

Ewa Lewandowska

Organizacja imprezy w lokalu najętym - implikacje cywilnoprawne

Studia Prawnoustrojowe nr 20, 57-75

2013

Artykuł został 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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Ewa Lewandowska

Katedra Prawa Cywilnego

Wydział Prawa i Administracji UWM

Organizacja imprezy w lokalu najętym – implikacje cywilnoprawne

1. Uwagi ogólne

Najem stanowi prawną formę czasowego i odpłatnego korzystania z cudzej rzeczy w ograniczonym zakresie. Jak wynika z przepisu art. 659 k.c., najemca jest posiadaczem zależnym, który może rzecz używać, nie ma zatem uprawnień do pobierania pożytków¹ (naturalnych bądź cywilnych) czy do przetworzenia rzeczy, a tym bardziej do rozporządzania nią. Jeżeli przedmiotem umowy najmu jest lokal, najemca może przyjmować gości. Często jednak „gościna” przekształca się w większą zabawę, określaną tu mianem imprezy.

Od jakiegoś czasu, prawdopodobnie w związku z szeroko pojętym kryzysem gospodarczym, zauważalna jest w Polsce tendencja do organizowania spotkań towarzyskich w domu zamiast w lokalu (np. pubie, klubie). Wiąże się to z prawdopodobieństwem powstania zniszczeń, określanych w prawie cywilnym szkodami materialnymi, ale także innych uszczerbków, jak np. szkody na osobie. Objasnienie zagadnienia organizacji imprezy w lokalu najętym skierowane jest nie tylko do wynajmujących i najemców, lecz także do podmiotów, które na skutek „imprezy” doznały wszelkiego rodzaju szkód.

W związku z tym w pierwszej kolejności rozważaniom poddano wywołującą wątpliwości w doktrynie kwestię, czy lokal najmowany przez studenta podlega przepisom ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego². Następnie omówiono obowiązek przestrzegania porządku domowego, a w jego kontekście przedstawiono kon-

¹ Należy się zastanowić, czy oddanie rzeczy w podnajem powoduje przekształcenie umowy najmu w umowę dzierżawy (biorąc pod uwagę, że kwota czynszu stanowi pożytek rzeczy). Zob. P. Radomski, *Umowy najmu i dzierżawy w kontekście problemu pobierania pożytków*, „Prawo Spółek”, lipiec-sierpień 2000, s. 65 i nast.

² Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. nr 71, poz. 733 z późn. zm.) dalej: u.o.p.l.; Szerzej: E. Bończak-Kucharczyk, *Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz*, [CD], Lex Omega.

sekwencje wynikające z organizacji imprezy, jak również odpowiedzialność za szkody wyrządzone w lokalu mieszkalnym i jego okolicy. Poruszono też kwestię skutków imprezy w świetle immisji pośrednich.

Jako że analizowany problem jest wielowątkowy, zasadne wydaje się w niniejszym opracowaniu zawężenie jego zakresu przedmiotowego do lokali najmowanych przez studentów. Nie będzie błędem stwierdzenie, że wskazana grupa społeczna jest częstym organizatorem spotkań towarzyskich, którym przypisuje się miano imprezy. Z tego też względu przedstawione zagadnienie nabywa wymiaru praktycznego.

2. Status lokalu najmowanego przez studenta

W podjętych rozważaniach trudność sprawia kwestia statusu lokali najmowanych przez studentów, a w konsekwencji wyboru odpowiedniej regulacji. Umowa najmu stanowi szczególną instytucję prawa obligacyjnego. Jej przedmiotem mogą być wszelkiego rodzaju rzeczy (ruchome, nieruchome) oraz ich części składowe, z pewnymi tylko ograniczeniami³. Właśnie ze względu na przedmiot regulacja omawianej umowy nie jest jednolita. Zarówno z uwagi na praktyczne znaczenie, jak i przyjęte przez ustawodawcę rozwiązania różni się dwa, a w zasadzie trzy rodzaje najmu⁴, a mianowicie: najem w ogólności (przepisy art. 659–679 k.c.) oraz najem lokali (przepisy art. 680–692 k.c. stanowiące *lex specialis* z częściową odrębnością reżimu prawnego najmu lokali, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych (przepisy k.c., w których ustawodawca stosuje określenie lokal mieszkalny lub podobne, tj. art. 680¹, 686, 688¹, 691 oraz przepisy k.c. mające charakter zasad ogólnych i znajdujące zastosowanie w zakresie, w jakim przepisy u.o.p.l. nie wyłączyły lub nie ograniczyły ich działania)⁵.

Na pierwszy rzut oka wydaje się, że pomieszczenie lub jego część wynajmowana przez studenta mieści się w kategorii lokali służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Jednakże w doktrynie występują rozbieżności wynikające przede wszystkim z braku normatywnej definicji lokalu mieszkalnego. Pojęcie to przedstawia się w aspekcie przepisu art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l. zawierającego definicję lokalu wyrażoną w sposób egzemplifikacyjny, tak pozytywny, jak negatywny. Ustawodawca nadaje znaczenie lokalu pomieszczeniom służącym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych oraz będącym pra-

³ Np. z zasady nie jest możliwe używanie przedsiębiorstwa bądź gospodarstwa rolnego bez pobierania pożytków. J. Panowicz-Lipska, *Najem*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 8, C.H. Beck, Warszawa 2004, s. 13.

⁴ *Ibidem*, s. 70–73; A. Kaźmierczyk, *Najem okazjonalny lokali mieszkalnych w świetle zasady swobody umów*, [w:] B. Gnela (red.), *Ustawowe ograniczenia swobody umów. Zagadnienia wybrane*, Wolters Kluwer, Warszawa 2010, s. 501.

⁵ Szerzej: E. Bończak-Kucharczyk, *op. cit.*

cownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Z kolei w rozumieniu ustawy nie są lokalem pomieszczenia przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób, w szczególności lokale znajdujące się w budynkach internatów, burs, pensjonatów, hoteli, domów wypoczynkowych lub w innych budynkach służących do celów turystycznych lub wypoczynkowych. Z tego względu część przedstawicieli doktryny stoi na stanowisku, iż domy studenckie oraz tzw. stancje należą do grupy pomieszczeń wyłączonych z zakresu ustawy, a w konsekwencji zastosowanie znajdzie reżim k.c. dotyczący najmu lokali⁶. Zdaje się, że wniosek taki wynika się z faktu, iż wymienione przez ustawodawcę pomieszczenia przeznaczone do krótkotrwałego pobytu osób są podane tylko tytułem przykładu, a ich katalog jest niewątpliwie szerszy. Dom studencki jest przecież porównywany do internatu czy bursy, zwłaszcza z uwagi na przeznaczenie i czas pobytu w nim osób.

Z kontekstu słownego omawianego przepisu art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l. wynika, że pomieszczeń przeznaczonych do krótkotrwałego pobytu osób nie można uznać za lokale mieszkalne⁷. Niefortunnie ustawodawca posłużył się zwrotem niedookreślonym. W przypadku studenta w istocie pobyt w najmowanym mieszkaniu można uznać za tymczasowy, bowiem będzie on trwał najwyżej przez okres studiowania. Jednakże, na tle przedstawionej ustawowej definicji lokalu, wydaje się, że przesłanka pobytu krótkotrwałego nie powinna być rozpatrywana w oderwaniu od wskazanego przez ustawodawcę celu (turystycznego lub wypoczynkowego). Aspekt ten dostrzega A. Mączyński, zdaniem którego ustawodawca, formułując definicję lokalu, zrezygnował z kryteriów przedmiotowych na rzecz funkcjonalnych, zatem to od właściciela (wynajmującego) zależy, w jakim celu oddaje lokal do używania innej osobie. W związku z tym niezrozumiałe jest, dlaczego A. Mączyński odmówił domom studenckim i stancjom statusu lokalu mieszkalnego. Niestety, w tej kwestii nie uzasadnił swego stanowiska⁸.

Na aprobatę zasługuje koncepcja traktująca lokal zajmowany przez studentów jako mieszkalny w rozumieniu ustawy⁹. Jej przedstawiciele przyjmują wąskie rozumienie krótkotrwałości pobytu, stwierdzając m.in., iż katalogu wyłączeń spod pojęcia lokalu mieszkalnego nie powinno się rozszerzać na lokale, których właściciel skłonny jest zawierać umowy na czas oznaczony, a które faktycznie służą zaspokajaniu trwałych potrzeb mieszkaniowych¹⁰. Podkreśla się, iż wynajmowane przez studenta pomieszczenie nie służy za-

⁶ A. Mączyński, *Dawne i nowe instytucje prawa mieszkaniowego*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2002, z. 1, s. 97.

⁷ Uchwała SN z dnia 9 lutego 2007 r., sygn. III CZP 157/06, OSNC 2008, nr 1, poz. 3.

⁸ A. Mączyński, op. cit., s. 97.

⁹ F. Zoll, M. Olezyk, M. Pecyna, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie kodeksu cywilnego. Komentarz*, Wolters Kluwer, Warszawa 2002, s. 52.

¹⁰ Ibidem, s. 51.

spokojeniu potrzeby wypoczynku, a tym bardziej turystyki – co sugeruje ustawodawca w przypadku wyłączonych spod stosowania ustawy internatów czy burs. Lokal zajmowany przez studenta stanowi ośrodek koncentrowania się jego centrum życiowego. Dlatego rozstrzygające znaczenie dla uznania lokalu za mieszkalny powinien mieć zamiar stron, tj. w jakim celu zawierają umowę oraz w jaki sposób faktycznie wykorzystywany jest lokal¹¹. O statusie lokalu nie powinna przesądzać jego nazwa, taka jak „hotel”, gdyż np. hotele pracownicze i asystenckie to w typowym przypadku właśnie lokale mieszkalne¹². Podobnie, aczkolwiek w odmiennej sytuacji, NSA w Warszawie przyznał status lokalu mieszkalnego noclegowni dla osób bezdomnych, ponieważ spełnia ona społecznie inną rolę niż internat, burs, pensjonat czy hotel – nie służy celom turystycznym lub wypoczynkowym (wykładnia celowościowa)¹³.

Pojęcie lokalu mieszkalnego należy rozumieć szeroko. Lokalem mieszkalnym może być każde pomieszczenie, przy czym nie tyle nadające się do zamieszkiwania, ile przede wszystkim służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych¹⁴. Może to być lokal samodzielny (w tym będący odrębną nieruchomością¹⁵) lub jego część, np. pokój w mieszkaniu¹⁶, zatem również stancja studencka. Przedstawione stanowisko wydaje się zasadne, z uwagi na odrębność regulacji umowy najmu lokali mieszkalnych, której wydzielenie uzasadnia się szczególnymi funkcjami, jakie spełnia mieszkanie. Nie jest ono bowiem tylko zwykłym dobrem konsumpcyjnym, lecz służy do zaspokajania elementarnych potrzeb człowieka i jego normalnej egzystencji¹⁷. Uznanie łączącego strony stosunku za umowę najmu lokalu mieszkalnego uzasadnia zastosowanie w dalszej części rozważań odpowiednich przepisów u.o.p.l. i k.c.

Warto w tym miejscu zaznaczyć, iż uznanie lokalu za mieszkalny nie powoduje zmiany cywilnoprawnego charakteru stosunku najmu. Osoby trzecie mogą dochodzić ewentualnych roszczeń z tytułu wyrządzonej szkody na podstawie przepisów ogólnych.

3. Obowiązek przestrzegania porządku domowego a organizacja imprezy

Uprawnienia najemcy do używania lokalu mieszkalnego (ale także o innym przeznaczeniu) nie są bezwzględne. Jednym z ograniczeń jest m.in.

¹¹ Uchwała SN z dnia 9 lutego 2007 r...

¹² F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, op. cit., s. 52.

¹³ Por. postanowienie NSA w Warszawie z 28 listopada 2007 r., sygn. I OW 93/07, Lex nr 460759.

¹⁴ J. Panowicz-Lipska, op. cit., s. 73.

¹⁵ A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2005, s. 121.

¹⁶ F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, op. cit., s. 46; J. Panowicz-Lipska, op. cit., s. 73.

¹⁷ W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Lexis Nexis, Warszawa 2004, s. 456.

przepis art. 6b u.o.p.l. nakładający na najemcę obowiązek utrzymania lokalu oraz pomieszczeń, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami, obowiązek przestrzegania porządku domowego, a także dbania i chronienia przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

3.1. Porządek domowy

Z uwagi na podjętą problematykę konieczne jest omówienie obowiązku przestrzegania porządku domowego, w szczególności, iż zarówno w kodeksie cywilnym (art. 683), jak i w ustawie o ochronie praw lokatorów ustawodawca nie podaje legalnej definicji tego terminu. Przyjęte rozwiązanie pozostawia w tym zakresie dużą swobodę w stosowaniu lokalnych zwyczajów i różnej interpretacji zasad współżycia społecznego¹⁸.

Porządkiem domowym można nazwać zasady dotyczące korzystania z przedmiotu najmu oraz umożliwiające zgodne, tj. bezkonfliktowe współżycie zbiorowości tworzonej przez mieszkańców i sąsiadów, ogółem – użytkowników lokali¹⁹. Jego źródłem najczęściej jest pisemny akt opracowany lub przyjęty do stosowania przez stronę upoważnioną (np. wynajmującego), zwany często regulaminem w rozumieniu przepisu art. 384 k.c. Brak regulaminu bądź wskazania reguł lub odniesienia do porządku domowego nie powoduje, że obowiązek ten nie istnieje²⁰. Wówczas tworzą go niepisane normy, wynikające chociażby ze zwyczaju i zasad współżycia społecznego²¹.

Zrozumiałe jest, iż zamieszkiwanie w budynku wielolokalowym powoduje po stronie lokatora (najemcy) obowiązek stosowania się do tzw. porządku domowego oraz liczenia się z potrzebami i interesami innych mieszkańców, sąsiadów czy w szerokim znaczeniu osób trzecich korzystających z innych lokali w budynku²². Jest to obowiązek powszechny i wynikający z ogólnych zasad przyzwoitego postępowania ludzi względem siebie. Przyjmuje się, że lokator narusza normy stanowiące o normalnym, spokojnym korzystaniu, gdy w lokalu dochodzi do libacji i ekscesów alkoholowych, awantur domowych, bijatyk, niszczenia przedmiotów wspólnego użytku, częstego urządzania przyjęć dla znajomych bądź innych zachowań zakłócających potrzebę

¹⁸ E. Bończak-Kucharczyk, op. cit.

¹⁹ J. Jezioro, *Najem i dzierżawa*, [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, C.H. Beck, Warszawa 2008, s. 1140; E. Bończak-Kucharczyk, op. cit.

²⁰ J. Panowicz-Lipska, op. cit., s. 108.

²¹ J. Jezioro, op. cit., s. 1142; D. Tomaszewski, *Zakończenie najmu lokalu*, Zakamycze, Kraków 1999, s. 87.

²² J. Panowicz-Lipska, op. cit., s. 107.

spokoju i odpoczynku nocnego, a także postępowania mającego znamiona przestępstwa (np. pomawianie sąsiadów, grożenie im)²³.

Z powyższych rozważań można wnioskować, iż organizacja domowej imprezy i wiążące się z nią głośne rozmowy, śpiewy, śmiechy, muzyka oraz inne działania wywołujące hałasy przekraczające miarę, zachowania których wymaga spokojne używanie lokalu mieszkalnego, mogą stanowić naruszenie przepisu art. 6b u.o.p.l.²⁴ Zachowania takie powinny odbywać się w lokalu specjalnie do tego przystosowanym i przeznaczonym, oczywiście w zależności od „nasilenia” imprezy.

Należy jednak zauważyć, że obowiązki wymienione w przepisie art. 6b u.o.p.l., z reguły wynikają ze zwyczajów przyjętych w danej społeczności i przez ich pryzmat powinny być też oceniane²⁵. Takie stwierdzenie może mieć znaczenie chociażby w przypadku domów studenckich, zamieszkałych wyłącznie przez społeczność ludzi młodych – uczących się i jednocześnie nie stroniących od nocnych zabaw. W niektórych sytuacjach mieszkańcy powinni także wykazać się większą tolerancją. W szczególności, gdy imprezy zdarzają się sporadycznie i mieszczą się w granicach przyzwoitości bądź gdy organizator imprezy wykazuje dobrą wolę, m.in. uprzedzając otoczenie o tym, że w danym dniu w mieszkaniu może być głośniejsze. W przypadku konfliktu na tym tle ocena sytuacji powinna być dokonywana przede wszystkim z obiektywnego punktu widzenia, choć z uwzględnieniem wszystkich mających na nią wpływ okoliczności.

Wśród przepisów, które znajdują zastosowanie do potencjalnego sporu powstałego w związku z organizacją imprezy, należy wyróżnić art. 11 oraz art. 13 u.o.p.l.

3.2. Naruszenie porządku domowego

W przepisie art. 11 ust. 2 ustawodawca podaje zamknięty katalog powodów uprawniających wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego. Dla omawianego zagadnienia, tj. organizacji imprezy w lokalu najętym, znaczenie ma podpunkt 1 wskazanego przepisu, zgodnie z którym przyczyną wypowiedzenia najmu może być: używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową albo niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbywanie obowiązków, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczenie urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkanców, lub wykraczanie w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. Powyższe przesłanki wypowie-

²³ G. Kozieł, *Komentarz do art. 683 Kodeksu cywilnego*, [CD] Lex Omega; F. Zoll, M. Olezyk, M. Pecyna, op. cit., s. 139.

²⁴ Por. uchwała SN z dnia 4 marca 1975 r., sygn. III CZP 89/74, OSNC 1976, nr 1, poz. 7.

²⁵ E. Bończak-Kucharczyk, op. cit.

dzenia wynikają z przepisu art. 6b u.o.p.l. i określonych w nim obowiązków najemcy. W pewnym względzie są ukształtowane na podobieństwo niemających zastosowania do najmu lokali mieszkalnych przepisów art. 667 § 2 k.c. oraz art. 685 k.c.

Zachowania lokatorów i ich gości podczas imprezy mogą zostać uznane za wykraczające w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, jednocześnie czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. W związku z tym komentarza wymagają użyte przez ustawodawcę określenia „rażący”, „uporczywy” oraz „czyniąc uciążliwym”, świadczące o konieczności uznania naruszenia za kwalifikowane²⁶. Przymiot „rażący” utożsamiany jest z nasileniem złej woli, posiadającym cechy winy umyślnej lub wyjątkowego niedbalstwa w zachowaniu najemcy – to tzw. szczególnie poważne wykroczenie przeciwko porządkowi domowemu²⁷. Z kolei określenie „uporczywość” odnosi się do trwałości postępowania najemcy, zwłaszcza pomimo upomnień i sprzeciwu wynajmującego²⁸. Aby niewłaściwe zachowanie było „uciążliwe”, musi być powtarzalne i mieć realny wpływ na zamieszkiwanie innych osób w lokalach sąsiednich, przy czym nie musi to oznaczać całkowitej niemożliwości zamieszkiwania²⁹. Aczkolwiek dopuszcza się sytuację, gdy jednorazowe zachowanie najemcy naruszające porządek domowy stanowi uzasadnioną podstawę do wypowiedzenia – pod warunkiem, że jest szczególnie poważne³⁰.

W doktrynie wskazuje się, iż w świetle przepisu art. 11 ust. 2 pkt 1 nie jest konieczne, aby lokator ponosił odpowiedzialność za opisane wyżej naruszenia. Wypowiedzenie może zostać zrealizowane także wtedy, gdy nie jemu bezpośrednio należy postawić zarzut obiektywnie nagannego zachowania³¹. W konsekwencji lokator może otrzymać pisemne upomnienie, a następnie wypowiedzenie, nawet jeśli na zorganizowanej w wynajętym przez niego lokalu imprezie sam nie zachowywał się niewłaściwie.

3.3. Wypowiedzenie umowy najmu

Ponieważ naruszanie porządku domowego jest utożsamiane z naruszeniem praw innych mieszkańców (lokatorów), nie może być pozbawione sankcji. Przybiera ona postać wypowiedzenia, dla którego przewidziana jest forma pisemna pod rygorem nieważności³². Ze względu na wskazane wyżej

²⁶ J. Panowicz-Lipska, op. cit., s. 123; K. Pietrzykowski, *Najem i dzierżawa*, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny*, t. II: *Komentarz do artykułów 450–1088*, Wyd. C.H. Beck, Warszawa 2011, s. 512.

²⁷ J. Jezioro, op. cit., s. 1142.

²⁸ K. Pietrzykowski, op. cit., s. 512; J. Jezioro, op. cit., s. 1142.

²⁹ R. Dzięczek, *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, Lexis Nexis, Warszawa 2012, s. 114.

³⁰ Np. J. Jezioro, op. cit., s. 1142; K. Pietrzykowski, op. cit., s. 512.

³¹ Por. F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, op. cit., s. 138.

³² G. Kozieł, *Komentarz do art. 685...*

przyczyny wypowiedzenie lokalu mieszkalnego jest o tyle specyficzne, iż dla swej skuteczności wymaga wcześniejszego pisemnego upomnienia lokatora.

Zgodnie z omawianym przepisem, właściciel może wypowiedzieć stosunek najmu nie później niż na miesiąc naprzód pod koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli pomimo pisemnego upomnienia lokator kontynuuje naganne postępowanie. Niedopełnienie wymogu upomnienia powoduje nieskuteczność wypowiedzenia, nawet jeśli lokator swym zachowaniem rzeczywiście wypełnia znamiona określone w przepisie³³. Jest tak, ponieważ ustawodawca zastrzega konieczność ponownego naruszenia przez lokatora jego obowiązków. W pisemnym upomnieniu wynajmujący powinien wskazać powód, tj. opisać stan faktyczny, na który składa się konkretne zachowanie lokatora naruszające jego obowiązki. Ogólne upomnienie lokatora nie jest wystarczające³⁴. Ponadto między pisemnym upomnieniem a wypowiedzeniem powinna istnieć więź czasowa (choć ustawodawca jej nie skonkretyzował). Można przyjąć, że np. niewłaściwe zachowanie po kilku latach od upomnienia wymagało będzie jako przesłanki wypowiedzenia oddzielnego upomnienia³⁵.

Przedstawiona konstrukcja wypowiedzenia umowy najmu lokalu mieszkalnego świadczy o łagodnym traktowaniu najemcy, ponieważ wynajmujący co najmniej przez miesiąc musi tolerować dalsze jego przebywanie³⁶. Z drugiej jednak strony, biorąc pod uwagę specyfikę wynajmowanego lokalu i fakt, iż lokator będzie zmuszony znaleźć lokum zastępcze, termin miesięczny należy uznać za wystarczający.

3.4. Uprawnienie lokatorów innych lokali

Przepis art. 13 ust. 1 u.o.p.l. poszerza krąg uprawnionych, którzy co prawda nie mogą bezpośrednio wypowiedzieć stosunku najmu, ale mają legitymację do zainicjowania zakończenia stosunku prawnego używania lokalu. Ma on na celu ochronę lokatora (lub właściciela), dla którego uciążliwe jest korzystanie z lokali przez innych lokatorów. Jak wskazuje R. Dzięczek, funkcją przepisu art. 13 u.o.p.l. jest „zapewnienie współuprawnionemu prawa do korzystania z lokalu w warunkach, gdy drugi z uprawnionych, wbrew zasadom współżycia społecznego, uniemożliwia mu takie zamieszkiwanie”³⁷.

Należy podkreślić, że w omawianym przepisie ustawodawca posłużył się również kwalifikowaną postacią naruszenia porządku domowego, stosując określenia: „rażący lub uporczywy” oraz „uciążliwy”. Podobnie zatem jak w przypadku art. 11 ust. 2 pkt 1, dla skuteczności wystąpienia przez innego

³³ F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, op. cit., s. 137.

³⁴ Ibidem s. 138.

³⁵ Ibidem.

³⁶ J. Panowicz-Lipska, op. cit., s. 124.

³⁷ R. Dzięczek, *Ochrona praw lokatorów...*, s. 113.

lokatora lub właściciela innego lokalu z powództwem do sądu o zakończenie stosunku najmu konieczne jest zaistnienie dwóch przesłanek, które muszą być spełnione łącznie, a mianowicie: nagannego zachowania lokatora i jego obiektywnej uciążliwości dla innego lokatora lub właściciela innego lokalu w budynku³⁸.

W takiej sytuacji ocena, czy wskazane przez lokatora (powoda) przyczyny są rzeczywiście rażące lub uporczywe należy do sądu³⁹. W swym rozstrzygnięciu sąd powinien kierować się z jednej strony prawem do korzystania z lokalu wnoszącego powództwo, z drugiej – typowymi stosunkami miejscowymi⁴⁰. Wyrok sądu rozwiązujący umowę ma charakter konstytutywny. Lokator traci prawo do lokalu z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia⁴¹.

4. Regulacja umowna

Strony umowy najmu, zgodnie z przepisem art. 353¹ k.c., mogą ułożyć wiążący je stosunek według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Umocowanie do dostosowania treści umowy najmu do własnych potrzeb przewiduje także przepis art. 666 § 1 k.c. Chociaż z faktu kwalifikacji lokalu najmowanego przez studentów jako lokalu mieszkalnego należy wnioskować o ograniczeniu swobody ustalania treści umowy, nie oznacza to absolutnego wyłączenia uprawnienia do określenia w umowie sposobu używania rzeczy najętej. Konieczne jest zachowanie proporcji między prawami najemcy a wynajmującego. W związku z omawianą tematyką należy rozważyć skutki postanowień – niewątpliwie dopuszczalnych w umowie najmu lokalu mieszkalnego – dotyczących kwestii organizacji spotkań towarzyskich. Możliwe wydaje się wyróżnienie dwóch sytuacji. Pierwszej, gdy w treści umowy najmu wyraźnie wskaże się na niedopuszczalność organizowania przez najemców-studentów imprez. Drugiej, gdy w umowie ściśle określono zasady, na jakich imprezy mogą być zorganizowane (np. co do częstotliwości, pory dnia, głośności muzyki, liczby zaproszonych gości itp.). W związku z powyższym zorganizowanie imprezy bądź naruszenie w inny sposób reguł jej organizacji będzie pociągało za sobą uznanie korzystania z lokalu za sprzeczne z umową.

Zasadniczą przewidzianą przez ustawodawcę konsekwencją używania przez lokatora lokalu w sposób sprzeczny z umową będzie sankcja wypowiedzenia przez wynajmującego umowy najmu na podstawie i zasadach omówio-

³⁸ Ibidem, s. 114; R. Dzięczek, *Prawo mieszkaniowe*, Lexis Nexis, Warszawa 2008, s. 380.

³⁹ A. Gola, L. Myczkowski, *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe*, Lexis Nexis, Warszawa 2003, s. 63.

⁴⁰ R. Dzięczek, *Ochrona praw lokatorów...*, s. 114.

⁴¹ Ibidem.

nego powyżej przepisu art. 11 u.o.p.l.⁴² Z kolei pożądane wydaje się rozważenie, czy strony umowy mogą w inny sposób uregulować skutki korzystania z lokalu w sposób sprzeczny z umową, w szczególności, czy mogą wzmocnić sankcję ustawową i wyłączyć konieczność poprzedzenia wypowiedzenia upomnieniem. Możliwość taką niewątpliwie przewiduje kodeksowa regulacja umowy najmu⁴³. Należy stanąć na stanowisku, że z uwagi na szczególny status lokalu, konieczne jest zachowanie ostrożności przy wprowadzaniu zbyt surowych postanowień umownych. Jednak w uzasadnionych okolicznościach, np. gdy lokator wykorzystuje chroniące go prawo i przez cały okres wypowiedzenia codziennie urządza ostre libacje, powinno być dopuszczalne skrócenie miesięcznego terminu wypowiedzenia, tym bardziej jeżeli strony sprecyzowały w umowie konkretne przesłanki (porozumiały się). Oczywiście muszą one być zgodne z prawem, a nadto mieścić się w szeroko zakreślonych granicach zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów.

Niezależnie od regulacji dotyczących wypowiedzenia, strony umowy najmu mogą określić cywilnoprawne konsekwencje uszkodzeń lub zniszczeń dokonanych w lokalu podczas imprezy studenckiej. W razie braku postanowień w tej materii wynajmujący ma prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, tj. przepisu art. 471 k.c.⁴⁴ Może zatem żądać przywrócenia stanu poprzedniego, czyli usunięcia zniszczeń powstałych w wyniku imprezy, bądź domagać się naprawienia wyrządzonej w związku z tym szkody⁴⁵. Roszczenia te na podstawie przepisu art. 677 k.c. przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy⁴⁶.

5. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone w lokalu mieszkalnym i jego okolicy

Organizacja imprezy w lokalu najętym może stanowić źródło odpowiedzialności najemcy zarówno *ex contractu*, jak i *ex delicto*.

5.1. Odpowiedzialność kontraktowa

Zarówno w u.o.p.l., jak i w k.c. brakuje wyraźnej regulacji odnoszącej się do odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez najemcę w najmowanym lokalu mieszkalnym. W tym zakresie można wskazać przepis art. 6b u.o.p.l.

⁴² Wskazana regulacja została omówiona w związku z konsekwencjami naruszenia porządku domowego.

⁴³ G. Kozieł, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Wolters Kluwer, Warszawa 2010, s. 375.

⁴⁴ J. Jezioro, op. cit., s. 1123.

⁴⁵ G. Kozieł, [w:] A. Kidyba (red.), *Kodeks cywilny...*, s. 375.

⁴⁶ *Ibidem*, s. 398.

ust. 1 (nakładający na najemcę obowiązki związane z utrzymaniem lokali i pomieszczeń) oraz ust. 2 (zawierający wykaz obciążających najemcę napraw i konserwacji⁴⁷), a także przepis art. 6e u.o.p.l. (po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca ma obowiązek odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw). Ostatni ze wskazanych przepisów modyfikuje stosowanie przepisu art. 675 § 1 k.c.⁴⁸

Zastosowanie znajdzie tu również przepis art. 675 § 3 k.c., zgodnie z którym przy dokonywaniu rozliczeń z powodu pogorszenia lokalu domniemywa się, iż przedmiot najmu został wydany w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. To najemca zatem będzie musiał wykazać, że przedmiot najmu nie został w takim stanie wydany⁴⁹. Przy czym podstawę dokonywanych przy zwrocie lokalu rozliczeń może stanowić protokół sporządzony przez strony jeszcze przed zawarciem umowy, określający stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji i urządzeń (art. 6c u.o.p.l.). Natomiast jeśli strony nie sporzodziły protokołu, wówczas w ewentualnym sporze nie jest możliwy dowód ze świadków ani z przesłuchania stron, jak też dowód z innego niż protokół dokumentu, z zastrzeżeniem art. 74 § 2 k.c.⁵⁰

Należy podkreślić, że jeżeli tylko potrzeba naprawy w lokalu mieszkalnym wynika z przyczyn tkwiących po stronie najemcy, stanowi to o jego odpowiedzialności (art. 662 § 3 k.c.). Stwierdzenie to powinno być rozstrzygające dla kwestii odpowiedzialności za szkody powstałe w związku z organizacją imprezy w najmowanym lokalu. W razie niewykonania stosownych napraw wynajmujący mógłby skorzystać z uprawnień, które przysługują wierzycielowi według reguł ogólnych dotyczących skutków niewykonania zobowiązań (art. 471 i nast., art. 487 k.c.).

Warto nadmienić, że strony umowy (za wyjątkiem lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego) mogą swobodnie określić wymienione w przepisach art. 6a–e u.o.p.l. prawa i obowiązki. Dopiero w razie braku stosownych postanowień stosuje się wskazane przepisy.

W kwestii odpowiedzialności za szkody na uwagę zasługuje również regulacja art. 6 u.o.p.l. Zawarcie umowy najmu wynajmujący może uzależnić od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. W literaturze przedmiotu wskazuje się, że tym określeniem ustawodawca

⁴⁷ W zakresie wykraczającym poza *stricte* wymienione w przepisie art. 6b u.o.p.l. obowiązki naprawy i konserwacji należy przyjąć, że obciążają one wynajmującego. Zob. R. Dzięczek, *Ochrona praw lokatorów...*, s. 80.

⁴⁸ Zgodnie z art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu stosunku najmu najemca zobowiązany jest zwrócić rzeczy w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem następstw prawidłowego używania.

⁴⁹ J. Panowicz-Lipska, *op. cit.*, s. 154.

⁵⁰ R. Dzięczek, *Ochrona praw lokatorów...*, s. 80.

objął przede wszystkim należności z tytułu zaległego czynszu, ale także z tytułu odszkodowania za ewentualne uszkodzenie lokalu oraz koszty odnowienia⁵¹. Jeżeli wysokość kaucji nie jest wystarczająca na pokrycie wyrządzonych przez najemcę szkód, wówczas odpowiedzialności należy dochodzić na podstawie przepisów ogólnych k.c., w szczególności przepisu art. 415 k.c.

5.2. Odpowiedzialność deliktowa

5.2.1. Odpowiedzialność na zasadzie winy – za własne czyny

W zasadzie okoliczność, że szkoda powstała w trakcie imprezy jest bez znaczenia przy ogólnej odpowiedzialności opartej na zasadzie winy. Zastosowanie przepisu art. 415 k.c. zależy od ziszczenia się ściśle określonych przesłanek, tj. czynu sprawcy noszącego znamiona winy, szkody, związku przyczynowego między czynem a szkodą. Ciężar dowodu wykazania istnienia przesłanek spoczywa na poszkodowanym (art. 6 k.c.).

Syntetyczny i podstawowy charakter wskazanego przepisu oraz jego szerokie zastosowanie powodują, że głębsza analiza, z uwagi na ramy niniejszego opracowania, jest niemożliwa.

5.2.2. Odpowiedzialność za wylanie, wyrzucenie, spadnięcie

Zachodzi pewne prawdopodobieństwo, iż w wyniku organizacji imprezy wystąpi stan faktyczny wypełniający treść przepisu art. 433 k.c.⁵² Przepis ten przewiduje surową⁵³, opartą na zasadzie ryzyka⁵⁴, odpowiedzialność odszkodowawczą za wyrzucenie, wylanie lub spadnięcie przedmiotu⁵⁵ z pomieszczenia⁵⁶, ciężącą na podmiocie zajmującym pomieszczenie. Przyjmuje się,

⁵¹ A. Doliwa, op. cit., s. 136; R. Dzięczek, *Ochrona praw lokatorów...*, s. 76.

⁵² Należy zauważyć, że uznanie odpowiedzialności sprawcy na podstawie art. 415 k.c. nie wyłącza stosowania 433 k.c., zachodzi wówczas odpowiedzialność solidarna na podstawie 441 § 1 k.c. sprawcy i zajmującego pomieszczenie. Tak M. Safjan, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1-449¹⁰*, C.H. Beck, Warszawa 2011, s. 1668.

⁵³ Jak wskazuje A. Śmieja – najsurowszą spośród wszystkich przypadków odpowiedzialności przewidzianych w tytule VI księgi III k.c. A. Śmieja, [w:] A. Olejniczak (red.), *System Prawa Prywatnego, Prawo zobowiązań – część ogólna*, C.H. Beck, Warszawa 2009, s. 507.

⁵⁴ Zasada ryzyka znajdzie również zastosowanie, gdy akt wyrzucenia, wylania lub spadnięcia był zamierzony, tak: M. Safjan, [w:] *Kodeks cywilny, Komentarz...*, s. 1668; W. Dubis, [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, C. H. Beck, Warszawa 2006, s. 724; odmiennie G. Bieniek, [w:] G. Bieniek (red.), *Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania*, t. 1, Lexis Nexis, Warszawa 2009, s. 483.

⁵⁵ Należy pamiętać, że w przypadku oderwania się części budynku zastosowanie znajdzie przepis art. 434 k.c., który wyłącza 433 k.c.

⁵⁶ W tym miejscu materię zawężono do części budynku, tzn. z reguły chodzi o lokal, balkon czy taras; w dalszej części opracowania omówiono sytuację współposiadania i pomieszczeń przeznaczonych do użytku wspólnego.

że użyty przez ustawodawcę zwrot „ten kto pomieszczenie zajmuje” oznacza każdą osobę, w której faktycznym władaniu, z jakiegokolwiek tytułu (najem, podnajem, użyczenie itd.), a nawet bez tytułu, znajduje się pomieszczenie⁵⁷. Zajmującym pomieszczenie będzie zatem również mieszkaniec domu studenckiego⁵⁸. Jeżeli pomieszczenie zajmuje kilka osób, które mają tytuł prawny, wówczas ich odpowiedzialność jest solidarna (art. 441 k.c.)⁵⁹. Uchylenie opartej na zasadzie ryzyka odpowiedzialności z przepisu art. 433 k.c. jest możliwe tylko w przypadku wyczerpująco oznaczonych okoliczności egzoneracyjnych, tj. gdy szkoda powstała w wyniku siły wyższej bądź spowodowana została wyłączną winą poszkodowanego albo wyłączną winą osoby trzeciej, za którą zajmujący pomieszczenie nie ponosi odpowiedzialności i której działaniu nie mógł zapobiec⁶⁰.

W tym miejscu pojawia się pytanie, czy zajmujący pomieszczenie, w przypadku ziszczenia się przesłanek przepisu art. 433 k.c., ponosi odpowiedzialność za przebywających u niego na imprezie gości. W związku ze wskazanymi okolicznościami egzoneracyjnymi uściślenia wymaga określenie kręgu ostatejnie ze wskazanych kategorii podmiotów.

W literaturze zgodnie podaje się, że do grona osób, za które podmiot zajmujący pomieszczenie ponosi odpowiedzialność, należą domownicy (dzieci, krewni, powinowaci, osoby świadczące pomoc domową) oraz osoby wymienione w przepisach art. 427, 429, 430 k.c. Natomiast jest sporne, czy do grupy tej należą goście przebywający w pomieszczeniu jedynie okazjonalnie. Według dominującego w doktrynie stanowiska⁶¹, kryterium rozstrzygające stanowi wola osoby zajmującej pomieszczenie. Zatem do kręgu osób, za które zajmujący pomieszczenie ponosi odpowiedzialność, należą wszyscy, którzy przebywają tam z jego, choćby milczącej, woli i upoważnienia (odwiedzający go znajomi, goście). Odpowiednio do kręgu tego nie należą osoby trzecie, które znalazły się w pomieszczeniu wbrew woli podmiotu zajmującego pomieszczenie.

Przedstawiciele wskazanej koncepcji przyznają, uznając to w zasadzie za minus, że takie rozwiązanie powoduje ograniczenie przypadków powoływania się na ostatnią z przewidzianych w przepisie art. 433 k.c. okoliczność egzoneracyjną⁶². Można jednak przyjąć, że taki właśnie cel, tj. ograniczenia możliwości zwolnienia się od odpowiedzialności, przyświecał ustawodawcy.

⁵⁷ Rozstrzygające kryterium stanowi faktyczne władztwo nad pomieszczeniem. Zob. wyrok SN z 15 września 1959 r., sygn. 4 CR 1071/58, OSPiKA 1961, nr 6, poz. 159, cyt. za: G. Bieniek, [w:] *Komentarz do Kodeksu...*, s. 482; M. Safjan, [w:] *Kodeks cywilny, Komentarz...*, s. 1667.

⁵⁸ Por. wyrok SN z dnia 16 maja 1985 r., sygn. II CR 136/85, OSNC 1986, nr 4, poz. 55, Lex Omega.

⁵⁹ G. Bieniek, [w:] *Komentarz do Kodeksu...*, s. 482.

⁶⁰ M. Safjan, [w:] *Kodeks cywilny, Komentarz...*, s. 1668.

⁶¹ Ibidem, a także W. Dubis, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 725.

⁶² M. Safjan, [w:] *Kodeks cywilny, Komentarz...*, s. 1668.

Świadczy o tym chociażby oparcie odpowiedzialności na zasadzie ryzyka i enumeratywne wyliczenie okoliczności egzoneracyjnych. Ponadto uznać należy, iż ostatnią z okoliczności egzoneracyjnych, potraktował ustawodawca bardzo rygorystycznie. Wskazane bowiem w przepisie art. 433 k.c. przesłanki, tj. wyrządzające szkodę postępowanie podmiotu, za który zajmujący pomieszczenie nie jest odpowiedzialny oraz fakt, iż nie mógł zapobiec jej działaniu muszą być spełnione kumulatywnie. Zakwalifikowanie podmiotu do kręgu osób, za które zajmujący pomieszczenie nie ponosi odpowiedzialności, nie zwalnia zajmującego pomieszczenie z odpowiedzialności. Musi on wykazać, iż przy dołożeniu należytej staranności nie miał realnej możliwości zapobieżenia wywołującemu szkodę zachowaniu osoby trzeciej⁶³.

Stwierdzenie, że szkodę wyrządziła osoba, za którą zajmujący pomieszczenie ponosi odpowiedzialność, skutkuje tym, iż jest bez znaczenia, czy mógł on zapobiec jej postępowaniu, czy też nie. Nawet dołożenie należytej staranności i zachowanie wszelkich środków ostrożności przy obchodzeniu się z pomieszczeniem (tj. w trakcie imprezy) nie zwalnia zajmującego pomieszczenie z odpowiedzialności⁶⁴. O wyłączeniu odpowiedzialności na podstawie przepisu art. 433 k.c. nie stanowi także fakt, że znany jest bezpośredni sprawca szkody. Wówczas zajmujący pomieszczenie i sprawca ponoszą odpowiedzialność solidarną, chyba że zachodzi okoliczność egzoneracyjna⁶⁵.

Omawiana regulacja, choć rygorystyczna, jest uzasadniona dążeniem ustawodawcy do realizacji celu, jakim jest ochrona osób trzecich (np. przechodniów), a także trudnościami dowodowymi, które mogą oni napotkać w związku z koniecznością wskazania źródła, tj. osoby winnej wyrządzenia szkody (wyrzucenia, wylania lub spadnięcia przedmiotu). Przyjęte w tej materii w k.c. rozwiązanie i oparcie odpowiedzialności osoby zajmującej pomieszczenie na zasadzie ryzyka zasługuje na aprobatę, chociażby dlatego, że już samo wskazanie pomieszczenia, z którego coś wypadło, zostało wyrzucone lub wylane, nie zawsze należy do łatwych. Dlatego należy stwierdzić, że jeżeli w trakcie imprezy któraś z zaproszonych osób⁶⁶ znajdujących się w pomieszczeniu wyrzuciła coś przez okno dla „żartu” lub w stanie upojenia alkoholowego, zajmujący pomieszczenie ponosi ryzyko wystąpienia szkody opisanej w hipotezie przepisu art. 433 k.c. Zaproszenie gości i fakt organizacji imprezy świadczą o tym, iż posiadacz ma wpływ na to, kto przebywa w pomieszczeniu i godzi się na związane z tym konsekwencje. Należy po-

⁶³ Ibidem.

⁶⁴ T. Palmirski, *Rzymskie korzenie regulacji prawnej zawartej w art. 433 k.c. w zakresie odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną przez wyrzucenie, wylanie lub spadnięcie przedmiotu z pomieszczenia*, „Palestra” 1998, nr 5–6, s. 26.

⁶⁵ M. Safjan, [w:] *Kodeks cywilny, Komentarz...*, s. 1668; W. Dubis, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 724.

⁶⁶ Zaproszenie może mieć także postać mileżącego przyzwolenia, np. wpuszczenie na imprezę nie tylko znajomych, ale także ich znajomych.

przec za A. Szpunarem tezę, iż osobisty udział w zabawie nie jest konieczny, wystarczy bowiem samo pozwolenie na jej odbycie⁶⁷.

Przeciwnie stanowisko przedstawia A. Śmieja, który podkreślając kontrolersyjność zagadnienia, wskazuje argumenty za zwolnieniem zajmującego pomieszczenie od odpowiedzialności za swoich gości⁶⁸. Zdaniem tego autora, zgodnie z wykładnią językową przepisu art. 433 k.c., uwzględnienie gości w grupie osób, za które zajmujący pomieszczenie ponosi odpowiedzialność, powoduje, że każdorazowo to na nim spoczywał będzie obowiązek naprawienia szkody. Bez znaczenia bowiem będzie, czy zajmujący mógł, czy też nie mógł zapobiec postępowaniu odwiedzającego go znajomego. Andrzej Śmieja wyraził przy tym pewne wątpliwości co do analogicznej sytuacji wyłączenia odpowiedzialności przedsiębiorcy za klientów odwiedzających zajmowane przez niego pomieszczenie, przyznając, iż przedstawiony pogląd jest daleko posunięty. Argumentuje on, iż idea dominującego stanowiska wywodzi się z reguł wypracowanych w doktrynie i judykaturze w odniesieniu do przepisu art. 435 k.c., tymczasem zwrot „wyłącznie z winy osoby, za którą ponosi odpowiedzialność” jest autonomiczny i wymaga indywidualnej wykładni, uwzględniającej motywy i *ratio legis* instytucji, do której się odnosi.

Wydaje się, że powyższe argumenty podważa właśnie przykład odpowiedzialności za gości uczestniczących w imprezie. Zaakceptowanie stanowiska A. Śmieji spowodowałoby, że osoba, która doznała szkody w wyniku wyrzucenia, wylania lub spadnięcia, zakładając, że potrafiłaby wskazać właściwe pomieszczenie, miałaby duże trudności w dochodzeniu odszkodowania. Zdaje się, że ustawodawca w przepisie art. 433 k.c. nie to miał na celu.

5.3. Części budynku przeznaczone do wspólnego użytku

Występuje wysokie prawdopodobieństwo, iż przybyli na imprezę goście, często pod wpływem emocji i alkoholu, czy po prostu popisując się przed innymi, wyrządzą szkody w pomieszczeniach, do których dostęp ma więcej osób (np. klatka schodowa, korytarz, poddasze, pralnia, suszarnia). Mogą również dokonać zniszczeń w częściach wspólnych budynku, takich jak: windy, poręcze schodowe, oświetlenie, drzwi wejściowe.

Przez sam fakt zaproszenia gości najemca nie narusza obowiązku polegającego na dbaniu i chronieniu przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku (art. 6b u.o.p.l.). Brak zatem podstaw do wypowiedzenia stosunku najmu (art. 11 ust. 2 pkt. 1 oraz art. 13 u.o.p.l.). W tej sytuacji jedyna możliwość dochodzenia odpowiedzialności

⁶⁷ A. Szpunar, *Szkoda wyrządzona przez wyrzucenie rzeczy z pomieszczenia*, „Nowe Prawo” 1972, nr 10, s. 1502.

⁶⁸ A. Śmieja, [w:] *System prawa...*, s. 520 i nast.

stwarza przepis art. 415 k.c., którego zastosowanie w tym przypadku może być utrudnione ze względu na konieczność wskazania sprawcy szkody.

Należy także stwierdzić, iż nie zachodzą okoliczności uzasadniające odpowiedzialność odszkodowawczą najemcy lokalu na podstawie przepisu art. 433 k.c.⁶⁹ Nie sposób bowiem przyjąć, iż organizator imprezy jest osobą zajmującą pomieszczenie. Słuszne stanowisko w tej kwestii zajął A. Szpunar, według którego, jeżeli rzecz została wyrzucona, wylana lub spadła z pomieszczenia dostępnego dla wszystkich lokatorów, rodzi to odpowiedzialność posiadacza budynku⁷⁰. Z kolei zdaniem W. Dubisa, mamy w tym przypadku do czynienia z zajmowaniem i współposiadaniem pomieszczenia przez kilka osób, co rodzi ich odpowiedzialność solidarną na podstawie art. 441 k.c.⁷¹

6. Skutki imprezy w świetle immisji pośrednich

W literaturze przedmiotu wskazuje się, że przepis art. 144 k.c. (immisje pośrednie)⁷² poprzez wyznaczenie granic dopuszczalnych zakłóceń związanych z wykonywaniem prawa własności (ograniczenie właściciela nieruchomości) stanowi próbę pogodzenia sprzecznych interesów sąsiadów⁷³. Judykatura i doktryna stoją na stanowisku, że zjawisko immisji występuje nie tylko na tle własności nieruchomości, ale może dotyczyć także innych niż własność praw do nieruchomości, w tym – jak podaje E. Skowrońska-Bocian – ochrony najemcy lokalu mieszkalnego przed skutkami działań innego najemcy⁷⁴.

Pojęcie nieruchomości należy rozumieć szeroko. Może to być każda nieruchomość (gruntowa, budynkowa czy lokalowa), która została poddana oddziaływaniom mającym swe źródło na nieruchomościach sąsiednich⁷⁵. Stosowanie przepisu nie jest także ograniczone do nieruchomości bezpośrednio

⁶⁹ A. Śmieja, [w:] *System prawa...*, s. 521; idem, [w:] *Kodeks cywilny, Komentarz...*, s. 1667.

⁷⁰ A. Szpunar, op. cit., s. 1500.

⁷¹ W. Dubis, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 764.

⁷² Tzn. dotyczące takich działań na nieruchomości wyjściowej, których skutki przenikają w sposób naturalny na nieruchomość sąsiednią, ujemnie na nią oddziałując. Warto zwrócić uwagę, że we wskazanej kategorii wyróżnia się immisje materialne, polegające na przenikaniu cząstek materii lub pewnych sił na nieruchomości sąsiednie oraz immisje niematerialne, oddziałujące na psychikę właściciela nieruchomości, wywołujące negatywne odczucia estetyczne, moralne. Zob. J. Nadler, [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz* (2008), s. 299; E. Skowrońska-Bocian, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny...* (2011), s. 566; S. Rudnicki, [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki (red.), *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Lexis Nexis, Warszawa 2009, s. 651.

⁷³ E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 564.

⁷⁴ E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 570; J. Nadler, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 299.

⁷⁵ S. Rudnicki, op. cit., s. 650; B. Walaszek, *Prawo sąsiedzkie a najem lokalu mieszkalnego*, „Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny” 1965, z. 1, s. 35.

(fizycznie) sąsiadujących, lecz obejmuje każdą nieruchomość narażoną na szkodliwe wpływy⁷⁶. Z powyższego wynika, że regulacją przepisu art. 144 k.c. objęte są także stosunki sąsiedzkie powstałe z umowy najmu. Na tej podstawie należy stwierdzić, że najemcy są obowiązani nawzajem powstrzymać się od wszelkich działań, które by zakłócały korzystanie z sąsiednich mieszkań i lokali użytkowych⁷⁷. Ważną przesłanką kwalifikacji danego działania jako immisji pośredniej jest zakłócanie korzystania z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, ocenianą z punktu widzenia społeczno-gospodarczego przeznaczenia i charakteru nieruchomości oraz miejscowych stosunków⁷⁸. Pod tym względem znaczenie będzie zatem miała nadmierność zakłóceń, czas ich trwania, pora występowania, intensywność (jakość, natężenie)⁷⁹. Obojętne jest natomiast, na czym polegają owe zakłócenia, byleby ujemnie wpływały na korzystanie z nieruchomości sąsiednich, np. wywoływały negatywne zmiany, utrudniały, powodowały uciążliwość, zmniejszały atrakcyjność tego korzystania⁸⁰. W konkluzji należy uznać, że skutki organizacji imprezy w lokalu najętym mieszczą się w zakresie przepisu art. 144 k.c. i mogą być traktowane jako rodzaj immisji pośrednich.

Podmiotom (niekoniecznie właścicielom), na których nieruchomości przenikają ujemne oddziaływania z nieruchomości wyjściowej, przysługuje powództwo negatoryjne (art. 222 § 2 k.c.), a mianowicie możliwość domagania się przywrócenia stanu zgodnego z prawem oraz zaniechania naruszeń⁸¹.

W literaturze przedmiotu dostrzega się nadto dalsze konsekwencje immisji pośrednich, a mianowicie możliwość naruszenia dóbr osobistych (art. 23 k.c. i 24 k.c.), np. nietykalności mieszkania (nie tylko poprzez fizyczne wdarcie się do lokalu mieszkalnego, ale także wkroczenie w sferę życia prywatnego, obejmującą wolność od niepokojenia w jakiegokolwiek postaci)⁸². Z pozoru banalne i typowe zagadnienie może stać się skomplikowane i kontrowersyjne, jeżeli sąsiad podniesie fakt, że na skutek zorganizowanej w sąsiednim lokalu najętym imprezy naruszony został jego spokój psychiczny, co uniemożliwiło mu nie tylko odpoczynek i sen, ale także pracę i zarobkowanie⁸³.

⁷⁶ E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 567.

⁷⁷ B. Walaszek, op. cit., s. 48.

⁷⁸ S. Rudnicki, op. cit., s. 652; W. Kocon, *Ochrona cywilnoprawna przeciwko niedozwolonym oddziaływaniom na nieruchomości sąsiednie (art. 144 k.c.)*, „Palestra” 1977, z. 12, s. 69; E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 568; J. Nadler, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 299; A. Stelmachowski, [w:] *System Prawa Prywatnego, Prawo rzeczowe*, t. 3, C.H. Beck, Warszawa 2007, s. 303.

⁷⁹ W. Kocon, op. cit., s. 70.

⁸⁰ S. Rudnicki, op. cit., s. 652.

⁸¹ E. Skowrońska-Bocian, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 565.

⁸² B. Walaszek, op. cit., s. 49.

⁸³ Ibidem, s. 50; W. Kocon, op. cit., s. 80.

Podsumowanie

Reasumując, organizacja imprezy w lokalu najętym, może stanowić źródło perturbacji i rodzić nieprzyjemne, konfliktowe sytuacje zarówno między stronami umowy, jak i innymi podmiotami. Nie należy oceniać pozytywnie dostępności tak szerokiego zakresu środków ochrony mogących znaleźć zastosowanie do opisanej sytuacji.

Złożoność przedstawionej problematyki skłania do jednej refleksji, a mianowicie: w interesie stron stosunku najmu lokali byłoby indywidualne i szczegółowe uregulowanie w umowie praw i obowiązków najemcy w zakresie przyjmowania gości i powstałych w związku z tym szkód. Niewątpliwie ułatwiłoby to wzajemne relacje stron umowy, zapobiegając ewentualnym konfliktom, a ostatecznie dawałoby jasne podstawy do ich rozstrzygnięcia. Przede wszystkim nie zachodziłaby wówczas konieczność odwoływania się do przepisów ogólnych (np. art. 144 k.c., art. 23 k.c.) oraz do rozległych przepisów dotyczących umowy najmu, w tym np. ustalania, czy lokator naruszył obowiązek przestrzegania porządku domowego.

Summary

Organizing a party in rented living premises – civil law consequences

Key words: tenancy contract, living premises, house rules, notice, liability for damage.

This paper presents civil consequences which may occur as a result of organizing a party in living premises rented by students. According to tenancy contract, it is not forbidden to invite people (guests). Because it is very common that such a meeting turn into bigger fun, called party, the problem seems to be practical.

First of all, in Polish doctrine it is not obvious if such a premises have «living» status or not, so if we should use the statutory or the general provisions. We should agree that the owner of premises and the factual using decide.

The premises tenant should abide by the house rules and take into account the needs of other residents and neighbors. Loud conversations, singing, music, and drinking bout could disturb need of quiet and night relax. The possible sanction for such case is an landlord right to give a month's notice or other residents right to initiate a finish of tenancy relation by court.

Another problem, according which are no separate provisions, are eventually damages in living premises or near its location. In this matter the main sense will have general provisions (art. 415 and art. 433 of Polish Civil Code).

Presented problems seems to be very multithreaded. For future, in parties interest, is to regulate individual rights and obligations connected with inviting guests (organizing parties). This will make easier their relations and help to solve possible conflicts.