

Maksym Bonarek

Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie

maksym.bonarek@gmail.com

## Sukcesja prawa najmu lokalu mieszkalnego na podstawie art. 691 KC – problemy interpretacyjne

*Succession of tenancy on the death of a tenant on the ground of Article 691 of the Civil Code – interpretation problems*

### STRESZCZENIE

Przyjęcie za gwarant zasady swobody kontraktowania w ramach stosunków między podmiotami o równorzędnej względem siebie pozycji, pozwala na wskazanie pewnych specyficznych cech prawa prywatnego, w tym prawa cywilnego jako kompleksowego zbioru regulującego materię umów cywilnoprawnych. Zapewnienie spektrum narzędzi prawnych umożliwiających dobrowolne uczestniczenie oraz kreowanie stosunków należy bez wątpienia do walorów identyfikujących zawierane umowy cywilnoprawne. Pomimo jednak przyznania priorytetu zasadzie swobody umów oraz równości stron, ustawodawca przewiduje określone sytuacje, w których występują przejawy zachwiania stabilności w ramach istniejącego stosunku prawnego. Jednym z takich stosunków jest najem lokalu, który wprowadza dość szczególną konstrukcję dotyczącą śmierci najemcy i ewentualnego wstąpienia innych osób w jego stosunek najmu.

**Słowa kluczowe:** stosunek najmu, śmierć najemcy, sukcesja prawa, lokal mieszkalny, problemy interpretacyjne.

### WSTĘP

Każdy przepis prawa, jako samodzielna jednostka redakcyjna, a więc pozycja o charakterze jedynie technicznym, inkorporuje w siebie pewne normy postępowania materializujące wolę prawodawcy w określonych dziedzinach życia. Aby prawidłowo odczytać ich sens należy przeprowadzić proces myślowy polegający na odkodowaniu, czyli dokonaniu interpretacji (wykładni). Wśród powszechnych reguł wykładni prawnej wskazuje się kilka jej rodzajów – wykładnię językową, systemową, funkcjonalną (celowościową). Z innego punktu widzenia, dokonując interpretacji niejednokrotnie zmienia się literalną treść normy, co prowadzi w kon-

sekwencji do rozszerzenia lub zawężenia jej zakresu przedmiotowego. Istotne wobec tego jest ustalanie powodów, dla których zastosowanie takiej wykładni zdaje się pełniej realizować wolę ustawodawcy. O typach wykładni prawa cywilnego oraz wzajemnych relacjach między nimi niejednokrotnie wypowiadał się Sąd Najwyższy wskazując, że interpretację należy rozpocząć od wykładni językowej, jednakże uwzględniając kontekst normatywny oraz wykładnię funkcjonalną<sup>1</sup>. Podkreśla się przy tym, że uzyskanie jej poprawnego wyniku nie jest możliwe w oderwaniu od systemu i całego porządku prawnego oraz bez odniesienia się do funkcji przepisów<sup>2</sup>.

Prawo cywilne jest jedną z gałęzi nauk należących do prawa prywatnego. Generalnie, jako „narzędzie” kształtowania stosunków, reguluje wzajemne uprawnienia i obowiązki między indywidualnymi jednostkami, a jego *differentia specifica* koncentruje się na autonomii w zakresie podejmowanych decyzji. Znamienne jest więc to, że podmioty dokonujące czynności określonych w Kodeksie cywilnym<sup>3</sup>, stanowiącym główny zbiór przepisów tej gałęzi, znajdują się na równej wobec siebie pozycji i przysługuje im tzw. swoboda kontraktowania oraz kreowania składników przedmiotowych umów (w granicach określonych przez przepisy prawa). Z tego właśnie względu w literaturze przedmiotu podkreśla się, że przepisy prawa cywilnego powinny być elastyczne, odpowiadać realiom społecznym, a także sprzyjać zaufaniu między stronami wchodzącymi w stosunek prawny<sup>4</sup>. Wspomniana swoboda może być jednak wyjątkowo ograniczana ze względu na interes publiczny<sup>5</sup>. Skoro dopuszczalne jest – z uwagi na interes osób trzecich – zredukowanie stabilności stron uczestniczących w dotychczasowym zobowiązaniu, należy przyjąć, iż każdy przejaw takiego zachowania wymaga rozpatrzenia *in concreto* jako szczególnego przejawu nadrzędności.

Kodeks cywilny w sposób obszerny reguluje wiele możliwych do zawarcia przez strony stosunków prawnych, charakteryzując ich poszczególne elementy. Szczegółowo odnosi się do nich w księdze III. Zobowiązania. Jednym z takich stosunków jest najem lokalu, który wprowadza dość wyjątkową konstrukcję. Spełniając bowiem wyżej wskazane cechy ustawodawca starał się odpowiedzieć na potrzeby realiów społecznych, uwzględniając w materii kodeksowej m.in. regulację dotyczącą śmierci najemcy i ewentualnego wstąpienia innych osób w jego stosunek najmu (art. 691 Kodeksu cywilnego).

<sup>1</sup> Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dn. 30 marca 2006 r., sygn. III CZP 16/06, 2007, nr 2, poz. 20.

<sup>2</sup> Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dn. 7 grudnia 2006 r., sygn. III CZP 118/06, OSN IC 2007, nr 9, poz. 136.

<sup>3</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 tj. z późn. zm., dalej jako: KC, kodeks.

<sup>4</sup> *Ibidem*.

<sup>5</sup> Z. Radwański, Uwagi o wykładni prawa cywilnego, Ruch Prawniczy, Socjologiczny i Ekonomiczny, rok LXXI, zeszyt 1, 2009, s. 13.

## WSTĄPIENIE W STOSUNEK NAJMU A RODZAJE WYKŁADNI

Na wstępie rozważań w przedmiocie art. 691 Kodeksu cywilnego należy wskazać, że zasadniczo sytuacji prawnej po śmierci dotyczą przepisy zawarte w księdze IV KC – Spadki. Odnosząc się do systematyki aktu należałoby zatem wskazać, że to tam powinny znaleźć się rozwiązania dotyczące najmu po śmierci najemcy. Stosowne wyłączenie znajduje się jednak w art. 922 § 2 KC. Systemowo jest to o tyle ciekawe zagadnienie, że pozostawienie długów przez spadkodawcę, w tym z tytułu niezapłaconego czynszu, w pewnych sytuacjach może przejść na inne osoby, niż uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy.

Interpretowany przepis kodeksu cywilnego (art. 691) dotyczy wstąpienia do stosunku najmu po śmierci najemcy osób związanych szczególnymi więzami pokrewieństwa lub bliskości. Zgodnie z jego treścią, w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Warto podkreślić, że w przepisie nie przewidziano hierarchii, czy też kolejności wstępowania w stosunek najmu. Warunkiem wstąpienia w ten stosunek prawny jest stałe zamieszkiwanie z najemcą w tym lokalu w chwili jego śmierci (art. 691 § 2 KC). W dalszej części przepisu przyznano dodatkowe uprawnienia osobom wchodzącym w stosunek najmu, które mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób, wygasa on względem nich. Podkreślono również, że w przypadku śmierci jednego ze współnajemców nie stosuje się wskazanych powyżej reguł, czym zabezpieczono pewność i trwałość stosunku prawnego pozostałych najemców oraz uregulowano kwestię wygaśnięcia stosunku najmu w przypadku braku wskazanych w tym artykule podmiotów uprawnionych, wstępujących w stosunek najmu. Najważniejszą kwestią, a zarazem budzącą największe wątpliwości z punktu widzenia językowej interpretacji przepisu, jest wskazanie kręgu osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. Chociaż przepis wymienia enumeratywnie te osoby, wskazując na katalog zamknięty oraz nakładając dodatkowy warunek zamieszkiwania w wynajmowanym lokalu, krąg ten nie jest wyraźnie zarysowany. Wątpliwości budzi przede wszystkim określenie "osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą". W przepisie użyto pojęcia "faktyczne wspólne pożycie", będącego pojęciem niedookreślonym, występującym dość powszechnie w literaturze i orzecznictwie, najczęściej w odniesieniu do małżeństwa lub konkubinatów. Jako przejaw pozostawania we wspólnym pożyciu, w literaturze w pierwszej kolejności wskazuje się wspólne

zamieszkanie<sup>6</sup>. Istotne jest, że w przepisie mowa o wspólnym pożyciu z najemcą, natomiast nie wskazano wprost na pożycie małżeńskie, a samego współmałżonka wymieniono bezpośrednio wśród kręgu uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. Wydaje się zatem, że ustawodawca chciał w ten sposób uregulować inny niż małżeński typ wspólnego pożycia. W orzecznictwie można spotkać pogląd, że faktyczne wspólne pożycie odnosi się do więzi osób pozostających w takich relacjach jak małżonkowie<sup>7</sup>, wykluczając w ten sposób z kręgu osób upoważnionych do wstąpienia w stosunek najmu chociażby rodzeństwo, na którym nie ciąży obowiązek alimentacyjny. Stosując słownikowe<sup>8</sup>, czy potoczne znaczenie tego określenia wskazać można, że pożycie dotyczy sytuacji wspólnego życia z kimś, współżycia seksualnego czy wyłącznie wspólnego zamieszkania. Przy przepisie ograniczającym swobodę umów (od strony wynajmującego) wydaje się jednak, że jest to zbyt daleko idący wniosek, w przypadku którego brak interesu publicznego do ograniczenia tej swobody. Powodowałoby to zatarcie granicy między faktycznym pożyciem i bliską relacją, uzasadniającymi wstąpienie w stosunek najmu, a luźniejszymi relacjami, czy relacjami o charakterze wyłącznie seksualnym. Należy więc stwierdzić, że chcąc nadać odmienne znaczenie "wspólnemu pożyciu", ustawodawca skorzystałby z możliwości zdefiniowania go na gruncie aktu prawnego, nie zaś dorozumianego odesłania do zdefiniowanych już pojęć. Poprzez niedookreśloność tego pojęcia prawodawca zostawił jednak możliwość bardzo szerokiego rozumienia tego pojęcia. Można uznać to za przejaw uelastyczniania przepisów, które stanowi jedną z zasad tworzenia przepisów prawa cywilnego<sup>9</sup>, zapewniając odpowiadanie zmieniającym się realiom społeczno-gospodarczym.

Jeszcze do niedawna należało dokonywać wykładni rozszerzającej, aby uznać, że życiowy partner tej samej płci, pod warunkiem stałego pozostawania w relacji uczuciowej i gospodarczej oraz zamieszkiwania pod jednym dachem ze zmarłym, wstąpi w stosunek najmu jako osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu. W ostatnich latach nastąpiła jednak zmiana linii orzeczniczej. Problem wstąpienia w stosunek najmu osoby homoseksualnej po śmierci swojego partnera stał się kanwą wyroku Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w sprawie *Kozak vs. Polska*<sup>10</sup>. Wskazano w nim, że "wyłączenie osób pozostających w związku homoseksualnym z możliwości wstępowania w stosunek najmu nie może być uznane przez Trybunał za konieczne dla ochrony rodziny postrzeganej w sposób tradycyjny". Również Sąd Najwyższy wskazał, że osobą faktycznie pozostającą

<sup>6</sup> J.S. Piątoski, System prawa rodzinnego i opiekuńczego, Wrocław, Warszawa, Kraków, Gdańsk, Łódź 1985, s. 226.

<sup>7</sup> Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dn. 20 listopada 2009 r., sygn. III CZP 99/09.

<sup>8</sup> Słownik Języka Polskiego PWN, hasło: pożycie.

<sup>9</sup> Z. Radwański, M. Zieliński [w:] M. Safjan (red.): System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna. Tom 1, Warszawa 2007, § 42, nb. 162.

<sup>10</sup> Wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dn. 2 marca 2010 r., sygn. 13102/02.

we wspólnym pożyciu z najemcą – w rozumieniu art. 691 § 1 KC – jest osoba połączona z najemcą więzią uczuciową, fizyczną i gospodarczą; także osoba tej samej płci<sup>11</sup>. Dalej wskazano, że "nie ma przekonujących racji jurystycznych, a także argumentów socjologicznych lub psychologicznych, przemawiających za rozróżnieniem na płaszczyźnie prawnej skutków wynikających ze wspólnego pożycia hetero- i homoseksualnego; przeciwnie, więzi emocjonalne, fizyczne i gospodarcze powstające w ramach takiego pożycia są w obu przypadkach tożsame i mogą stworzyć równie mocną więź". O tym, że sama więź gospodarcza i uczuciowa nie wystarczy, aby być uznanym za osobę pozostającą w faktycznym pożyciu, wypowiedział się Sąd Najwyższy w odniesieniu do wnuka<sup>12</sup>. W obecnym stanie prawnym, jeżeli najemca nie był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych na ich rzecz, wnuki nie są uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci dziadków. Jedyne osoby, którym przysługuje to prawo, na mocy art. 691 KC są dzieci najemcy. Może to budzić wątpliwości chociażby w sytuacji, kiedy dziadkowie, będący najemcami, faktycznie wychowywali wnuki, a wynajmowane mieszkanie stanowiło ich centrum aktywności życiowej.

Wątpliwości interpretacyjne dotyczą również pojęcia "dzieci najemcy i jego współmałżonka". Stosując wykładnię zawężającą należałoby wskazać, że użycie spójnika logicznego "i" nakazuje stosować ten przepis wyłącznie do wspólnych dzieci najemcy ze współmałżonkiem. Z prawnego punktu widzenia trudniejsza byłaby sytuacja dziecka jednego z małżonków, jak również osób przysposobionych przez najemcę, nie byłyby one bowiem uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu. Takie zawężenie byłoby jednak sprzeczne z celem tego przepisu, którym jest zabezpieczenie szeroko rozumianej rodziny zmarłego oraz sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Dlatego, jak wskazuje się w doktrynie, pojęciem tym obejmuje się dzieci najemcy lub jego współmałżonka, a także dzieci przez nich przysposobione<sup>13</sup>.

Mając na uwadze powyższe rozważania widoczne jest, że sama wykładnia językowa nie jest wystarczająca. Istotny w wykładni części przepisu dotyczącego podmiotów uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po zmarłym najemcy jest również cel tej regulacji. Enumeratywne wymienienie w przepisie podmiotów, którym przyznano prawo, wskazuje na wszystkie i jedyne podmioty uprawnione. Miało to na celu ograniczenie kręgu tych osób<sup>14</sup>.

<sup>11</sup> Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dn. 28 listopada 2012 r., sygn. III CZP 65/12.

<sup>12</sup> Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dn. 21 maja 2002 r., sygn. III CZP 26/02.

<sup>13</sup> K. Osajda, Kodeks Cywilny. Komentarz, wyd. 22, 2019, Legalis.

<sup>14</sup> Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dn. 20 listopada 2009 r., sygn. III CZP 99/09.

## HISTORYCZNE UJĘCIE PROBLAMATYKI SUKCESJI PRAWA NAJMU

Wskazując na wykładnię historyczną, elementem absorbującym uwagę jest ewolucja kręgu podmiotów uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu. W okresie dwudziestolecia międzywojennego byli do niego zaliczani wstępni, zstępni, współmałżonek i rodzeństwo, którzy do chwili śmierci najemcy stale z nim mieszkali<sup>15</sup>. Odpowiadali oni jednak również za zobowiązania wynikające ze stosunku najmu pozostawione przez najemcę, a warunkiem wstąpienia w stosunek najmu było nieposiadanie innego mieszkania. Oprócz tego, od 1934 r. obowiązywał równolegle przepis Kodeksu zobowiązań<sup>16</sup>, wskazujący na małżonka, wstępnych, zstępnych, przysposobionych i rodzeństwo, mieszkające stale razem z najemcą aż do chwili jego śmierci, jako osoby uprawnione do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy. W okresie między 1959 a 1964 rokiem, na podstawie art. 17 Prawa lokalowego<sup>17</sup>, krąg ten został określony jako małżonek i inni członkowie rodziny mieszkający z nim stale do chwili śmierci. Po wejściu w życie Kodeksu cywilnego krąg podmiotów uprawnionych do wejścia w stosunek najmu po śmierci najemcy określono jako osoby bliskie. Inaczej określono go w art. 8 Prawa lokalowego<sup>18</sup>, wskazując wstępnych, zstępnych, rodzeństwo, dzieci rodzeństwa, powinowatych w tej samej linii lub stopniu, osoby przysposobione oraz ich małżonków i zstępnych, osoby przysposabiające, osoby małoletnie przyjęte na podstawie orzeczenia sądu opiekuńczego na wychowanie, a także osoby pozostające faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim. Kolejną zmianę wprowadziła ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych<sup>19</sup>, określając podmioty uprawnione do wstąpienia jako zstępnych, wstępnych, pełnoletnie rodzeństwo oraz osobę, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu małżeńskim z najemcą, mieszkającą z nim stale do chwili jego śmierci. Następnie w znowelizowanej ustawie nieco zmodyfikowano ten katalog, wskazując dodatkowo na osoby przysposabiające albo przysposobione. Wykładnia historyczna pokazuje, jak wymagającą kwestią było ustalenie podmiotów uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci wynajmującego, przemawia ona jednak za wąskim stosowaniem pojęcia "osoba pozostająca w faktycznym pożyciu z najemcą", ze względu na zmniejszanie listy uprawnionych w ostatnich latach.

<sup>15</sup> Art. 12 (od 1935 r. art. 13) ustawy z dnia 11. kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów, Dz.U. Nr 39, poz. 406.

<sup>16</sup> Art. 390 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 27 października 1933 r. – Kodeks zobowiązań, Dz.U. 1933 nr 82 poz. 598.

<sup>17</sup> Ustawa z dnia 30 stycznia 1959 r. – Prawo lokalowe, Dz.U. 1959 nr 10 poz. 59.

<sup>18</sup> Ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe, Dz.U. 1974 nr 14 poz. 84.

<sup>19</sup> Art. 8 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, Dz.U. 1994 nr 105 poz. 509.

## ANALIZA W OPARCIU O RELACJE NORM W WYKŁADNI SYSTEMOWEJ

Oprócz kręgu podmiotów uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy, w art. 691 § 2 KC wskazano na przesłankę wstąpienia, tj. stałe zamieszkiwanie z najemcą w lokalu w chwili jego śmierci. Pod pojęciem tym, stosując wykładnię językową, należy rozumieć zamieszkiwanie z zamiarem stałego pobytu, ustanowienie w tym miejscu swojego centrum życiowego. Sąd Najwyższy wypowiadając się na ten temat skierował na centrum życiowe konieczność koncentracji w tym miejscu wszystkich spraw osobistych i majątkowych<sup>20</sup>. Zbędne jest przy tej okazji odwoływanie się do art. 25–28 Kodeksu cywilnego, stanowiących o miejscu zamieszkania, odnoszą się one bowiem wyłącznie do miejscowości, a art. 691 § 2 stanowi w tym przypadku *lex specialis*, zawężając miejsce zamieszkania do konkretnego lokalu, którego najemcą był zmarły. W orzecznictwie wskazuje się, że spełnienia warunku stałego zamieszkiwania nie uniemożliwia czasowe, uzasadnione określonymi przyczynami, przebywanie poza miejscem stałego miejsca<sup>21</sup>. Funkcją tego przepisu jest zabezpieczenie możliwości kontynuacji najmu osobie, która nie ma dokąd się wyprowadzić.

Dokonując wykładni systemowej, odnosząc się do przepisów całego Kodeksu cywilnego, należy wskazać, że śmierć jednej ze stron stosunku zobowiązaniowego powoduje wygaśnięcie zobowiązania, a art. 691 KC zawiera wyjątek od tej ogólnej zasady. Usytuowany jest na końcu rozdziału dotyczącego najmu lokalu, co powoduje, że jego zastosowanie może uszczegóławiać lub zmieniać wcześniejsze przepisy, m.in. pozostaje on w związku z art., 680<sup>1</sup> § 1 KC. Podkreśleniem roli tego przepisu jest jego uwzględnienie w najważniejszym akcie prawnym dotyczącym stosunków prywatnych, tj. Kodeksie cywilnym. Wyżej wspomniano również o związkach z prawem spadkowym. Jak wskazuje się w literaturze przedmiotu, odrębna regulacja, poza księgą IV KC wynika z faktu uznania, że ogólne zasady prawa spadkowego nie zapewniają odpowiednich dla umowy najmu rozstrzygnięć<sup>22</sup>. Nierozstrzygnięte pozostaje zagadnienie wyłączenia możliwości wstąpienia w stosunek najmu osobie, która przyczyniła się do śmierci najemcy, analogicznie do rozwiązań z prawa spadkowego. Odnosząc się do przepisów KC wskazać również należy, że katalog osób uprawnionych z art. 691 KC jest znacznie szerszy niż ten wskazany w art. 301 kodeksu, dotyczącym służebności mieszkania.

W dziedzinie najmu lokali istotne znaczenie ma również ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy

<sup>20</sup> Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dn. 12 września 2001 r., sygn. V CKN 1827/00.

<sup>21</sup> Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dn. 20 czerwca 2001 r. I CKN 1179/98.

<sup>22</sup> System Prawa Prywatnego T. 8, red. Panowicz-Lipska, s. 89.

i o zmianie kodeksu cywilnego<sup>23</sup>, która może mieć wpływ na art. 691 KC. W art. 31 tej ustawy znajduje się bezpośrednie odniesienie do interpretowanego przepisu Kodeksu cywilnego, w którym wskazano, że do osób, które do chwili śmierci najemcy lokalu sprawowały nad nim opiekę, spełniających określone w przepisie warunki, stosuje się art. 691 Kodeksu cywilnego w brzmieniu obowiązującym przed dniem 12 listopada 1994 r. Stanowi to *lex specialis* w odniesieniu do ogólnego przepisu Kodeksu cywilnego. Należy również wziąć pod uwagę, że ustawa ta inaczej traktuje lokal, a inaczej lokal socjalny. Biorąc pod uwagę, że w całym rozdziale dotyczącym najmu lokalu, tylko w art. 691 wskazano wprost „najem lokalu mieszkalnego” należy uznać, że ustawodawca chciał uregulować tylko ten rodzaj lokali. Odpowiada to również celowi art. 691, którym jest trwanie stosunku najmu pełnowartościowego mieszkania, w którym dana osoba zamieszkiwała do chwili śmierci najemcy, w przeciwieństwie do przyznania lokalu socjalnego, do którego prawo ma charakter osobisty, a ustawowy cel jego przyznania jest inny.

Przepis art. 691 KC powoduje z punktu widzenia wynajmującego zmianę jedynie w podmiocie zawartej umowy najmu. Nie musi on wyrazić na tę zmianę zgody, bowiem następuje ona z mocy samego prawa. Z drugiej strony przepis ten nie zwraca uwagi na równorzędność stron stosunku najmu i nie przyznaje żadnych uprawnień wynajmującemu. W ten sposób ustawodawca ograniczył jego autonomię. Następuje tu kolizja dwóch norm konstytucyjnych – art. 64 Konstytucji RP chroniącego prawo własności, z art. 75 zapewniającym ochronę lokatorów. Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny, instytucja wstąpienia w stosunek najmu (art. 691 k.c.) jest instrumentem ochrony lokatorów (niebędących najemcami), stabilizując stosunek najmu lokalu, wzmacniając prawną sytuację lokatora przez przekształcenie go w najemcę i ograniczając zarazem w czasie możliwość dysponowania lokalem przez właściciela<sup>24</sup>. Art. 75 Konstytucji z kolei ustanawia wg. Trybunału wyłączne „normy programowe, zawierające ogólne dyrektywy dla władz publicznych w zakresie polityki mieszkaniowej”. We wskazanym wyroku wskazano również, że naruszenie prawa własności w tym przypadku, poprzez wąskie określenie grupy sukcesorów prawa, następuje z zachowaniem proporcjonalności w kształtowaniu ochrony lokatora. Praktyczne problemy może budzić również niedookreślenie przez ustawodawcę, czy w przypadku wstąpienia w stosunek najmu chodzi o zasób lokali prywatnych, czy również publicznych. Jak wskazał Trybunał Konstytucyjny, z punktu widzenia właściciela, „komplikuje [to] problem z uwagi na fakt, iż pozycja wynajmującego-gminy wymaga oceny z punktu widzenia ciężącej na niej publicznoprawnej powinności zaspakajania potrzeb mieszkaniowych jej mieszkańców”<sup>25</sup>.

<sup>23</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Dz.U. z 2018 r. poz. 1234.

<sup>24</sup> Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 1 lipca 2003 r., sygn. P 31/02.

<sup>25</sup> *Ibidem*.

## PODSUMOWANIE

Wszystkie powyższe rozważania stanowią analizę dotychczasowych dokonań prawodawcy, doktryny i sądownictwa. Zmieniające się realia prawne i społeczne, powodują, że normy zakodowane w przepisie art. 691 Kodeksu cywilnego, ze względu na materię w nim uregulowaną, ulegały i wciąż będą ulegać zmianom, zarówno w samym tekście prawnym, jak i w jego interpretacji. Nie sposób również marginalizować wpływu aspektów kulturowych na omawiane zjawisko, które zdają się znacznie wyprzedzać obowiązujące standardy krajowe. Ważnym elementem przy dokonywaniu wykładni przepisu będą także okoliczności faktyczne sprawy badanej przez sąd. Jak bowiem zostało stwierdzone, wszelkie przejawy zachowań destabilizujących autonomię stron w sferze swobody kontraktowania, w tym kształtowania treści stosunku prawnego wymagają zastosowania szczególnej metody wykładni. Oczywiście, odrębność tej metody nie wyraża się w odmiennych regułach postępowania czy zmianie kryteriów oceny, a konieczności przyjęcia postawy zmierzającej do pełniejszego zdefiniowania określonych zjawisk czy pojęć, uzupełniając w tym zakresie dokonania prawodawcy. Dopiero przeprowadzenie kompleksowego badania pozwoli na właściwe wyinterpretowanie i zastosowanie wskazanej w przepisie prawnym normy. Wydaje się to tym bardziej istotne z punktu widzenia pewności obrotu, z uwagi na który niezbędne jest nie tylko zabezpieczenie stron uczestniczących w stosunkach, ale także precyzyjne ujęcie przejawów nadrzędności interesu publicznego ograniczającego *de facto* pierwotną wolę stron.

## BIBLIOGRAFIA

- J.S. Piątoski, *System prawa rodzinnego i opiekuńczego*, Wrocław, Warszawa, Kraków, Gdańsk, Łódź 1985, s. 226.
- K. Osajda, *Kodeks Cywilny. Komentarz*, wyd. 22, 2019, Legalis.
- Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Kodeks zobowiązań, Dz.U. 1933 nr 82 poz. 598.
- Słownik Języka Polskiego PWN.
- System Prawa Prywatnego T. 8, red. Panowicz-Lipska, s. 89.
- Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dn. 20 listopada 2009 r., sygn. III CZP 99/09.
- Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dn. 20 listopada 2009 r., sygn. III CZP 99/09.
- Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dn. 28 listopada 2012 r., sygn. III CZP 65/12.
- Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dn. 30 marca 2006 r., sygn. III CZP 16/06, 2007, nr 2, poz. 20.
- Uchwała Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dn. 7 grudnia 2006 r., sygn. III CZP 118/06, OSN IC 2007, nr 9, poz. 136.
- Uchwała Sądy Najwyższego – Izba Cywilna z dn. 21 maja 2002 r., sygn. III CZP 26/02.
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo lokalowe, Dz.U. 1974 nr 14 poz. 84.
- Ustawa z dnia 11. kwietnia 1924 r. o ochronie lokatorów, Dz.U. Nr 39, poz. 406.

- Ustawa z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, Dz.U. 1994 nr 105 poz. 509.
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, Dz.U. z 2018 r. poz. 1234.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny, Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 tj. z późn. zm.
- Wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z dn. 2 marca 2010 r., sygn. 13102/02.
- Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dn. 12 września 2001 r., sygn. V CKN 1827/00.
- Wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z dn. 20 czerwca 2001 r. I CKN 1179/98.
- Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 1 lipca 2003 r., sygn. P 31/02.
- Z. Radwański, M. Zieliński [w:] M. Safjan (red.): System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna. Tom 1, Warszawa 2007, § 42, nb. 162.
- Z. Radwański, Uwagi o wykładni prawa cywilnego, Ruch Prawniczy, Socjologiczny i Ekonomiczny, rok LXXI, zeszyt 1, 2009, s. 13.

#### SUMMARY

Acceptance the freedom of contract between parties standing in equal position to each other, allows to point out some singular features of private law, especially including civil law as a comprehensive set of regulations upon civil contracts matter. Providing a wide range of legal tools that enables to freely participate in legal relations and create its provisions at ease as well, without any doubt determines distinctive attributes of civil contracts. Even though mentioned standards are within those given the ultimate priority, lawmaker stipulates certain circumstances for which it is acceptable to reduce parties' original will. One of such examples applies to tenancy and legal consequences associated with death of a tenant.

**Keywords:** tenancy, death of a tenant, succession of tenancy, residential premises, interpretation problems.