Kondrat, Przemysław

Prawo w obronie podstawowych potrzeb egzystencjalnych lokatorów

Warszawskie Studia Pastoralne 3, 296-307

2006

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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych oraz w kolekcji mazowieckich czasopism regionalnych mazowsze.hist.pl.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

MUZEUM HISTORII POLSKI

Przemysław Kondrat*

Prawo w obronie podstawowych potrzeb egzystencjalnych lokatorów[2]

Uwagi wstępne

Przedmiotem badań ks. Prof. Mierzwińskiego są zagadnienia społeczne, wśród których wiele uwagi poświęcił problemowi bezrobocia. W demokratycznym państwie, prawo kształtuje wiele sfer życia człowieka. Ks. Profesor zwraca uwagę na to, że status bezrobotnych determinowany jest następującymi ustawami: ustawą z dnia 17 grudnia 1989 r. o zatrudnieniu i przeciwdziałaniu bezrobociu, ustawą z dnia 9 maja 1991 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz o zatrudnieniu osób niepełnosprawnych oraz ustawą z dnia 29 listopada 1990 r. o pomocy społecznej.

Rozważając zagadnienie bezrobocia, ks. Profesor pisze – *Polska z zacofanym rolnictwem, ze zniekształconą gospodarką, z ogromnym zadłużeniem, z ogromnym zadłużeniem zagranicznym, a także ze specyficznie unormowaną (czy też zdeformowaną) mentalnością części społeczeństwa, z trudem zaczęła wdrażać konieczne elementy wolnego rynku i gospodarki rynkowej. W nowej rzeczywistości politycznej, społecznej i ekonomicznej pojawiło się zjawisko bezrobocia. Trze-*

* Przemysław Kondrat – absolwent Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Warszawskiego. Uczestnik Podyplomowego Studium Prawa Własności Intelektalnej na Uniwersytecie Warszawskim. Kandydat na studia doktoranckie na Katolickim Uniwersytecie Lubelskim. Zainteresowany tematyką z zakresu prawa cywilnego.

[2] Nieprecyzyjność ustawodawcy przyczyną rozbieżności w stosowaniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r.

ba przyznać, że zaskoczyło ono Polaków. Jego rozmiar, szybki rozwój i groźne skutki przybrały charakter dramatyczny.[3]

W ustroju demokratycznym do zadań państwa należy m.in. zapewnienie obywatelom wolności praw ekonomicznych i socjalnych. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej w art. 71 stanowi, iż państwo przez swoją politykę społeczną i gospodarczą ma uwzględniać dobro rodziny znajdującej się w trudnej sytuacji materialnej i społecznej, której władze publiczne zobowiązane są udzielić niezbędnej pomocy. Egzystencja człowieka nierozerwalnie związana jest z warunkami mieszkaniowymi. Władze państwowe zobowiązane są do zapewnienia mieszkań komunalnych i socjalnych osobom znajdującym się w trudnym położeniu materialnym. Ustawodawca, mając powyższe na względzie, zdecydował się na uchwalenie ustawy o ochronie praw lokatorów.

Interpretacja ustawy o ochronie praw lokatorów

Celem ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. [Dz. U. 2005, Nr 31, poz. 266, z późn. zm.] jest szczególne unormowanie umów najmu i powstających na jej podstawie stosunków pomiędzy wynajmującymi a najmującymi. Reglamentacji ustawowej podlegają najemcy lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego (własność komunalna) oraz najemcy lokali nie wchodzących w te zasoby.[4]

Ustawa o ochronie praw lokatorów zastąpiła ustawę z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Wśród założeń nowej ustawy znalazł się przede wszystkim postulat zabezpieczenia najemców przed podwyższaniem czynszu lub innych opłat, ochrona lokatora przed rozwiązaniem umowy najmu umożliwiająca lokatorowi korzystanie z lokalu, a także ochrona przed eksmisją. Omawiana ustawa wniosła także rozwiązanie zabezpieczające

[3] B. Mierzwiński, *Kościół wobec problemu bezrobocia*, Ząbki 2004, s. 16.

[4] Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego [teks jednolity Dz. U. 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.].

prawa lokatorów wprowadzając możliwość ubiegania się o lokal socjalny.[5]

Obowiązywanie ustawy o ochronie praw lokatorów spotkało się z dezaprobatą właścicieli budynków mieszkalnych jak również ich najemców, co uzasadniało konieczność nowelizacji ustawy. Ustawa była kilkakrotnie nowelizowana, przy czym omawiane zmiany wprowadziła ustawa z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw [Dz. U. 2004, nr 281, poz. 2783]. W uzasadnieniu do tej nowelizacji zwracano uwagę na niedopuszczalność postanowień ustawy, które stały się bezpośrednią przyczyną spadku transakcji na rynku wynajmu lokali, nadmiernej ingerencji w swobodę umów, dysproporcji praw lokatorów i najemców. Trybunał Konstytucyjny stwierdził, że powołana ustawa nadmiernie ograniczyła możliwość zwiększenia czynszów. Ponadto zauważył, że dopuszczalne jest zawarcie ustawowego ograniczenia w wysokości ustalanego czynszu czyniąc zastrzeżenie, iż niepożądany jest stan w którym stawka czynszowa jest niższa niż koszty związane z utrzymaniem lokalu. Według Trybunału doprowadzono do sytuacji, w której wpływy z czynszów były niższe od bieżących kosztów eksploatacji budynków. W związku z wieloma niedogodnościami ustawy zaszła potrzeba jej nowelizacji.[6]

W ustawie oprócz przepisów chroniących prawa lokatorów znalazły się niestety takie unormowania, które wbrew założeniom prawodawcy nie chronią w pełni interesów najemcy. Przykładem takiego przepisu, jest art. 6d ustawy o ochronie praw lokatorów, stwarzający pole do nadużyć na linii właściciel lokalu komunalnego a jego najemca. Omawiany przepis przewiduje, iż najemca może dokonać ulepszeń w lokalu tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy, określającej sposób rozliczenia się z tego tytułu. Ni-

[5] Uzasadnienie do projektu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, www.sejm.gov.pl/archiwum/druk1431.

[6] Uzasadnienie do projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw, www.sejm.gov.pl/archiwum/druk2382.

niejsza publikacja poświęcona będzie w głównej mierze analizie powołanego przepisu. W szczególności poświęcę uwagę znaczeniu pojęcia *ulepszeń*, którym posługuje się ustawodawca w niniejszym przepisie oraz możliwościom dochodzenia roszczeń z tytułu poczynionych nakładów koniecznych w lokalu.

Przepis art. 6d ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego może służyć zabezpieczeniu interesów miasta będącego właścicielem lokali wchodzących w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. Praktyka pokazuje, że dowolna wykładnia art. 6d omawianej ustawy dokonywana przez podmioty zarządzające i administrujące lokalami wchodzącymi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego niekorzystnie wpływa na sytuację najmujących, uniemożliwiając im dochodzenie roszczeń z tytułu poczynionych nakładów koniecznych. Urzędnicy, odmawiając zwrotu tych kosztów, powołują się na wyżej wskazany przepis nie tylko w przypadku nakładów użytecznych, ale również nakładów koniecznych, jak gdyby uznając, że oba pojęcia mieszczą się w sformułowaniu *ulepszenia*. Tymczasem powoływanie się na art. 6d ustawy w przypadku poczynienia nakładów koniecznych może wzbudzać kontrowersje. Skomplikowana jest również problematyka dochodzenia przez najemców lokali komunalnych swoich roszczeń przeciw miastu.

Podstawą dalszych rozważań jest zdefiniowanie nakładów koniecznych i użytecznych. Problem zwrotu nakładów pojawia się na gruncie instytucji najmu, zlecenia i przechowania. M. Olczyk przedstawia pogląd, iż ulepszeniem lokalu jest każda zmiana podnosząca standard zajmowanego przez najemcę lokalu.[7] Przyjmując takie założenie, należałoby stwierdzić, że ulepszenia dotyczą również nakładów koniecznych. Taka teza stoi jednak w sprzeczności z założeniami wypracowanymi w judykaturze i doktrynie.

Według W. Czachórskiego rozróżniamy nakłady konieczne rozumiane jako niezbędne do utrzymania normalnego stanu rzeczy lub

[7] M. Olczyk, w: *Komentarz do ustawy z dnia 17.12.2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw*, F. Zoll, M. Pecyna, M. Olczyk, Warszawa, Dom Wydawniczy ABC.

też prawidłowego z niej korzystania oraz nakłady użyteczne, które poczynione są w celu zwiększenia wartości rzeczy.[8] Biorąc pod uwagę definicje przedstawione przez W. Czachórskiego, można wysnuć wniosek, że sformułowanie *ulepszenie* może być traktowane jako tożsame ze zwrotem nakłady użyteczne.

Podobne rozumienie zwrotu *ulepszenie* może potwierdzać wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 listopada 1980 r. Sąd rozstrzygając zasadność roszczenia o zwrot nakładów na wynajmowaną rzecz zawarł w uzasadnieniu orzeczenia następujące stwierdzenie – *…w przepisie tym użyte zostało jednoznaczne określenie «zwrot nakładów na rzecz», co nie może być rozumiane inaczej jak tylko, że reguluje on przedawnienie wszelkich nakładów, a więc zarówno koniecznych, jak i użytecznych (ulepszających rzecz)*.[9]

Przedstawiony fragment jest potwierdzeniem tego, że Sąd Najwyższy używa zamiennie zwrotów nakłady użyteczne ze zwrotem ulepszenia. Wynika z tego, że ulepszenie rzeczy wiąże się z poczynieniem nakładów użytecznych. Tym samym zawarte w przepisie art. 6d ustawy o ochronie praw lokatorów stwierdzenie *ulepszenie* powinno być wiązane wyłącznie z nakładami użytecznymi (ulepszającymi rzecz), a nie wbrew pojawiającym się opinią nakładami koniecznymi i użytecznymi.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego jest ustawą szczególną. Ma ona na celu dogłębne uregulowanie instytucji najmu lokalu. Wobec powyższego powinna kompletnie i dokładnie regulować kwestie o których stanowi. Jednakże nieprecyzyjność ustawodawcy sprawia, iż koniecznym staje się posiłkowanie ustawą kodeks cywilny, która jest *lex generalis* w stosunku do *lex specialis* (ustawy o ochronie praw lokatorów). Jeżeli założeniem ustawodawcy było odmienne uregulowanie zagadnienia umowy najmu lokalu ujętego w kodeksie cywilnym, to powinien wprowadzić do ustawy o ochronie praw lokatorów precyzyjne sformułowanie zwrotu *ulepszenie*. Skoro tego nie uczy- nił zasadnym byłoby posłużenie się sformułowaniem *ulepszenie* jakie

[8] W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2002, s. 109.
[9] Wyrok SN z dnia 04.11.1980 r., II CR 394/80, OSNC 1981/7/134.

wypracowała judykatura i doktryna. Kodeks cywilny rozróżnia ulepszenia od nakładów koniecznych, gdyż zawiera dwie podstawy prawne ich dochodzenia: art. 663 k.c. będący podstawą dochodzenia roszczeń o nakłady konieczne i art. 676 k.c. który posługuje się pojęciem *ulepszeń*, przewidując zasady dochodzenia nakładów użytecznych. Nie sposób nie zauważyć pojawiającego się w tym miejscu dysonansu. Powstaje pytanie na jakiej podstawie przyjąć, że sformułowanie *ulepszenia*, którym posługuje się ustawodawca w ustawie o prawach lokatorów ma obejmować nakłady konieczne i użyteczne, podczas gdy ustawa kodeks cywilny przewiduje rozdzielenie tych pojęć.

Wyżej przedstawioną podstawę do dochodzenia roszczeń z tytułu nakładów koniecznych i nakładów ulepszających rzecz potwierdza wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2001 r. Sąd stwierdził, że enigmatyczne określenie *nakłady na rzecz* zawiera w sobie naprawy konieczne oraz inne ulepszenia rzeczy. Stwierdził przy tym, że art. 663 k.c. odnosi się do nakładów koniecznych, podczas gdy art. 676 k.c. znajduje zastosowanie w przypadku dochodzenia nakładów ulepszających rzecz.[10]

Podobne stanowisko zaprezentował Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 grudnia 1971 r. Według niego przepis z art. 676 k.c. daje jedynie możliwość dochodzenia roszczeń z tytułu poczynionych nakładów dokonywanych w celu ulepszenia rzeczy. Zwrotu kosztów związanych z nakładami koniecznymi najmujący może żądać w trakcie trwania stosunku najmu lokalu oraz w rok po jego wygaśnięciu (art. 677 k.c.).[11]

Powszechnie przyjętym jest, iż wszystko to co wykracza poza utrzymanie rzeczy w stanie nie pogorszonym, jest nakładem użytecznym służącym ulepszeniu rzeczy. Skoro wątpliwe jest, że art. 6d omawianej ustawy posługując się pojęciem *ulepszenie* ma na myśli także nakłady konieczne, to odmówienie zwrotu kosztów z tytułu poczynionych nakładów koniecznych na lokal na podstawie tego przepisu wydaje się bezpodstawne. Przepis ten związany jest wyłącznie

[10] Wyrok SN z dnia 11.07.2001 r., V CKN 408/00.
[11] Wyrok SN z dnia 30.12.1971 r., III CRN 375/1.

z rozliczeniami z tytułu nakładów użytecznych. Rozpatrywanie tego przepisu jako związanego z nakładami użytecznymi, może być potwierdzone faktem, że ustawodawca nadał tej normie charakter *ius dispositivum* w odniesieniu do lokali nie będących komunalnymi. Z odmienną sytuacją mamy do czynienie gdy przedmiotem umowy najmu jest lokal nie wchodzący w skład publicznego zasobu mieszkaniowego. W tym przypadku strony mogą ustalić odmiennie prawa i obowiązki wymienione a art. 6a-6e ustawy o prawach lokatorów. W stosunku do takich lokali prawodawca dopuścił możliwość wprowadzenia postanowień dzięki którym poczynienie ulepszeń bez każdorazowej zgody wynajmującego nie zamknie drogi do skutecznego dochodzenia zwrotu kosztów z tytułu dokonanych ulepszeń.

Wobec powyższego ten sam przepis można traktować jako normę bezwzględnie bądź względnie obowiązującą w zależności od charakteru przedmiotu najmu (własność komunalna, prywatna). Według Woltera przepisami bezwzględnie obowiązującymi są takie, które nie mogą być wyłączone ani ograniczone przez strony. *Natomiast przepisy względnie obowiązujące stosuje się tylko wtedy, gdy strony nie uregulowały danego stosunku prawnego w sposób odmienny, a więc albo niczego nie postanowiły albo wprawdzie dany stosunek prawny uregulowały ale w sposób niekompletny*.[12]

Wyrażenie zgody wymaganej w art. 6d ustawy o ochronie praw lokatorów na dokonywanie nakładów użytecznych w przypadku lokalu komunalnego jest uzasadnione istotą stosunku najmu takiego lokalu. Specyfiką najmu którego przedmiotem jest lokal komunalny jest zabezpieczenie podstawowych egzystencjalnych potrzeb człowieka. Tym samym zwiększanie użyteczności lokalu przez którą wzrasta jego standard uzasadnia konieczność uzyskania uprzedniej zgody właściciela lokalu komunalnego. Nie można dopuścić do sytuacji w której najemca dokonuje nakładów zwiększających standard lokalu, obciążając poniesionymi kosztami miasto. Nieco odmiennie kształtuje się sytuacja w przypadku własności prywatnej, gdzie właściciel może aprobować wzrost standardu lokalu. Uzasadnia to fakt, że ustawodawca nadał art. 6d ustawy charakter *ius dispositivum* w odniesieniu do lokali prywatnych umożliwiając stronom stosunku naj-

[12] A. Wolter, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2000, s. 84.

mu odmienne uregulowanie wzajemnych rozliczeń z tytułów nakładów poczynionych w lokalu.

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w art. 6a przewiduje obowiązki wynajmującego względem najemcy. Znalazły się w nim obowiązki, które mają głównie na celu utrzymanie lokalu w należytym stanie, zapewniając tym samym najmującym podstawowe warunki konieczne do ich egzystowania. Wynajmujący zobowiązany jest m.in. do dokonywania napraw pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku, napraw lokalu i jego instalacji. W wynajętych pomieszczeniach właściciel ma obowiązek dokonywać napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej, a także wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania czy też instalacji elektrycznej. Ponadto obciąża go między innymi wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej.

Prawodawca nie rozstrzygnął jednak sytuacji w której wynajmujący nie wywiązuje się z nałożonych na niego obowiązków. W przypadku zaniedbań w tym zakresie brak jest regulacji przewidującej możliwość dochodzenia roszczeń z tytułu poczynionych nakładów koniecznych. Uchybienia obowiązkom po stronie wynajmującego lokal komunalny mogą występować częściej niż w przypadku właściciela lokalu prywatnego, co wynika z odmiennej specyfiki dwóch rodzajów własności: komunalnej i prywatnej. Właściciel lokalu prywatnego ma motywację ekonomiczną, by zabiegać o najemcę. Inaczej jest z właścicielem lokalu komunalnego, który nie jest bezpośrednio nastawiony na zysk, w efekcie czego częściej można się spotkać z nie wypełnianiem ciążących na nim obowiązków ustawowych. Istnieje potrzeba umożliwienia najmującym, którzy nie mogą liczyć na spełnienie obowiązków przez drugą stronę umowy (nieumyślność lub uporczywe działanie) skuteczne zabezpieczenie ich praw. Broniąc tezy, iż art. 6d ustawy dotyczy jedynie nakładów użytecznych (ulepszeń), należy stwierdzić, że niniejsza ustawa nie reguluje zagadnień dochodzenia roszczeń z tytułu nakładów koniecznych na rzecz. W przypadku, gdy najemca lokalu sygnalizuje konieczność podjęcia wymaganych działań i spotyka się z biernością wynajmującego, zasadnym wydaje się skorzystanie z rozwiązania przewidzia-

nego w art. 663 k.c. Przepis ten stanowi, iż jeśli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw obciążających wynajmującego, bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin na dokonanie napraw po którego bezskutecznym upływie może dokonać napraw koniecznych na koszt wynajmującego.

Odnosimy się więc do rozwiązań prawnych przewidzianych w ustawie będącej *lex generalis* w odniesieniu do szczegółowo ujmującej kwestie najmu lokalu, ustawy o ochronie praw lokatorów. Tym samym najemca, który poczynił nakłady na lokal komunalny ma roszczenie o zwrot poniesionych kosztów na mocy wyżej powołanego przepisu kodeksu cywilnego. Natomiast dochodzenie zwrotu kosztów z tytułu poczynionych nakładów użytecznych możliwe jest na mocy art. 6d ustawy. Powstały na mocy art. 663 k.c. stosunek zobowiązaniowy, umożliwia wynajmującemu dochodzenie swych praw na drodze sądowej bądź przedstawienia swojego roszczenia do potrącenia z wierzytelnością wynajmującego (czynsz).

Instytucja potrącenia przewidziana jest w art. 498 k.c. Przesłankami do jego zastosowania jest istnienie dwóch wierzytelności, których przedmiotem są pieniądze lub rzeczy oznaczone co do gatunku tej samej jakości. Obie wierzytelności muszą być wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem. Potrącenia dokonuje się poprzez złożenie odpowiedniego oświadczenia drugiej stronie.

Możliwość skorzystania z instytucji potrącenia potwierdza uchwała Sądu Najwyższego z 19 marca 1975 r., w sentencji której zamieszczono następujące stwierdzanie: *Najemca, który dokonał na podstawie art. 663 k.c. koniecznych napraw lokalu na koszt wynajmującego, może potrącić swoją wierzytelność z tytułu tych napraw z wierzytelnością wynajmującego z tytułu czynszu*.[13]

Podobny pogląd wyraził Sąd Apelacyjny w wyroku z 3 lipca 1997 r., w którym stwierdził, że najemca nie może zgłaszać do potrącenia z czynszem nakładów, które stanowią ulepszenie rzeczy najętej.[14] W związku z powyższym można wyciągnąć wniosek, że do-

[13] Uchwała SN z dnia 19.03.1975 r., III CZP 13/75, OSNC 1976/2/25.
[14] Wyrok s. apel. z dnia 03.07.1997 r., I ACa 137/97, Apel.-Lub. 1998/2/8.

puszczalnym jest przedstawienie do potrącenia wierzytelności z tytułu poczynionych na rzecz nakładów koniecznych.

Wydaje się, że odmowa dokonywania potrącenia kosztów poniesionych na skutek nakładów użytecznych z wierzytelnością z tytułu czynszu jest uzasadniona ze względu na ich charakter. Z takim samym poglądem spotykamy się w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 1971 r., w którym stwierdza on, iż w wypadku dokonania ulepszeń rzeczy najętej, wynajmujący w myśl art. 676 k.c. może albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą odpowiadającej im wartości, albo żądać restytucji. Wyłączył natomiast możliwość dokonywania potrąceń z czynszem. W przypadku gdyby dopuszczono możliwość dokonywania potrącenia nie tylko w stosunku do nakładów koniecznych, ale również użytecznych mogłoby okazać się, że właściciel pozbawiony otrzymywania czynszu nie byłby w stanie administrować nieruchomością i wywiązać się z ciążących na nim obowiązków.[15]

W sytuacji, gdy najemca nie dochodził zwrotu kosztów z tytułu poczynionych nakładów w czasie trwania stosunku najmu na mocy art. 663 k.c., przysługuje mu możliwość ich zwrotu na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu przewidzianych w art. 405 k.c. Przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia to: przejście korzyści z majątku zubożonego do wzbogaconego, istnienie związku przyczynowego między zubożeniem a wzbogaceniem, a także brak podstawy prawnej wzbogacenia.

Stanowisko Sądu Najwyższego nie zawsze było jednolite w tej materii. W orzeczeniu z dnia 4 listopada 1980 r. stwierdził, iż niedopuszczalne jest skorzystanie z instytucji bezpodstawnego wzbogacenia jeśli istnieją przepisy regulujące w sposób odrębny stosunek najmu oraz kwestie rozliczeń z tytułu nakładów poczynionych na rzecz.[16]

Z odmiennym stanowiskiem mamy do czynienia w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 1973 r. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy oprócz rozstrzygnięcia kwestii od kogo najemcy przysługuje zwrot korzyści na podstawie instytucji uregulowanej w art. 405 k.c. w przypadku wynajęcia lokalu osobie trzeciej dopuścił również

[15] Wyrok SN z dnia 21.01.1971 r., II CR 605/70, OSP 1971/12/228.
[16] Wyrok SN z dnia 04.11.1980 r., II CR 394/80 OSNC 1981/7/134.

możliwość wzajemnych rozliczeń między wynajmującym a najemcą na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.[17]

Mając na uwadze ochronę lokatorów, bliższy jest mi pogląd przedstawiony przez Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 1973 r. Trudno zgodzić się z sytuacją, iż w przypadku nie zastosowania się przez najemcę do dyspozycji zawartych w art. 663 k.c. zostaje on pozbawiony możliwości zwrotu kosztów poniesionych na wynajęty lokal. Po stronie wynajmującego niewątpliwie dochodzi do bezpodstawnego wzbogacenia. Pozostawienie w tej sytuacji najemcy bez możliwości dochodzenia swych roszczeń byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i godziłoby w założenia ustawy mającej na celu ochronę praw lokatorów.

Wprowadzeniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie przepisów Kodeksu cywilnego przyświecały słuszne założenia. W ustawie znalazły się jednak przepisy, w których prawodawca posłużył się nie precyzyjnymi zwrotami. Nie dookreślone sformułowania umożliwiły podmiotom zarządzającym i administrującym lokalami wchodzącymi w skład publicznego zasobu mieszkaniowego dokonywanie dowolnej wykładni przepisów wyżej wymienionej ustawy. Przykładem takiego przepisu, którego błędna interpretacja niekorzystnie wpływa na sytuację wynajmujących, jest art. 6d. W analizowanym przepisie prawodawca posłużył się zwrotem *ulepszenia*, nie podając jego definicji. Jak pokazuje praktyka, podmioty stosujące ten przepis uznają, iż w zakresie tego zwrotu mieszczą się nakłady konieczne oraz użyteczne. Tym samym na skutek nie precyzyjności ustawodawcy przepis art. 6d uniemożliwił dochodzenie zwrotu kosztów z tytułu nakładów koniecznych poczynionych na lokal komunalny, gdy ten nie zastosował się do dyspozycji zawartej w tym przepisie (wymóg uzyskania zgody). Wyjściem z sytuacji, w której najemca dokonujący nakładów koniecznych na rzecz spotyka się z odmową ich zwrotu na mocy art. 6d ustawy, jest posiłkowanie się art. 663 k.c., który daje podstawę najemcy do wystąpienia z roszczeniem o zwrot tych nakładów wobec podmiotu wynajmującego. W przypadku zaś roszczeń z tytułu ulepszeń rzeczy (nakładów użytecznych) zastosowanie powi-

[17] Wyrok SN z dnia 16.01.1973 r., II CR 652/72, OSNC 1973/12/216.

nien mieć art. 6d omawianej ustawy. Słusznym wydaje się założenie, iż nakłady mające jedynie na celu zwiększenie standardu lokalu komunalnego dokonane bez uprzedniej zgody właściciela nie powinny obciążać miasta. W sytuacji gdy najemca zdecyduje się wystąpić o zwrot nakładów koniecznych na podstawie art. 663 k.c. może skorzystać z instytucji potrącenia, którą przewiduje art. 498 k.c. W przypadku, gdyby ta droga okazała się niemożliwa (nie wypełnienie dyspozycji zawartej w art. 663 k.c.), pozostaje najemcy możliwość wystąpienia do wynajmującego z roszczeniem z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Jak wynika z analizy przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów wbrew jej *ratio legis* znalazły się w niej przepisy niekorzystnie wpływające na sytuację osób wynajmujących lokal. Dopóki ustawodawca nie zdecyduje się na nowelizację ustawy i zmianę przepisów których stosowanie w praktyce wzbudza kontrowersje i powoduje rozbieżności, najemcom pozostaje odwoływanie się do ogólnych przepisów kodeksu cywilnego i dochodzenie swych praw na drodze sądowej.

Zakończenie

Każdy obywatel ma prawo oczekiwać, że ustawa o najmie lokalu mieszkalnego będzie zabezpieczać jego podstawowe egzystencjalne potrzeby. Wszelkie inicjatywy ustawodawcze w tej dziedzinie napotykają jednak na trudności związane ze zrównaniem praw i obowiązków, jakie spoczywają na najemcach i wynajmujących. Prawo nie rozstrzygnie wszelkich wątpliwości w tej dziedzinie, ale można oczekiwać, że w ustawie zostaną uwzględnione podstawowe zasady współżycia społecznego. Solidarność międzyludzka nawet z *trudnego prawa* może uczynić narzędzie ochrony praw najuboższych, pozostawiając jednocześnie duże możliwości indywidualnej inicjatywy w zakresie stosowania ustaw chroniących prawa lokatorów i właścicieli lokali mieszkalnych.