

# Jan Szachułowicz

---

## Prawno-rzeczowe środki ochrony stosunku najmu lokali

---

Palestra 12/5(125), 23-34

---

1968

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

## Prawno-rzeczowe środki ochrony stosunku najmu lokali

### I. PRZEDSTAWIENIE PROBLEMATYKI

Jest rzeczą bezsporną, że stosunki społeczne wywierają stały wpływ na konstrukcje prawne. Jeśli ulegają one gruntowniejszemu i szybszemu przekształceniu, tym głębsze i szybsze są zmiany w stosunkach prawnych. Zjawisko takie obserwujemy w wielu dziedzinach prawa, nie wyłączając stosunków najmu.

Te ostatnie w warunkach ustroju kapitalistycznego kształtowały się w sferze wolności umów, co wyrażało się w swobodzie doboru najemcy, ustalaniu wysokości czynszu, czasu trwania najmu i sposobu jego rozwiązania.

Zasady „wolnego najmu” prowadziły w konsekwencji do podziału zasobów mieszkaniowych według kryteriów zamożności najemców. Klasy posiadające i wyższe warstwy urzędnicze zajmowały mieszkania wieloizbowe o wyższym standardzie wyposażenia technicznego, natomiast rodziny robotnicze i niższych urzędników zajmowały mieszkania najgorsze. Stale rosnące czynsze przy braku pełnego zatrudnienia ludności stanowiły przyczynę zaostrzenia się konfliktów klasowych, pogłębiających się częstymi procesami o eksmisję najemców.<sup>1</sup>

Zmiany ustrojowe pociągnęły za sobą poważne przemiany w stosunkach najmu gdyż władza ludowa nie mogła dłużej chronić wytworzonego przedtem stanu rzeczy. Przemiany te wyrażały się przede wszystkim w tym, że „wolny najem” został niemal że całkowicie zniesiony. Zamiast swobodnego doboru najemcy wprowadzono administracyjne formy dystrybucji lokali. W tej mierze dekret z dnia 21.XII.1945 r. o publicznej gospodarce lokalami i kontroli najmu<sup>2</sup> ustanowił zasady administracyjnego przydziału mieszkań, biorąc za podstawę przydziału ogólną sytuację mieszkaniową w poszczególnych miejscowościach oraz usprawiedliwione potrzeby zainteresowanych rodzin.

Również swoboda ustalania wysokości czynszu między stronami w większości tych stosunków została zastąpiona przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Dekret z 28.VII.1948 r. o najmie lokali<sup>3</sup> wprowadził zasadę, że najemcy obowiązani są płacić czynsz ustalony tylko według zasad dekretu. Ustanowione na jego podstawie czynsze nosiły charakter symbolicznej odpłatności tak dalece, że w związku z tym w nauce zaczęto występować z argumentami, iż dla nowych stosunków mieszkaniowych stara forma prawna nazywana najmem jest niewłaściwa.<sup>4</sup> Trafną

<sup>1</sup> Patrz Z. Radwański: Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami, Warszawa 1961, s. 5—8.

<sup>2</sup> Dż. U. Nr 4, poz. 27.

<sup>3</sup> Dz. U. Nr 36, poz. 259 (zmiana: Dz. U. Nr 50, poz. 383).

<sup>4</sup> Patrz J. Gwiżdżomorski: Najem lokali jako problem kodyfikacyjny, PiP 1956, z. 4, s. 662.

ocenę niskiego uregulowania czynszów dał Gwiazdomorski.<sup>5</sup> Jego zdaniem, uregulowanie w ten sposób czynszów miało na celu uniemożliwienie pewnej grupie kapitalistów osiągania dochodów bez pracy. Fakt ten wyłączył całkowicie to, żeby własność nieruchomości miejskich stanowiła podstawę wyzysku i była jakimś poważniejszym oparciem dla elementów kapitalistycznych. Ocena ta jest słuszna, gdyż wysokość czynszu wraz ze świadczeniami sprowadzała się praktycznie tylko do poziomu wydatków potrzebnych na pokrycie kosztów eksploatacji i bieżącego remontu budynków.

Oba wymienione wyżej akty prawne zmieniły w sposób bardzo istotny treść stosunków najmu i stały się źródłem kształtowania dwóch zasadniczych tendencji. Jedną z nich zmierzano do ograniczenia uprawnień wynajmujących, albowiem zamiast swobodnego wyboru najemcy wprowadzono administracyjne formy przydziału lokali, a wysokość czynszów została wyjęta spod umownej dyspozycji stron i była określana przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Wypowiedzenie najmu przez wynajmującego ograniczono w ten sposób, że wynajmujący mógł skutecznie rozwiązać umowę najmu tylko w wypadkach uprawniających go do odstąpienia od umowy bez wypowiedzenia. Druga tendencja zmierzano do umocnienia i uprzywilejowania stanowiska najemców, wskutek czego stosunki najmu stały się bardziej trwałe. Najemcom przyznano uprawnienia kontrolne nad wykonaniem przez wynajmującego obowiązku ponoszenia kosztów eksploatacji i bieżącego remontu. Przyznano im — obok dotychczasowej ochrony posiadania i petytoryjnej ochrony posiadania<sup>6</sup> — prawo do samodzielnego wytaczania powództw o rozwiązanie umowy najmu ze współnajemcą, który w sposób rażący i uporczywy narusza porządek domowy albo wywołuje zgorzsenie u innych mieszkańców lub sąsiadów przez nieprzystoite zachowanie się. To uprawnienie najemców wprowadzono — na mocy przepisu art. 8 ust. 4 — nowelą z dnia 20.VII.1950 r.<sup>7</sup> do dekretu o publicznej gospodarce lokalami.

Na tle tej noweli powstał problem przedstawiony do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu w pytaniu prawnym, a mianowicie, czy przez współnajemcę w rozumieniu cytowanej noweli należy rozumieć osobę zajmującą wspólnie z pozwanym mieszkanie, czy też chodzi o najemcę innego mieszkania w tym samym domu. Sąd Najwyższy udzielił odpowiedzi<sup>8</sup> wyjaśniając, że powództwo na podstawie przepisu art. 8 ust. 4 przysługuje każdemu mieszkańcowi domu przeciwko każdemu sąsiadowi lub mieszkańcowi tego samego domu. W uzasadnieniu tej uchwały czytamy, że przyjęta wykładnia jest wyrazem stałej troski Polskiej Ludowej o sprawy bytowe ludzi pracy, w szczególności troski o zapewnienie im po ich pracy odpoczynku i spokoju w mieszkaniu.

Przepis ten stanowi ochronę przed współnajemcami zakłócającymi spójność domowy i ma na celu ułatwić ludziom pracy ochronę ich prawa do spokojnego mieszkania, uwalniając ich zarazem od szukania pomocy i interwencji wynaj-

<sup>5</sup> Patrz J. Gwiazdomorski: op. cit., s. 658. Stanowisko to podzielają również J. Skąpski: Zagadnienia cywilno-prawne prawa lokalowego, NP 1957, z. 7—8, s. 41 i A. Szpunar: Korzystanie z lokali mieszkalnych i użytkowych (na marginesie artykułu prof. J. Gwiazdomorskiego), PiP 1956, z. 7—8, s. 497.

<sup>6</sup> Patrz Z. Radwański: op. cit., s. 182 i nast.; J. Ignatowicz: Ochrona posiadania, Warszawa 1963, s. 75 i nast.; orzeczenia SN: I CR 2209/54 z dnia 22.XII.1954 r., 2 CO 11/57 z dnia 2.IX.1957 r. i 4 CR 1156/56 z dnia 12.III.1957 r.

<sup>7</sup> Dz. U. Nr 36, poz. 337.

<sup>8</sup> Patrz: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 1955 r. IV CO 10/55, NP 1956, z. 2, s. 120 i nast.

mującego i dając im — w zakresie obrony prawa do spokojnego odpoczynku — uprawnienie jakby właściciela.

Prawo lokalowe w art. 16 ust. 1 pkt 2 i 3 nie używa już dawnego terminu „wspólnajemca”, a uprawnienia przewidziane w tej kwestii przyznaje wyraźnie innemu najemcy lub sąsiadowi i zapobiega w ten sposób niejasnościom wykładni. Ukoronowaniem ewolucji prowadzącej do umocnienia i uprzywilejowania pozycji najemcy jest przepis art. 690 k.c., który stanowi, że do ochrony praw najemcy stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

W związku z tym przepisem nasuwają się do rozwiązania następujące problemy:

1. czy przepis art. 690 k.c. — ze względu na zamieszczenie gó w przepisach kodeksu cywilnego — ma również zastosowanie do stosunków najmu powstałych na gruncie prawa lokalowego?
2. jaka jest *ratio legis* przepisu art. 690 k.c., w szczególności, czy można uznać, że najem lokali przekształcił się w prawo rzeczowe i że stosownie do zmiany jego treści ustawodawca konsekwentnie przyznał najemcom bezwzględna ochronę ich praw? Może on także mieć na celu umocnienie stanowiska najemcy wobec zmniejszania się zainteresowania stosunkami najmu przez wynajmującego. Wreszcie przyznanie samodzielnej prawno-rzeczowej ochrony najemcy może być następstwem podmiotowego przekształcenia stosunków najmu, albowiem dzisiaj w większości wypadków wynajmującym nie jest — jak dawniej — prywatny właściciel, lecz Skarb Państwa. Te przeobrażenia podmiotowe w aktualnych stosunkach nakazują współdziałać stronom w celu zachowania wspólnego prawa, co jest cechą socjalistycznych stosunków prawnych;
3. oddzielnego omówienia wymaga przedstawienie, jakie środki ochrony na podstawie przepisu art. 690 k.c. przysługują najemcy, a w szczególności, czy najemcy przysługuje ochrona z art. 144 k.c. jako jedna z postaci skargi negatoryjnej.

Powyższe zasygnalizowane kwestie stanowiąc będą przedmiot niniejszego opracowania.

## II. ROZWAŻANIA MERYTORYCZNE

### 1. Zakres stosowania art. 690 k.c.

Zasadniczymi źródłami prawnymi regulującymi stosunki najmu lokali mieszkalnych i użytkowych są: prawo lokalowe unormowane ustawą z 30.I.1959 r.<sup>9</sup> wraz z przepisami wykonawczymi wydanymi na podstawie delegacji ustawowej (jak np. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne<sup>10</sup>) oraz kodeks cywilny (art. 659—679 oraz 680—692).

W zasadzie prawo lokalowe normuje niemal całokształt problematyki związanej z najmem lokali mieszkalnych i użytkowych. Reguluje ono obowiązki i uprawnienia stron w stosunkach najmu zawierających się na podstawie przydziału władz lokalowych przez organy do spraw lokalowych, na podstawie przydziału przez spółdzielnie w trybie i na warunkach określonych w statutach spółdziel-

<sup>9</sup> Dz. U.: tekst jednolity z 1962 r. Nr 47, poz. 227.

<sup>10</sup> Rozp. Rady Ministrów z 20.VII.1965 r., Dz. U. Nr 35, poz. 224.

ni, wreszcie na podstawie przydziałów wydanych przez uspołecznione zakłady pracy w stosunku do mieszkań służbowych.

Natomiast kodeks cywilny normuje stosunki najmu w wyjątkowo wąskim zakresie, mianowicie w wypadkach określonych w art. 1 ust. 2 pr. lokalowego, a więc w stosunku:

- a) do lokali dziennie wynajmowanych w hotelach, gospodach, pensjonatach,
- b) do lokali na terenie gromad w nie podlegających podatkowi od nieruchomości lub zwolnionych od tego podatku budynkach gospodarstw rolnych indywidualnych lub spółdzielni produkcyjnych,<sup>11</sup>
- c) do lokali w domach jednorodzinnych oraz w lokalach domów spółdzielni mieszkaniowych objętych ustawą z dnia 28.V.1957 r.<sup>12</sup>

Z powyższego wynikałoby, że przepisy objęte wymienionymi dwiema kategoriami źródeł obowiązują — każde z nich — w swoim zakresie przedmiotowym bez wzajemnego powiązania. Tak jednak nie jest, gdyż ich wzajemny stosunek do siebie został unormowany w art. 680 k.c. Stanowi on, że w zasadzie do najmu lokali podlegających prawu lokalowemu przepisy kodeksu cywilnego stosuje się tylko o tyle, o ile stosunek ten jest odmiennie uregulowany w przepisach prawa lokalowego. Dla zbadania więc, czy konkretny przepis kodeksu cywilnego obowiązuje we wszystkich stosunkach najmu, musimy sprawdzić, czy zakres przez niego normowany nie jest przedmiotem odmiennego uregulowania w przepisach prawa lokalowego.

Tak się ma rzecz z art. 690 k.c. Przepis ten nie ma swojego odpowiednika w prawie lokalowym i dlatego poprzez przepis art. 680 k.c. ma on zastosowanie do wszystkich stosunków najmu uregulowanych zarówno w kodeksie cywilnym, jak i w prawie lokalowym. Dlatego zakres stosowania tego przepisu nie jest ograniczony charakterem lokalu decydującym o tym, jakie normy prawne regulują stosunki najmu w konkretnym wypadku.

## 2. Ratio legis art.690 k.c.

W piśmiennictwie prawniczym, na tle dokonującej się ewolucji w stosunkach najmu lokali mieszkalnych przedstawionej we wstępnych rozważaniach, zaczęły powstawać wątpliwości co do obligacyjnego charakteru najmu. Poglądy na ten temat nie są jednolite. Najczęściej można się spotkać z poglądem, że stosunek najmu jest stosunkiem obligacyjnym o szczególnie wzmoczonej ochronie,<sup>13</sup> dalej — że jest w zasadzie stosunkiem obligacyjnym bardzo zbliżonym do praw podobnych do praw rzeczowych,<sup>14</sup> wreszcie — że najem przekształcił się w prawo rzeczowe.<sup>15</sup> W istocie rzeczy pogląd pierwszy i drugi nie są poglądami przeciwstawnymi sobie, albowiem prawo najmu jest prawem względnym dozna-

<sup>11</sup> Z wyjątkiem lokali określonych w art. 5 ust. 2 dekretu z 20.V.1955 r. o niektórych podatkach i opłatach terenowych, Dz. U. z 1963 r. Nr 16, poz. 87.

<sup>12</sup> Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228.

<sup>13</sup> Przedstawicielem tego poglądu jest J. Wasilkowski: *Prawo rzeczowe w zarysie*, Warszawa 1967, s. 10 i 342.

<sup>14</sup> Reprezentantami drugiego kierunku są: Z. Radwański: op. cit., s. 195 i nast.; Z. Radwański: *Najem—dzierżawa—użyczenie*, skrypt nr 24, Centralne, Zaoczne Studium Nowego Prawa Cywilnego ZPP, s. 44; B. Walaszek: *Prawo sąsiedzkie a najem lokalu mieszkalnego*, RPEiS 1965, z. 1, s. 46 i 47; A. Ohanowicz i J. Górski: *Zobowiązania — Część szczegółowa*, Warszawa—Poznań 1966, s. 169.

<sup>15</sup> Zwolennikiem tego poglądu jest A. Szpunar: op. cit., s. 502—503.

jącym szczególnej ochrony, dzięki czemu staje się ono prawem podobnym do praw rzeczowych.<sup>16</sup> Natomiast wydaje się rzeczą konieczną poświęcić nieco więcej uwagi pogładowi, który uznaje, że najem przekształcił się w prawo rzeczowe.

Według prawa polskiego, za prawa bezwzględne możemy uznać tylko takie, których przedmiotem jest rzecz; są one ukształtowane jako bezwzględne. Przedmiotem cywilnych stosunków prawnych są nie tylko rzeczy, ale również różnego rodzaju dobra majątkowe czy stosunki majątkowe. Przedmiotem własności i przedmiotem stosunku najmu mogą być również rzeczy lub ich części, a mówiąc dokładniej, przedmiotem tych ostatnich nie są rzeczy w ścisłym tego słowa znaczeniu, lecz stosunki majątkowe. Dlatego też samo kryterium rzeczy nie może stanowić elementu odróżniającego prawa rzeczowe od praw obligacyjnych. Istotne więc będzie każdorazowie unormowanie stosunków. W zasadzie decyduje ich treść, lecz w rozważanym wypadku dość istotne znaczenie ma właśnie sama systematyka, na co zwraca uwagę Szpunar. Moment systematyki jest o tyle istotny, że prawo lokalowe nie zostało wchłonięte przez kodeks cywilny. Stosunki najmu uregulowano w kodeksie, a nie wyłącznie poza nim, i zamieszczono je w księdze trzeciej, zastrzeżonej dla regulacji stosunków praw względnych. Podnieść należy w związku z tym, że ustawodawca w art. 244 k. wymienił wyczerpująco cały katalog ograniczonych praw rzeczowych uregulowanych zarówno w kodeksie, jak i w odrębnych przepisach szczególnych.

To kompleksowe ujęcie ograniczonych praw rzeczowych na gruncie całego naszego ustawodawstwa daje nam podstawę do opowiedzenia się za poglądem, że najem nie jest prawem bezwzględnym, a przyznana mu w „odpowiednim stosowaniu” ochrona prawno-rzeczowa nie jest wyrazem przekształcenia się prawa najmu w prawo rzeczowe.<sup>17</sup>

Pozostaje nam do rozważenia kwestia, czy przyznanie najemcom uprawnień z art. 690 k.c. jest następstwem zmiany funkcji najmu, polegającej na powstaniu wspólności interesów wynajmującego i najemcy. Bezsporny jest już dzisiaj fakt, że wskutek powstania wspólnoty utraciła swoją przewagę pozycja wynajmującego jako silniejszego ekonomicznie i tym samym odpadła przyczyna, która przyznawała tej stronie stosunku najmu prawo wyłącznego reprezentowania interesów najemcy wobec osób trzecich.

Celem prawa socjalistycznego jest regulowanie stosunków społecznych w taki sposób, by były one jak najmniej kolizyjne. Stosunki najmu są tego najwymowniejszym przykładem. Przeciwwstawne interesy pomiędzy wynajmującymi a najemcami, występujące w warunkach wolnego najmu, zostały w nowych stosunkach społecznych bardzo poważnie wyeliminowane i zastąpione wzajemnym współdziałaniem stron, zmierzającym do utrzymania domów i lokali w należyтым stanie technicznym i użytkowym, tak by mogły one najkorzystniej spełniać swoje funkcje społeczno-gospodarcze. Obowiązki stron zostały ściśle określone w zakresie ponoszenia kosztów eksploatacji związanych ze zwykłym zarządaniem nieruchomości i utrzymania czystości, jak również w zakresie kosztów bieżącego remontu wydatkowanego na konserwację i naprawy konieczne do utrzymania budynków i ich otoczenia w należyтым stanie. Aby wykluczyć nieporozumienia w omawianych stosunkach, unormowano również bardzo sporny problem drobnych napraw lokali obciążających wyłącznie najemcę.

<sup>16</sup> F. Zoll: *Prawo cywilne w zarysie — Prawo rzeczowe*, t. II, z. 2, Kraków 1946, s. 106.

<sup>17</sup> Patrz: Z. Radwański: *Najem lokali w świetle przepisów k.c. a prawo lokalowe*, PiP z. 2/1966, s. 223.

Na najemców, bez względu na sposób zawiązania się najmu, włożono obowiązek stosowania się do regulaminów porządku domowego i liczenia się z potrzebami innych mieszkańców oraz sąsiadów.

W ten sposób wspólność celów przekształciła dawny indywidualny stosunek najmu, poddając płynące z niego prawa i obowiązki kontroli samorządu mieszkańców, wyrażającego się w formach komitetów domowych, blokowych i osiedlowych.

Przy tak szeroko pojętym współdziałaniu sprzeczność interesów stron jest mimowolna bądź żadna albo prawie żadna. Jeśli daje ona niekiedy znać o sobie, to występuje w stosunkach najmu opartego na umowie. Ale i wówczas jest ona bardzo ograniczona, gdyż w wielu wypadkach skuteczne wykonanie rozwiązania stosunku najmu jest uzależnione od obowiązku dostarczenia lokalu zastępczego, a ponadto żądanie oparte na stosunkach najmu jest wnikliwie badane pod kątem widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego. Dlatego w takim układzie jest obojętne — z punktu widzenia interesu stron, jak również interesu społecznego — kto wykonuje ochronę stosunków najmu: wynajmujący czy najemca.

### 3. Zakres ochrony stosunku najmu z art. 690 k.c.

Kodeks zobowiązań, poza ochroną posesoryjną, nie udzielał najemcom żadnej innej ochrony. Kodeks cywilny wprowadził w tej mierze daleko idące zmiany, gdyż obok dotychczasowej ochrony przyznał najemcy uprawnienie do korzystania z ochrony petytoryjnej, prawno-rzeczowej. Znajduje to wyraz w przepisie art. 690 k.c., który stanowi, że do ochrony praw najemcy lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

W związku z tym należy mieć na względzie, że „odpowiednie stosowanie” przepisów o ochronie prawa własności do stosunków najmu nie oznacza identyczności w zakresie tej ochrony. Zasadą bowiem jest, że każdy dział prawa reguluje określony dla niego przedmiot i na wypadek naruszenia obowiązków w nim uregulowanych przewiduje własne środki ochrony. Nie zawsze przestrzeganie tej zasady jest wystarczające do zapewnienia pełnej ochrony. Ponieważ żaden z działów nie zawiera normy ograniczającej stosowanie tylko tych środków, które są przywiązane do określonych stanów faktycznych powstałych w zakresie regulowanych nim stosunków, przeto nic nie stoi na przeszkodzie, aby w razie zbiegu norm (pod względem przesłanek faktycznych) — dla zapewnienia szerszej ochrony — nie korzystać ze zbiegu środków ochrony prawnej. Ten zbieg występuje często pomiędzy przepisami różnych działów prawa a przepisami o czynach niedozwolonych. Do takich i podobnych sytuacji stosuje się teoretyczny zabieg zwany zbiegiem norm.<sup>18</sup>

Niekiedy jednak ustawodawca ma szczególny interes i reguluje środki ochrony w szerszym zakresie, niż to wynika tylko z unormowania konkretnych stosunków i możliwości wynikłych na gruncie zbiegu norm. Dla takich sytuacji posługuje się normami odsyłającymi, które spełniają funkcję techniki legislacyjnej. Jej celem jest to, by zapobiegać nadmiernemu rozbudowywaniu podobnych norm ciągle się powtarzających dla każdej szczególnej sytuacji czy typu stosunków. Wówczas ustawodawca, nie stanowiąc odrębnych przepisów, „odsyła do

<sup>18</sup> Patrz A. O h a n o w i c z: Zbieg norm w polskim prawie cywilnym, Warszawa 1963; W. C z a c h ó r s k i: Zbieg odpowiedzialności cywilnej według kodeksu zobowiązań, Warszawa 1960.

stosowania" bądź „odpowiedniego stosowania” przepisów wyczerpująco unormowanych w określonym dziale prawa.

Z powyższego widzimy, że normy odsyłające mogą spełniać podwójne zadanie. Na przykład obok funkcji czysto technicznej, odsyłającej, stawiają sobie niekiedy za zadanie podkreślić odmienną naturę prawną stosunków odsyłających oraz tych, do których odnosi się odesłanie. Przykładem dla norm pierwszego rodzaju mogą być przepisy art. 213 i 680 k.c. Jeśli chodzi o przepisy drugiego rodzaju, to należy wskazać na art. 237, 251, 265 § 3 k.c., a w szczególności na przepis art. 690 k.c.

Przytoczone zestawienie dwóch grup przepisów wskazuje na to, że odesłanie nie doznaje ograniczenia, gdy spotykamy się z formułą „stosuje się”. Kiedy natomiast przepisy zawierają formułę „stosuje się odpowiednio”, to należy przyjąć, że mamy do czynienia z innym zakresem stosowanych przepisów.

W literaturze został wyrażony pogląd,<sup>19</sup> że odpowiednie stosowanie prawa nie jest rozumiane jednolicie i jeżeli ustawa posługuje się formułą „odpowiedniego stosowania”, to należy rozumieć przez to, że przepisy muszą być stosowane z pewnymi modyfikacjami po to, by nie pozostawały w sprzeczności z naturą przepisów stosowanych oraz przepisów, do których mogą one być stosowane.

Wyrażenie właściwej proporcji niezbędnej do ustalenia zakresów obu działów prawa jest bardzo trudne i jej ciężar spoczywać będzie zawsze na organie stosującym prawo, który musi wyważyć granice „odpowiedniego stosowania”, albowiem małe odchylenie od właściwej proporcji może pociągnąć za sobą poważne konsekwencje praktyczne, o czym będzie jeszcze niżej mowa.

Trudności są tym większe, gdy odesłanie ma charakter ogólny i dotyczy innego rodzaju norm. Tak właśnie przedstawia się sprawa w rozważanym przez nas wypadku. Przepis art. 690 k.c. odsyła do przepisów o ochronie własności, nie precyzując ich szczegółowo, i do ochrony praw względnych nakazuje stosować odpowiednio przepisy o ochronie praw bezwzględnych.

Aby rozgraniczyć możliwość prawidłowego stosowania przepisów o ochronie własności do ochrony praw najemcy, musimy mieć na względzie dwa kryteria wzajemnie się uzupełniające, a mianowicie:

- 1) uprawnienie najemcy do ochrony względnego prawa najmu nie może być realizowane w ten sposób, by zmierzało jednocześnie do ochrony prawa własności;
- 2) natura stosowanych środków prawnorzeczowych musi być zgodna z istotą najmu jako stosunku obligacyjnego.

Należy zawsze mieć na uwadze, że celem przepisu art. 690 k.c. jest ochrona obligacyjnego stosunku najmu, a nie prawa własności. Przepis ten zezwala tylko na odpowiednie stosowanie przepisów o ochronie własności, ale nie przyznaje najemcy uprawnień właściciela w stosunku do ochrony lokalu objętego najmem. Wynika z tego, że najemcy nie przysługują wszystkie uprawnienia właściciela z dziedziny ochrony własności, ale jedynie te, których istota da się pogodzić z istniejącym stosunkiem pomiędzy wynajmującym a najemcą.

<sup>19</sup> Patrz J. Nowacki: „Odpowiednie” stosowanie przepisów prawa, PIP 1964, z. 3, s. 370 i nast. Por. także Z. Radwański: op. cit., loc. cit., nota 17 oraz orzeczn. SN z dnia 15.IV.1967 r., OSNCP z. 11/1967, poz. 196. Teza tego orzeczenia wiąże się tylko pośrednio z tematem, jednakże mieści się w niej próba wykładni i celu społecznego art. 690 k.c.



Przy stosowaniu powyższej zasady mogą powstać trudności, zwłaszcza wówczas, gdy takie emisje, jak: hałasy wytworzone głośnym słuchaniem radia, telewizji, zachowania się osób czy też mające swoje źródło w ruchu sąsiedniego przedsiębiorstwa bądź wzmożonego ruchu ulicznego, wstrząsy różnego rodzaju, pyły, dymy i przykre zapachy, ujemnie wpływają swoją szkodliwością nie tylko na prawo własności, ale również na stosunek prawny pomiędzy wynajmującym a najemcą, bo oddziałują także na przedmiot najmu i najemców. Takie sytuacje uniemożliwiają prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu i często mogą czynić go nieprzydatnym stosownie do jego dotychczasowego przeznaczenia gospodarczego.

Mimo olbrzymiej doniosłości życiowej prawa najmu dla każdego obywatela, nie można wyprowadzać wniosku, że ustawodawca w art. 690 k.c. przyznał najemcy ochronę w takich granicach, w jakich może korzystać z niej właściciel. Najemcy w ramach stosunku najmu będą przysługiwać — w odniesieniu do wynajmującego i osób trzecich — różnego rodzaju powództwa windykacyjne, negatoryjne i o ochronę posiadania. Natomiast ograniczony będzie rodzaj roszczeń najemcy w stosunku do osób trzecich, jeżeli będą wkraczać w wyłączną sferę uprawnień właściciela. Do takiej wyłącznej dziedziny należeć będą stosunki sąsiedzkie z art. 144 k.c., których ochrona jest wyraźnie przyznana tylko osobom uprawnionym rzeczowo.

Z zestawienia przepisów odsyłających z przepisami, do których odnosi się odwołanie, łatwo dojść do wniosku, że nie wszystkie przepisy zawarte w dziale o ochronie własności (art. 222—231 k.c.) i w przepisach w dziale o posiadaniu (art. 336—352 k.c.) będą miały zastosowanie do ochrony praw najmu.

„Odpowiednie stosowanie” powołanych przepisów ogranicza liczbę środków ochrony, sprowadzając je w zasadzie do przewidzianych w art. 222 k.c. i 344 k.c. Pozostałe przepisy nie wchodzi w rachubę, albowiem wykonanie najmu przez najemcę łączy się z posiadaniem zależnym, przepisy zaś zawarte w dziale o ochronie własności — poza art. 222 k.c. — przyznają ochronę posiadaczom samoistnym. Jednakże art. 230 k.c. stanowi, że przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza względem właściciela o zwrot nakładów na rzecz, o zwrot pożytków i o odszkodowanie za pogorszenie rzeczy stosuje się odpowiednio do stosunku pomiędzy właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika co innego. Norma ta wyraźnie podkreśla, że przepisy o ochronie własności w zakresie wyliczonych roszczeń mają zastosowanie tylko wówczas, gdy w interesującym nas wypadku nie ma przepisów szczególnych. Ponieważ szczególnie unormowanie wyliczonych roszczeń jest przedmiotem regulacji w prawie lokalowym (art. 21—24) i w kodeksie cywilnym (675—677), przeto na podstawie art. 230 k.c. wyłączone jest stosowanie przepisów ogólnych o ochronie prawa własności do stosunków najmu — z wyjątkiem normy art. 222 k.c. Modyfikacja stosowania przepisów polega jednak nie tylko na ograniczeniu liczby środków ochrony, ale również na nieco odmiennym zakresie stosowania art. 222 § 2 k.c. wówczas, gdy naruszenie stosunku najmu nie polega na pozbawieniu najemcy faktycznego władztwa nad przedmiotem najmu.

Przepisy o ochronie posiadania nie doznają żadnego ograniczenia, ponieważ z samego charakteru normowanych nimi stosunków wynika, że zasięg ich jest szerszy, gdyż wychodzi poza ramy ochrony własności. Należy w tym miejscu podkreślić, że aczkolwiek art. 690 k.c. stanowi tylko o odpowiednim stosowaniu przepisów dotyczących ochrony własności, to jednak ochrona posesoryjna jest

także jednym ze środków ochrony własności i dlatego stanowi przedmiot niniejszego opracowania.

#### 4. Poszczególne środki ochrony

- a) Mając powyższe na względzie, należy dojść do przekonania, że najemcy przysługuje bezpośrednio skarga windykacyjna na zasadzie art. 222 § 1 k.c. w stosunku do wynajmującego, współnajemcy lokalu oraz względem osób trzecich, jeśli pozbawiły go one przedmiotu najmu w całości lub części.

Normalnie powództwo windykacyjne opiera się na prawie własności i zakres jego jest uzależniony od treści prawa własności. Przy ochronie przedmiotu najmu powództwo windykacyjne zostało przyznane mocą konkretnego przepisu ustawy, to jest art. 690 k.c., lecz tylko co do zasady. Zakres tej skargi rzeczowej będzie jednak ograniczony elementami umownymi bądź administracyjnymi w zależności od tego, na jakiej podstawie zawiązał się najem: czy na podstawie administracyjnej decyzji o przydziale, czy też tylko na podstawie samej umowy.

- b) Jeżeli prawo najmu będzie naruszone w inny sposób aniżeli przez pozbawienie najemcy faktycznego władztwa nad przedmiotem najmu, to najemcy będzie przysługiwało roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z treścią najmu i o zaniechanie dalszych naruszeń, czyli że będzie przysługiwała mu skarga negatoryjna na podstawie przepisu art. 222 § 2 k.c. W tym wypadku — podobnie jak przy windykacji — podstawą ochrony jest przepis art. 222 § 2 k.c. w związku z art. 690 k.c., lecz jej zakres będzie również ograniczony obligacyjnym charakterem najmu.

Natura stosowanych środków prawnorzeczowych musi być zgodna z istotą najmu jako stosunku obligacyjnego. Praktycznie ze względów faktycznych skarga negatoryjna przysługuje głównie osobom, które pozostają w stosunku najmu wobec tego samego wynajmującego. Myśl tę można pośrednio wyprowadzić z przepisu art. 16 pr. lok., który przyznaje najemcom wyraźnie powództwa o rozwiązanie stosunku najmu z poszczególnymi najemcami lokali tylko w danej nieruchomości.

Przepis art. 685 k.c. przyznaje w wypadkach określonych w art. 16 pr. lok. uprawnienie do rozwiązania najmu tylko wynajmującemu, lecz to odmienne uregulowanie uprawnień najemców w omawianym zakresie nie podważa wyrażonego już wyżej stanowiska. Teoretycznie można założyć, że najemca ma powództwo negatoryjne i będzie z niego korzystać w stosunku do osób trzecich, podobnie jak przy skardze windykacyjnej. Jednakże trudno będzie znaleźć taki stan faktyczny, w którym najemca oparłby się na skardze negatoryjnej zamiast na korzystniejszej dla siebie podstawie prawnej, jaką byłoby np. roszczenie na podstawie art. 439 k.c. lub art. 344 k.c. Ten ostatni środek ochrony jest najbardziej uniwersalny, najdogodniejszy pod względem dowodowym i najtańszy. Dochodząc ochrony na jego podstawie, można szybko osiągnąć rezultat, zresztą taki sam jak przy skardze negatoryjnej, albowiem na podstawie art. 344 k.c. można również żądać zaniechania naruszeń na przyszłość. Dlatego przepis ten może nawet spełniać funkcję *quasi*-negatoryjną. Przy normalnej skardze negatoryjnej opłaty sądowe są znacznie wyższe od opłat w postępowaniu

posesoryjnym, a ponadto najemca żądający ochrony musiałby wykazywać się tytułem prawnym do zajmowania mieszkania, które jest przedmiotem naruszeń.

Każdy najemca bez względu na źródło zawiązania się najmu jest tylko podmiotem stosunku najmu i może korzystać z uprawnień i obowiązków przewidzianych w stosunku obligacyjnym. Dlatego uprawnienie jego do ochrony względnego prawa nie może być realizowane w takim zakresie, żeby przekraczało charakter posiadanego prawa i stawiało go w pozycji osoby uprawnionej rzeczowo. Odmienny pogląd reprezentuje B. Walaszek.<sup>20</sup> Wychodzi on z błędnego założenia, że ustawodawca poprzez art. 690 k.c. udzielił najemcom takiej samej ochrony jak właścicielowi. Dlatego — zdaniem tego autora — najemca lokalu mieszkalnego użytkowego ma takie same obowiązki, jakie wklada na właściciela nieruchomości wyjściowej, oraz takie same prawa, jakich użyzca właścicielowi nieruchomości sąsiednich dyspozycja art. 144 k.c. Gdybyśmy zajęli stanowisko, że ustawodawca w art. 690 k.c. przyznał najemcy ochronę w granicach, w jakich może korzystać z niej właściciel, to miałby on uprawnienie do wykonywania treści własności za właściciela bądź obok właściciela równolegle. Wówczas do ochrony najmu można by stosować przepis art. 144 k.c., zamieszczony w dziale traktującym o treści i wykonywaniu prawa własności, mimo że ochrona stosunków sąsiedzkich w rozumieniu prawa rzeczowego jest wyraźnie przyznana osobom uprawnionym rzeczowo. Wyrządzający szkodę i doznający jej muszą w rozumieniu tego przepisu mieć przymiot właściciela bądź być osobami uprawnionymi rzeczowo. Gdyby wyjść z założenia, że najemcy przysługuje ochrona z art. 144 k.c., to należałoby konsekwentnie przyjąć, że najemcy przysługują uprawnienia do rozgraniczenia gruntu, jeśli to miało wpływ na stosunek najmu lokali, na co nietrudno można znaleźć szereg paradoksalnych przykładów. Konsekwentnie, najemcy przysługiwałoby uprawnienie do żądania ustanowienia lub zniesienia służebności przejazdu czy przechodu. Tak np. najemca mógłby żądać ustanowienia takiej służebności, gdyby nie miał odpowiedniego dojścia od przedmiotu najmu do drogi publicznej. Mógłby żądać zniesienia służebności przejazdu, gdyby intensywne jej wykonywanie zakłócało normalne korzystanie z mieszkania. Dlatego też nie wydaje się rzeczą słuszną, żeby założeniem przepisu art. 690 k.c. było zapewnić najemcy aż tak daleko idącą ochronę.

W związku z tym należy podkreślić, że przyznanie najemcy praw do ochrony najmu lokali przez przepisy o ochronie własności — z wyłączeniem roszczeń sąsiedzkich w szerokim tego słowa znaczeniu wynikających ze stosunków własnościowych — dostatecznie zabezpiecza ich żywotne interesy. Mogą oni w wypadkach szkodliwego oddziaływania różnych emisji na funkcjonalność mieszkania doznać ochrony w drodze skargi negatoryjnej z wyłączeniem przedmiotowym roszczeń zastrzeżonych wyłącznie dla właściciela bądź też mogą również na zasadzie art. 439 lub art. 444 k.c. osiągnąć pożądaný skutek.

- c) Środkiem prawnorzeczowej ochrony, harmonijnie zespolonym z obligacyjnym charakterem najmu jest ochrona posesoryjna. Kwestia ta jest bezsporna, albowiem ma swoje oparcie w obowiązującym prawie oraz w jednoznacznie ugruntowanym stanowisku w piśmiennictwie i w judykaturze.<sup>21</sup> Najemca zatem bez

<sup>20</sup> Patrz B. Walaszek: op. cit., s. 34—36 i 46.

<sup>21</sup> Patrz Z. Radwański: op. cit.; J. Ignatowicz: op. cit. oraz orzecznictwo cytowane w przypisie 6, jak również orzeczenie SN z dnia 20.IV.1962 r. 4 CR 246/62 z głosa A. Stelmachowskiego, NP z. 4—5/1963, s. 573 i nast.

względu na to, na jakiej podstawie związał się stosunek najmu, jest posiadaczem zależnym w rozumieniu art. 336 k.c. Przepis ten nawet wyraźnie wymienia najemcę jako osobę, która na podstawie prawa najmu wykonuje określone władztwo nad cudzą rzeczą. Jeżeli władztwo to zostanie naruszone, najemca jest uprawniony do ochrony posesoryjnej przeciwko każdemu, kto samowolnie naruszył jego posiadanie, nie wyłączając samego wynajmującego. Jest on — stosownie do art. 344 k.c. — uprawniony do żądania przywrócenia stanu poprzedniego i zaniechania naruszeń, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Na podstawie tego przepisu najemca może również skierować skargę nie tylko przeciwko temu, kto naruszył posiadanie, ale także przeciwko tej osobie, na czyją korzyść nastąpiło naruszenie. Najemca, jako posiadacz zależny, może na podstawie przepisu art. 343 k.c. zastosować także obronę konieczną, aby odeprzeć bezpośrednio samowolne naruszenie posiadania. Jest on uprawniony również do stosowania samopomocy, która polega na przywróceniu sobie — własnym działaniem — stanu poprzedniego niezwłocznie po samowolnym naruszeniu posiadania.

Analizując dokładnie treść art. 344 k.c., możemy dojść do wniosku, że przepis ten jest najbardziej uniwersalną podstawą prawną do ochrony stosunków najmu bez potrzeby uciekania się do innych konstrukcji prawnych. Przesłanki faktyczne tej normy zbieżne są w zasadzie z powództwem windykacyjnym, gdy przedmiotem roszczenia jest przywrócenie naruszonego posiadania, i mogą zastąpić powództwo negatoryjne, gdy przedmiotem roszczenia jest zaniechanie naruszeń. Dlatego nie od rzeczy będzie stwierdzenie, że szerokie stosowanie przepisów o ochronie posiadania może zastąpić funkcję powództwa windykacyjnego i negatoryjnego.<sup>22</sup>

### III. KONKLUZJE

Przemiany ustrojowe, jakie dokonały się w naszym kraju, pociągnęły za sobą bardzo poważne zmiany w stosunkach najmu. „Wolny najem”, oparty na sprzeczności interesów pomiędzy wynajmującym a najemcą, został niemal że wyparty z naszych stosunków społecznych, a ten, który pozostał jeszcze w wyjątkowo nielicznych wypadkach poddany jest stosownej kontroli społecznej. Z jednej strony ograniczono uprawnienia wynajmujących, a z drugiej podniesiono wymagania względem najemców co do współdziałania z wynajmującymi w celu utrzymania domów i lokali w należyтым stanie technicznym i użytkowym, by mogły one dobrze spełniać swoją funkcję społeczno-gospodarczą. Na najemców włożono także obowiązek przestrzegania zasad współżycia przez stosowanie się do regulaminów porządku domowego i liczenie się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów. Przy tak ukształtowanym współdziałaniu sprzeczność interesów stron jest minimalna. W takim układzie obojętną jest rzeczą, kto wykonuje ochronę stosunków najmu: wynajmujący czy najemca.

Przyznanie najemcom samodzielnej ochrony stosunków najmu jest następstwem zmiany funkcji najmu polegającej na powstaniu wspólności interesów wszystkich podmiotów stosunku najmu, co jest cechą socjalistycznych stosunków prawnych.

<sup>22</sup> Patrz A. Stelmachowski: *Istota i funkcja posiadania*, Warszawa 1959, s. 95 i nast.  
3 — Palestra

Przyznana najemcom — poprzez art. 690 k.c. — ochrona prawno-rzeczowa nie daje jednak podstawy do przyjęcia, że najem przekształcił się w prawo rzeczowe. Zachował on nadal charakter prawa względnego, doznającego szczególnej ochrony, tzn. szerszej aniżeli inne prawa względne, a to wobec dużej doniosłości społecznej tego prawa dla obywateli.

Sformułowanie użyte w art. 690 k.c., który stanowi, że do ochrony praw najmu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, nie oznacza identyczności w zakresie tej ochrony w obu dziedzinach prawa. Przez odpowiednie stosowanie należy rozumieć, że przepisy, do których odnosi się odesłanie, muszą być stosowane z pewnymi modyfikacjami, tak by uwzględniały naturę przepisów odsyłanych i odsyłających.

Celem przepisu art. 690 k.c. jest ochrona obligacyjnego stosunku najmu, a nie prawa własności. Dlatego najemcy nie przysługują wszystkie uprawnienia właściciela, a tylko te, których istota da się pogodzić z obligacyjnym charakterem najmu.

Najemcy przysługiwać będzie w stosunku do wynajmującego i innych osób powództwo windykacyjne, negatoryjne i posesoryjne. Natomiast będzie ograniczony przedmiotowy zakres roszczeń najemcy w stosunku do osób trzecich, jeżeli będą wkraczać w sferę wyłącznie zastrzeżoną dla właściciela. Do sfery tej należy zaliczyć stosunki sąsiedzkie w najszerszym tego słowa znaczeniu, gdyż ochrona ich jest przyznana tylko osobom uprawnionym rzeczowo. W szczególności niedopuszczalne będzie stosowanie poprzez art. 690 k.c. środków ochrony zamieszczonych w dziale traktującym o treści i wykonywaniu własności.

## WALERY MASEWICZ

# Jeszcze w sprawie tzw. roszczenia o dopuszczenie do pracy

### I. UWAGI WSTĘPNE

W poszukiwaniu środków prawnych przed bezprawnym i społecznie nieuzasadnionym pozbawieniem pracownika miejsca pracy wypracowana została w orzecznictwie sądowym i w literaturze konstrukcja prawna tzw. roszczenia o dopuszczenie do pracy, określanego niekiedy także jako roszczenie pracownika o umożliwienie świadczenia pracy.<sup>1</sup>

Spółeczno-gospodarczym celem roszczenia o dopuszczenie do pracy jest prawne zabezpieczenie uprawnień pracownika do rzeczywistego świadczenia pracy w sytuacji, gdy pracownik, będąc podmiotem trwającego stosunku pracy, z przyczyn leżących po stronie pracodawcy jest pozbawiony możliwości świadczenia pracy.

<sup>1</sup> W. Piotrowski: Roszczenia pracownika z tytułu bezprawnego pozbawienia go miejsca pracy, Warszawa 1966, s. 104 i inne.