.2004 r., III CZP 50/04, OSNC 2005, Nr 9, poz. 154; wyr. SN z 21.3.2006 r., V CSK 185/05, OSNC 2006, Nr 12, poz. 208 i in.

<sup>23</sup> Zob. omówienie poszczególnych tytułów K. Pałka, J. Zawadzka, w: K. Osajda (red.), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, Legalis 2021, art. 2, Nb 9–25.

<sup>24</sup> Zob. np. I. Karasek, F. Zoll, Rozliczenie nakładów na nieruchomości wydaną na podstawie umowy przedwstępnej, w razie niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej, TPP 2010, Nr 10, s. 74 i 78, którzy twierdzą, że zawarte w umowie przedwstępnej postanowienie, z którego wynika zobowiązanie właściciela do wcześniejszego wydania rzeczy przyszłemu nabywcy, oznacza dla tego ostatniego stworzenie mu podstawy władania tą nieruchomością we własnym interesie, że: „stosunek prawny uprawniający przyszłego nabywcę do korzystania z rzeczy (w tym z lokalu – przyp. Autorki) przed zawarciem umowy przedwstępnej, stanowi stosunek nienazwany”, s. 78. Wskazać należy, że Autorzy wcześniej odrzucili koncepcję łączącego strony stosunku użyczenia (czy też stosunku do niego podobnego), jak i najmu, zob. wywody na s. 75–78.

dek jest interesujący, bowiem także mogłoby chodzić o klientów deweloperów, którym przed przeniesieniem własności lokalu, udostępniany on jest do korzystania na podstawie umowy przedwstępnej. Pojawia się wówczas problem z zakończeniem tej umowy i jego skutkami, które, gdy nie prowadzą do przyjęcia fikcji niezawarcia umowy, tworzyć będą dla dotychczasowego właściciela, problemy związane z eksmisją. Jeżeli bowiem uznać, że klient zajmował lokal na podstawie umowy, która następnie została zakończona wskutek oświadczenia jednej ze stron, to stwarza mu to skuteczną – w rozumieniu OchrLokU – tytuł do korzystania z lokalu, a tym samym do uznania, że jest lokatorem. Mogłoby się więc wydawać, że ominięcie wymagań ochronnych związanych z kwalifikacją tych osób jako lokatorów w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU, to skorzystanie z umownego prawa odstąpienia od umowy, albo w przypadku OchrNabU<sup>25</sup> z przepisów to odstąpienie przewidujących, bowiem z praktyki orzeczniczej i wykładni doktrynalnej przepisów o odstąpieniu w przypadku ustawy deweloperskiej wynika, że przyjmowany jest tu skutek z art. 395 § 1 KC<sup>26</sup>. Powołane przepisy, co należy podkreślić, stosują się do umowy przedwstępnej, zgodnie z art. 2 ust. 2 OchrNabU<sup>27</sup>. Fikcja ta wytrącałaby z rąk dotychczasowego lokatora argumenty ochronne.

Fakt zakończenia umowy deweloperskiej na skutek oświadczenia nabywcy i uznanie, że umowa nie została zawarta, mogłoby też w konsekwencji pozbawiać tego nabywcę w przyszłości podstawy do realizacji roszczenia o naprawienie szkody. Słusznie zatem wskazano, że zamiarem ustawodawcy nie było pozbawienie nabywcy tego prawa. Dlatego niektórzy Autorzy przyjmują

---

<sup>25</sup> Ustawa z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1445).

<sup>26</sup> Zob. np. wyr. SA w Gdańsku z 4.7.2019 r., I ACa 774/18, Legalis, w którego uzasadnieniu wskazał, że: „W przypadku odstąpienia od umowy, ta wygasa *ex tunc*, a strony zobowiązane są do dokonania rozliczeń między sobą i co do zasady winny zwrócić sobie to, co świadczyły. Skoro na skutek odstąpienia od umowy przestaje ona istnieć, nie istnieje również obowiązek świadczenia, a tym samym przestaje istnieć także świadczenie uboczne jakim są odsetki za opóźnienie w jego spełnieniu”. Podobnie – jak się wydaje – B. Gliniecki, który pisząc o skutku odstąpienia od umowy przez nabywcę, wskazuje jednak, że w każdym przypadku odstąpienia umowę uważa się za niezawartą, ponieważ „ta cecha odnosi się do odstąpienia od umowy na jakiegokolwiek podstawie prawnej, art. 30 ust. 2 OchrNabU bowiem nie wprowadza w tym zakresie odmiennej regulacji względem treści przepisów art. 494 oraz art. 395 § 2 KC”, w: K. Osajda (red.), Ustawa o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego. Komentarz, Legalis 2021, art. 30, Nb 2.

<sup>27</sup> W tej kwestii, jak i w kwestii skutków odstąpienia od umowy deweloperskiej nic nie zmienia, jak się wydaje, ustawa z 20.5.2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym, Dz.U. z 2021 r. poz. 1177, która wchodzi w życie 1.7.2022 r.

tu możliwość oparcia roszczenia o art. 494 KC, inni zaś podstawę taką widzą w art. 471 KC<sup>28</sup>. Oznacza to akceptację dla stanowiska upatrującego istnienie źródła opisanego zobowiązania w uprzednio zawartej umowie, które na skutek odstąpienia ulega przekształceniu<sup>29</sup>. Skoro pomimo zakończenia umowy, pewne zobowiązania ulegają przekształceniu w zobowiązania odszkodowawcze, tym samym można też twierdzić, że skutek odstąpienia w tej sytuacji nie oznacza „skasowania” wszelkich więzi łączących strony, w tym także tej umożliwiającej korzystanie z lokalu. Podobnie należy ocenić, chociaż jeszcze obowiązująca ustawa o tym nie wspomina, skutek w postaci odstąpienia przez dewelopera. Jeżeli teoria przekształcenia może mieć zastosowanie w odniesieniu do roszczeń pierwotnych i wtórnych, obejmuje też swoim zakresem roszczenia wynikające z zobowiązania stron do udostępniania i korzystania z lokalu. W ostateczności, osoby, którym udostępniono możliwość korzystania z lokalu jeszcze na podstawie przedwstępnej umowy deweloperskiej zawierającej odpowiednie klauzule statuujące tytuł do zajmowania lokalu, powinny być traktowane jako lokator w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU, także już po odstąpieniu, z uwagi na fakt, że od dnia odstąpienia przez którąkolwiek ze stron, dotychczasowy tytuł do korzystania z lokalu przekształca się w *quasi*-najem<sup>30</sup> i ta podstawa, dalej kwalifikuje do objęcia osób zajmujących lokal jako lokatorów. W konsekwencji też powyższa wykładnia zapobiega zabiegom obejścia prawa, przez pozbawianie stron uprawnień z tytułu wcześniejszego legalnego zajmowania lokalu mieszkalnego.

## I. Osoba korzystająca z lokalu na podstawie tytułu pochodzącego z woli pierwotnego lokatora

Dla niniejszej publikacji centralne znaczenie ma jednak pojęcie lokatora odnoszące się do osób, których z pierwotnym właścicielem (w rozumieniu

---

<sup>28</sup> Zob. J. Pisuliński, w: E. Gniewek (red.), System Prawa Prywatnego. Prawo rzeczowe, t. 3, Legalis 2020, który także będąc zwolennikiem oparcia roszczenia o art. 471 KC, w przypadku odstąpienia przez nabywcę, wskazuje w przyp. 171; W. Wendę, Odstąpienie od umowy deweloperskiej, s. 197 jako zwolenniczkę dochodzenia naprawienia szkody na podstawie art. 494. Autor trafnie zauważa, że w przypadku odstąpienia przez dewelopera stosować należy przepisy KC, bowiem „art. 29 ust. 4 i 5 OchrNabU modyfikuje jedynie przesłanki odstąpienia od umowy, a nie jej skutki”.

<sup>29</sup> Zob. F. Zoll, w: A. Olejniczak (red.), System Prawa Prywatnego. Prawo zobowiązań – część ogólna, t. 6, Legalis 2018, s. 1259 i n.

<sup>30</sup> M. Olczyk, Sytuacja prawna byłych stron stosunku najmu w razie dalszego zajmowania lokalu przez byłego najemcę, Warszawa 2015, s. 149 i n. w odniesieniu do najmu, ale mechanizm przekształcenia, pozostaje w tej sytuacji analogiczny.

art. 2 ust. 1 pkt 2 OchrLokU) nie łączy żaden bezpośredni stosunek prawny, a zatem w pierwszej kolejności chodzi tu o najbliższych pierwotnego lokatora (o partnerze była mowa wyżej), w drugiej zaś o osoby, którym podnajął on czy oddał w bezpłatne używanie całość bądź część lokalu. W tym miejscu, jako mające większe znaczenie dla wymagania wyrażenia zgody, przedstawiona zostanie problematyka umów zawieranych z pierwotnym lokatorem. Grupę tę Autorka ujmuje jako tytuły pochodzące z woli pierwotnego lokatora, ponieważ czynnik ten ma decydujące znaczenie przy ich kreowaniu tzn. w sposób autonomiczny podejmuje on decyzję o zawiązaniu nowego stosunku prawnego z osobą trzecią. W następnym podrozdziale omówiona natomiast zostanie kwalifikacja jako lokatorów osób korzystających z lokalu na podstawie tytułów pochodnych, które w dużej mierze nie pochodzą z woli samego pierwotnego lokatora, z uwagi na stosunki prawnorodzinne i związane z tym obowiązki alimentacyjne decydujące o ich powstaniu.

Przede wszystkim, odnosząc definicję lokatora do definicji ustawowej zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU, wspomnieć należy początkową linię orzeczniczą SN, która pozostaje w zgodzie z zamierzeniami ustawodawcy i definicją legalną. W jednej z pierwszych spraw, Sąd wskazał, że szeroko ujęta hipoteza przepisu, definiującego pojęcie lokatora na gruncie OchrLokU „daje podstawę do zaliczenia w poczet uprawnionych np. osoby zajmujące lokal na podstawie umowy użyczenia z konkubentem – członkiem spółdzielni mieszkaniowej – dysponującym spółdzielczym prawem do lokalu (por. uchw. SN z 4.10.2002 r., III CZP 60/02, OSNC 2003, Nr 9, poz. 118)”<sup>31</sup>. W sprawie chodziło o ocenę żądania eksmisji osoby zajmującej lokal na podstawie umowy najmu zawartej z osobą, której przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu. Natomiast orzeczenie, do którego odwołał się SN w cytowanej uchwale, zawierało ocenę, z której wynika, że osoba bliska zmarłego członka spółdzielni (tu: wnuk z żoną i dziećmi) wymieniona w przydziale spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jako uprawniona do zamieszkania w tym lokalu, a zajmująca go na podstawie umowy użyczenia zawartej z członkiem spółdzielni, jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU<sup>32</sup>. Sąd ocenił, że osoby te posiadały „tytuł pochodny od najemcy i skuteczny wobec wynajmującego, a zatem obejmuje je ochrona z art. 14 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Odnosi się to także do osób zamieszkujących z woli członka spółdzielni w mieszkaniu, do którego

---

<sup>31</sup> Wyr. SN z 24.10.2002 r., I CKN 1074/00, Legalis.

<sup>32</sup> Uchw. SN z 4.10.2002 r., III CZP 60/02, OSNC 2003, Nr 9, poz. 118.

członkowi przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (...)”<sup>33</sup>. Stanowisko akceptujące szeroką definicję pojęcia lokatora, zgodne zresztą z literalnym brzmieniem art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU, akcentuje SN jeszcze w uchwale z 23.7.2004 r.<sup>34</sup>, która – można powiedzieć – staje się załącznikiem późniejszych orzeczeń w sprawie skuteczności wobec pierwotnego właściciela, tytułu osoby trzeciej, uprawniającego ją do zajmowania lokalu mieszkalnego. W powołanej uchwale wyraźnie już zaznaczył się problem oceny sytuacji prawnej osoby podnajmującej lokal od osoby prawnej (gminy), która z kolei była najemcą na podstawie umowy z inną osobą prawną, powiatem<sup>35</sup>. We wskazanej uchwale SN rozważał kilka niezwykle istotnych kwestii. Po pierwsze, Sąd zmierzył się z problemem kwalifikacji osoby prawnej (gminy) jako lokatora, podczas gdy kwestia podnajmu i stanowiska podnajemcy oraz jego rodziny jako lokatorów nie była sporna. Po drugie, w sprawie chodziło również o ocenę wpływu wypowiedzenia gminie umowy najmu i oceny skutków wypowiedzenia na istniejącą umowę podnajmu łączącą gminę i osobę fizyczną.

### **1. Skutki odrzucenia kwalifikacji osoby prawnej jako lokatora**

W kwestii pierwszej tj. stwierdzenia, czy gmina jako najemca może być lokatorem, SN zdecydowanie tę koncepcję odrzucił, orzekając, że: „gmina na pewno nie jest lokatorem w rozumieniu tej ustawy”<sup>36</sup> i dlatego relacje między powiatem a gminą nie mogą wprost podlegać ocenie według przepisów OchrLokU. Było to niestety tylko jedno zdanie, bez szerszej argumentacji, która pojawia się dopiero przy ocenie możliwości zastosowania w tym wypadku przepisów OchrLokU. Tymczasem warto przypomnieć, że w doktrynie wypowiedziano poglądy, dopuszczające w opisanej sytuacji, możliwość uznania osoby prawnej-najemcy, zawierającej umowę głównie w celu dalszego podnajmowania lokali swoim pracownikom, zaspokajającym tam swoje potrzeby

---

<sup>33</sup> Uzas. uchw. SN z 4.10.2002 r., III CZP 60/02, OSNC 2003, Nr 9, poz. 118.

<sup>34</sup> Uchw. SN z 23.7.2004 r., III CZP 31/04, OSNC 2005, Nr 7–8, poz. 123.

<sup>35</sup> *Ibidem*; w sprawie po wypowiedzeniu przez Skarb Państwa (Zespół Szkół Rolniczych) dośrodo do zmiany strony wynajmującego w drodze przekazania powiatowi J. budynku, będącego przedmiotem najmu, drogą decyzji wojewody.

<sup>36</sup> Uzas. uchw. SN z 23.7.2004 r., III CZP 31/04, OSNC 2005, Nr 7–8, poz. 123; niestety jednak, jak się wydaje, odczytał w tej kwestii stanowisko SN; G. Wolak, Oddanie lokalu mieszkalnego, s. 91, który przytaczając stanowisko SN z uzasadnienia uchwały z 2004 r., zauważa, że jest ono równoznaczne z dopuszczeniem „przez Sąd Najwyższy, że definicja lokatora z art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. może obejmować zarówno osoby fizyczne jak i prawne (także tzw. ułomne osoby prawne – art. 33<sup>1</sup> k.c.)”.

mieszkańciami, za lokatora w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 OchrLokU<sup>37</sup>. Eliminacja gminy z kręgu podmiotów mogących być lokatorem w rozumieniu OchrLokU, nie przekreśliła możliwości stosowania przepisów OchrLokU w tej sprawie, a jedynie – co trzeba przyznać – Sąd wskazał, że **wprost** (podkr. Autorki) przepisów OchrLokU w opisanym przypadku nie można zastosować (o czym niżej). Odrzucając koncepcję gminy jako lokatora (której przynajmniej rozważenie mogłoby Sądowi uprościć ocenę stanu faktycznego)<sup>38</sup>, SN przeniósł rozważania na płaszczyznę skutków dokonanego wypowiedzenia. Brak przmiotu lokatora po stronie gminy, przy jednoczesnej kwalifikacji podnajemcy jako lokatora, oznaczałoby jego zdaniem, niemożność zastosowania w stosunku do tego ostatniego ochronnych przepisów OchrLokU na skutek wypowiedzenia gminie najmu (niepodlegającego przepisom OchrLokU) przez właściciela i tym samym zakończenia podnajmu (a zatem stosunku prawnego, w stosunku do którego właściciel pozostaje niejako „na zewnątrz”) na podstawie art. 668 § 2 KC. Akceptacja powyższej analizy prowadziłaby zatem do przyjęcia, że w opisanym konflikcie interesów priorytet należałoby przyznać prawom pierwotnego właściciela, a nie lokatora. W sprawie takiej jak rozpatrywana, uzasadnienia powyższego – w opinii Sądu – jednak nie da się utrzymać, ponieważ najem zawarty został jedynie po to, by najemca podnajmował ten lokal innym osobom fizycznym. To zdaniem SN przemawia z kolei za stanowiskiem, że skoro właściciel lokalu (także znający tę sytuację powiat) zdawał sobie sprawę, że w istocie wynajmuje lokal na potrzeby mieszkaniowe podnajemcy, to: „z tego względu zastosowanie przepisów o ochronie praw lokatorów także wobec Powiatu jako właściciela lokalu zasługuje na aprobatę”<sup>39</sup>. Umożliwienie zastosowania przepisów OchrLokU w niniejszej sprawie, prowadzi dalej Sąd do stwierdzenia, że bez względu jednak na fakt, czy na płaszczyźnie stosunku prawnego łączącego najemcę z właścicielem przepisy OchrLokU

---

<sup>37</sup> Tak F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, Ustawa o ochronie praw lokatorów. mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego. Komentarz, Warszawa 2002, s. 28–39, a także powołana przez nich w przypisie Nr 2; E. Bończak-Kucharczyk, Ochrona praw lokatorów, najem i inne formy odpłatnego używania mieszkań w świetle nowych przepisów, Warszawa 2002, s. 27; także A. Doliwa, Komentarz do ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w: Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Legalis 2021, art. 2, Nb 2, który twierdzi, że: „Lege non distinguente lokatorem jest osoba – zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna – używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności”.

<sup>38</sup> Jako trafne to spostrzeżenie Sądu oceniły K. Pałka, J. Zawadzka, w: K. Osajda (red.), Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz, Legalis 2021, art. 2, Nb 31.

<sup>39</sup> Uzas. uchw. SN z 23.7.2004 r., III CZP 31/04, OSNC 2005, Nr 7–8, poz. 123.