



Rejent .rok 9 • nr 10(102)  
październik 1999 r.

## Glosa

### do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 1998 r. III CZP 47/98\*

**Do wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego, regulowanego przed wejściem w życie ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509 ze zm.) przepisami kodeksu cywilnego, mają zastosowanie przepisy tej ustawy.**

1. Podstawowym problemem, jaki roztrząsał w niniejszej uchwałę Sąd Najwyższy, była odpowiedź na pytanie prawne sformułowane przez sąd wojewódzki. Brzmiało ono następująco: „Czy przepis art. 55 ust. 1 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509 ze zm.) ma zastosowanie do najmu, który przed datą wejścia w życie tej ustawy podlegał regulacjom zawartym w kodeksie cywilnym, również w zakresie dopuszczalności wypowiedzenia takiego stosunku najmu”. Temu też zagadnieniu będzie poświęcona przede wszystkim uwaga w niniejszej glosie. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu głosowanej uchwały musiał też rozstrzygnąć kwestię wstępną, sprowadzającą się do odpowiedzi na pytanie, czy strony przed wej-

\* OSNIC 1999, z. 5, poz. 89.

ściem w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych łączył stosunek najmu<sup>1</sup>. Pragnę i tym rozważaniom poświęcić nieco uwagi, gdyż problematyka ta ma duże znaczenie praktyczne.

2. W sprawie, na tle której zapadła głosowana uchwała, decyzją administracyjną przydzielono pozwanym lokal na czas oznaczony (31 grudnia 1985 r.). Po tej dacie organ administracyjny nie wydał decyzji dotyczącej tego lokalu, a pozwana płaciła czynsz ustalony przez Radę Ministrów w drodze rozporządzenia<sup>2</sup>. Sąd rejonowy przyjął, że najem lokalu nawiązany na podstawie decyzji został, z mocy art. 674 k.c., przedłużony na czas nie oznaczony. Zgoda organu administracyjnego na dalsze zamieszkiwanie została wyrażona w sposób dorozumiany. Sąd wojewódzki nie zgodził się z tym poglądem, gdyż - jego zdaniem - nie można w sposób dorozumiany przedłużyć mocy obowiązującej czasowej decyzji administracyjnej. Strony łączył jednak cywilnoprawny stosunek najmu, gdyż powódka, po wygaśnięciu decyzji, traktowała pozwaną nadal jako najemcę, a ta płaciła czynsz. Jeszcze inaczej do tej kwestii podszedł Sąd Najwyższy. Zwrócił mianowicie uwagę, że w momencie ustania stosunku najmu nawiązanego na podstawie decyzji o przydziale, strony nie mogły zawrzeć umowy najmu, gdyż lokal nadal podlegał szczególnemu trybowi najmu. Jednak taka możliwość pojawiła się z dniem 28 lutego 1989 r., kiedy to weszła w życie nowelizacja prawa lokalowego z dnia 24 lutego 1989 r.<sup>3</sup> Zmieniony przepis art. 29 prawa lokalowego przewidywał, że przepisy o najmie lokali i budynków na podstawie decyzji administracyjnej nie dotyczą między innymi domów jednorodzinnych i lokali w innych domach stanowiących własność osób fizycznych oraz domów i lokali sprzedanych przez państwo osobom fizycznym, jeżeli co najmniej w części są zamieszkałe przez właścicieli lub ich osoby bliskie (...), a także odda-

<sup>1</sup> SN używa pojęcia cywilna umowa najmu. Jest to błąd, gdyż nie istnieje coś, co można by określić jako niecywilna umowa najmu. Warto podkreślić, że najem zawsze był uważany za stosunek cywilnoprawny, nawet jeśli źródłem tego stosunku była decyzja o przydziale.

<sup>2</sup> SN posłużył się mylnie pojęciem czynszu regulowanego. Pojęcie to wprowadziła dopiero ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

<sup>3</sup> Ustawa o niektórych warunkach konsolidacji gospodarki narodowej oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 10, poz. 57).

nych w najem lub bezpłatne używanie na podstawie art. 33 ust. 3<sup>4</sup>. Sąd Najwyższy stwierdził, że jeśli sporny lokal spełnia wyżej wymienione przesłanki (co miało wynikać z motywów sądu I instancji), to byłaby podstawa do przyjęcia, że strony łączyła umowa najmu zawarta w sposób dorozumiany.

Moim zdaniem, w rozważania Sądu Najwyższego dotyczące możliwości zawarcia umowy najmu wkradł się błąd. To ustawa z dnia 16 lipca 1987 r. o zmianie ustawy - Prawo lokalowe<sup>5</sup> wprowadziła przepis art. 33 ust. 3<sup>6</sup>, który pozwalał właścicielowi, w razie opróżnienia lokalu w domu, który nie został przejęty w zarząd jednostki organizacyjnej, oddać ten lokal w najem lub w bezpłatne używanie. I w tym zakresie art. 29<sup>7</sup>, znowelizowany również ustawą z dnia 16 lipca 1987 r., wyłączał te lokale spod szczególnego trybu najmu. Nowela tego artykułu z 1989 r. miała czysto redakcyjny charakter. Istotne znaczenie miała dopiero nowela z dnia 23 marca 1990 r.<sup>8</sup>, która uchyliła zastrzeżenie, że nie można wynająć lokalu, jeżeli został on przejęty w zarząd przez jednostkę organizacyjną, o której mowa w art. 25 ust. 1. W niniejszej sprawie możliwość wynajęcia lokalu pojawiła się więc albo z dniem 1 stycznia 1988 r., albo też dopiero z dniem 5 czerwca 1990 r.

Nie jest nam znany stan faktyczny istniejący w momencie, kiedy pojawiła się możliwość zawarcia umowy najmu. Można się jedynie domyślać, że pozwany nadal płacił wynagrodzenie odpowiadające czynszowi, zaś właściciel nie podejmował kroków mających na celu zmuszenie pozwanego do opuszczenia lokalu. Wydaje się, że na tym tle Sąd Najwyższy przyjął, że strony zawarły umowę w sposób dorozumiany. Takie stanowisko jest jednak sprzeczne z zajmowanym przez Sąd Najwyższy w innych sprawach. W uzasadnieniach do wyroku z dnia 23 stycznia 1989 r.

<sup>4</sup> Do uzasadnienia uchwały wkradł się błąd, gdyż cytując art. 29 ust. 2 pkt 2 przywołano błędnie art. 31 ust. 3 zamiast art. 33 ust. 3.

<sup>5</sup> Dz.U. Nr 21, poz. 124, weszła ona w życie 1 stycznia 1988 r.

<sup>6</sup> Oznaczenie przepisu zgodnie z tekstem jednolitym ogłoszonym w Dz.U. z 1987 r. Nr 30, poz. 165, zgodnie z cytowaną wcześniej nowelą był to art. 28 ust. 3 (w dalszym tekście powołuję przepisy zgodnie z t.j. z 1987 r.).

<sup>7</sup> Poprzednio art. 24.

I CR 40/89<sup>9</sup> oraz uchwały z dnia 14 lipca 1994 r. III CZP 83/94<sup>10</sup> Sąd Najwyższy przyjął, że stosunek najmu może istnieć jedynie w przypadku, jeżeli strony zawarły umowę w sposób wyraźny i jednoznaczny. Sąd uważał, że z samego faktu, że nie doszło do przekwaterowania, nie można wyciągać wniosku, że strony zawarły nowy stosunek najmu, i to bez względu na to, czy korzystający z mieszkania płaci z tego tytułu odpowiednie wynagrodzenie. Powstaje więc wątpliwość, jak traktować sytuację, dość częstą w praktyce, kiedy najemca po ustaniu najmu, którego źródłem była decyzja o przydziale, nadal ten lokal zajmuje, opłacając wynagrodzenie w wysokości czynszu.

Warto poświęcić kilka uwag art. 674 k.c. W doktrynie panuje spór, czy mamy tu do czynienia ze szczególną regułą wykładni niejasnych oświadczeń woli, czy też ustawowym zareglamentowaniem skutków zaniechania wszelkich oświadczeń woli<sup>11</sup>. Przy przyjęciu pierwszej koncepcji art. 674 nie mógłby mieć zastosowania w niniejszej sprawie, gdyż mielibyśmy do czynienia z umową, zaś strony zawrzeć jej nie mogły. Przy przyjęciu drugiej koncepcji ten argument odpada. Wprawdzie w art. 674 mowa jest o upływie terminu oznaczonego w umowie, ale w doktrynie przyjmuje się możliwość odpowiedniego stosowania tego przepisu w przypadku najmu związanego na podstawie decyzji o przydziale<sup>12</sup>. Przepis ten wymaga zgody (byłego) wynajmującego na dalsze zamieszkiwanie w lokalu. Zgoda ta mogła być wyrażona w sposób wyraźny lub dorozumiany<sup>13</sup>. Sąd rejonowy słusznie jednak zauważył, że w przypadku szczególnego trybu najmu decydujące znaczenie ma nie wola wynajmującego, ale zgoda organu administracyjnego. Trudno jednak mówić o dorozumianej zgodzie orga-

<sup>10</sup> OSN 1995, z. 1, poz. 2.

<sup>11</sup> A. O h a n o w i c z, [w:] A. O h a n o w i c z, J. G ó r s k i, *Zarys prawa zobowiązań*, Warszawa 1970, s. 350; A. K o z a c z k a, *Błąd jako wada oświadczeń woli*, Kraków 1961, s. 13-14; A. W o l t e r, *Prawo cywilne - zarys części ogólnej*, Warszawa 1996, s. 79, S. G r z y b o w s k i, [w:] *System prawa cywilnego*, t. I, s. 112.

<sup>12</sup> Z. R a d w a Ń s k i, [w:] *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 11, s. 348. Autor dopuszczał milczące przedłużenie najmu w przypadku, gdy stosunek najmu ustal w wyniku inicjatywy wynajmującego.

<sup>13</sup> Patrz wyrok SN z dnia 23.05.1983 r. IV CR 569/82, *Kodeks cywilny z orzecznictwem*, Sopot 1997, s. 1014 („zgoda choćby milcząca wydierżawiającego, ujawniona w jego zachowaniu się, mającym znamiona aprobaty lub znoszenia tego stanu rzeczy...”), postanowienie SN z dnia 06.06.1959 r. 3 CR 832/58, OSN 1960, poz. 77.

nu. O takiej dorozumianej zgodzie można mówić jedynie wtedy, gdy taki sposób interpretacji braku działania organu przewidują przepisy prawa (np. możliwość podjęcia określonych działań, jeśli organ administracyjny nie wniesie sprzeciwu). Żaden przepis nie przewidywał, żeby milczenie organu oznaczało jego zgodę na zamieszkiwanie w lokalu po ustaniu stosunku najmu<sup>14</sup>.

Można jednak rozważyć, czy art. 674 nie znalazłby odpowiednio zastosowania w momencie, gdy wynajmujący odzyskał swobodę dysponowania opróżnionym lokalem, a więc mógł ten lokal wynająć lub oddać w użyczenie. Hipoteza tego przepisu mówi o sytuacji, kiedy najem ustał, a (były) najemca używa nadal lokalu. Oczywiście w sytuacji, kiedy najem ustał, a wynajmujący, mający swobodę dysponowania lokalem, domaga się opuszczenia go lub pozwala tylko wyjątkowo zamieszkiwać jeszcze przez jakiś czas, to art. 674 nie znajdzie zastosowania ani wtedy, ani nigdy później. Moim zdaniem, inaczej sytuacja się przedstawia, kiedy wynajmujący nie miał swobody dysponowania lokalem. Możliwość stosowania art. 674 byłaby (jakby) zawieszona i dopiero, gdy wynajmujący uzyskał swobodę dysponowania lokalem, można byłoby ten przepis zastosować<sup>15</sup>. Za powyższą interpretacją przemawia cel tego przepisu, wprowadzający swoiste domniemanie na rzecz istnienia stosunku najmu, w przypadku gdy mamy wątpliwość co do woli stron, czy też (przyjmując drugą koncepcję) strony nie wyraziły żadnej woli. Inaczej pozostaje nam posługiwanie się ogólnym art. 65 k.c. Wydaje się jednak, że mamy tu do czynienia z luką, którą należy zapełnić poprzez stosowanie analogii<sup>16</sup>.

Stosując art. 674 k.c., sąd musiałby zbadać, czy w momencie, gdy właściciel uzyskał swobodę dysponowania lokalem, były najemca nadal korzysta z niego (a nie tylko nie zwrócił go), ponadto właściciel musi godzić się na to w sposób wyraźny lub dorozumiany. Jeśli więc właściciel

<sup>14</sup> Nie ma jednak żadnych wątpliwości, że art. 674 k.c. znajdzie zastosowanie, jeśli najem, którego źródłem była decyzja o przydziale, wygasł po 31 grudnia 1988 r. (lub odpowiednio po 4 czerwca 1990 r.).

<sup>15</sup> Wylączyłbym jednak odpowiednie stosowanie art. 674 k.c. w przypadku, gdy wcześniej organ administracyjny podjął jakiegokolwiek kroki, aby (były) najemca opuścił zajmowany lokal.

<sup>16</sup> Powyższą analogię uważam za dopuszczalną jedynie przy odrzuceniu tezy przyjętej w głosowanej uchwałie SN.

podejmuje kroki mające na celu doprowadzenie, aby były najemca wyprowadził się, to niewątpliwie ten ostatni warunek nie zostanie spełniony: Dyspozycja tego przepisu ma zastosowanie tylko w przypadku wątpliwości. Jeśli więc właściciel wprawdzie pozwalał zamieszkiwać w lokalu, ale jednocześnie domagał się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, to nie doszło do zawiania stosunku najmu na czas nie oznaczony.

3. Zdaniem Sądu Najwyższego, kwestię stosowania przepisów ustawy o najmie lokali mieszkalnych do najmu regulowanego przed dniem jej wejścia w życie przepisami kodeksu cywilnego przesądza art. 55 ust. 1 tej ustawy. Zgodnie z nim „przepisy ustawy stosuje się do najmu nawiązanego przed dniem jej wejścia w życie, z uwzględnieniem przepisów niniejszego rozdziału”. Sąd Najwyższy wskazuje, że z wykładni literalnej tego przepisu jednoznacznie wynika, że ustawa ma zastosowanie nie tylko do stosunków najmu nawiązanych umowami zawartymi po jej wejściu w życie. Przepisy rozdziału 8, które nakazuje uwzględniać art. 55 ust. 1, nie mają zasadniczego znaczenia dla rozstrzyganej kwestii, jednakże dobitnie potwierdzają zasadę bezpośredniego działania przepisów ustawy. Sąd Najwyższy podkreślił podstawowe znaczenie wykładni językowej, stwierdzając, że wykładnię systemową i funkcjonalną można stosować jedynie, gdy ta pierwsza zawodzi, prowadząc do wyników nie dających się pogodzić z racjonalnym działaniem ustawodawcy i celem, jaki ma spełniać dana norma. Sąd Najwyższy uważa, że art. 55 ust. 1 jest dostosowany do celu ustawy o najmie, jakim jest między innymi kompleksowe uregulowanie wszystkich stosunków najmu lokali<sup>17</sup>. Pozycja prawna wynajmującego, zdaniem Sądu Najwyższego, wypada korzystniej niż przy zastosowaniu przepisów kodeksu cywilnego. Przykładowo wskazano na możliwość wykonywania eksmisyjnych tytułów egzekucyjnych, które do czasu wejścia w życie ustawy praktycznie były niewykonalne. To uregulowanie ma już równoważyć obwarowania możliwości wypowiedzenia najmu dodatkowymi warunkami. Sąd Najwyższy stwierdził, że dostrzega konieczność postanowienia zasady zaufania do państwa i do stałości prawa, ale ich zastosowanie przy wykładni art. 55 ust. 1 byłoby zabiegiem

<sup>17</sup> SN zapomina, że ustawa nie reguluje najmu lokali, a jedynie najem lokali mieszkalnych, i to nie wszystkich (patrz art. 2 ust. 1 i art. 1 ust. 1 ustawy o najmie lokali mieszkalnych).

wykraczającym poza ramy wykładni językowej i niezgodne z wolą ustawodawcy.

Mówiąc o najmie, który podlegał regulacjom zawartym w kodeksie cywilnym, posługujemy się pewnym skrótem myślowym<sup>18</sup>. Przecież w sposób pośredni wszystkie stosunki najmu (również te nawiązane na podstawie decyzji o przydziale) podlegały kodeksowi cywilnemu. Prawdopodobnie chodzi tu o stosunki najmu, których nie regulowało prawo lokalowe z 1974 r. (na podstawie jego art. 2), a także najem lokali nie podpadających pod szczególny tryb najmu (art. 29 i art. 27 ust. 2). W tym ostatnim przypadku prawo lokalowe stosowało się z wyłączeniem rozdziału o szczególnym trybie najmu. Oznaczało to, że wypowiedzeniu najmu regulował wyłącznie kodeks cywilny. Wszystkie te przypadki miały jednak marginalne znaczenie. Podstawowa zmiana nastąpiła dopiero w 1987 r., kiedy pozwolono właścicielowi, w razie opróżnienia lokalu, oddać go w najem lub użyczenie. W przypadku takiego najmu jego rozwiązanie regulował wyłącznie kodeks cywilny, a czynsz był wolnorynkowy. Problem pojawia się oczywiście dopiero wtedy, gdy te stosunki najmu podpadają pod zakres zastosowania ustawy o najmie lokali mieszkalnych (art. 2 ust. 1 i art. 1 ust. 1 ustawy).

Szczególny tryb najmu oznaczał brak swobody w dysponowaniu lokalem. Wynajmujący nie mógł nawet wypowiedzieć najmu, a jedynie żądać jego rozwiązania przez sąd z przyczyn uzasadniających wypowiedzenie najmu bez zachowania obowiązujących terminów. Zmiana dokonana z dniem 1 stycznia 1988 r. była więc rewolucyjna. Właściciel mógł swobodnie wybrać osobę, której wynajmie lokal. Miał też pełną kontrolę nad czasem trwania tego stosunku. Mógł zawsze zawrzeć umowę na czas nie oznaczony, co pozwalało mu ją wypowiedzieć z tzw. przyczyn dowolnych. Po okresie wypowiedzenia najemca był zobowiązany do zwrotu lokalu. Ustawa o najmie lokali mieszkalnych pozwala wypowiedzieć najem jedynie z ważnych powodów w niej wymienionych. Większość z tych przyczyn odpowiada przesłankom wypowiedzenia bez zachowania obowiązujących terminów z kodeksu cywilnego<sup>19</sup>. Jest to oczywiście regres

<sup>18</sup> Wydaje się jednak, że SN powinien bardziej precyzyjnie określić tę część hipotezy, a nie posługiwać się żargonem prawniczym.

w stosunku do rozwiązania wcześniejszego. Teza wyrażona w uchwale oznacza niewątpliwie poważne pogorszenie sytuacji wynajmującego. Traci on bowiem swobodą dysponowania lokalem, którą zapewniały mu przepisy kodeksu cywilnego o wypowiedzeniu.

Nie przekonuje mnie argumentacja, w której Sąd Najwyższy stwierdza, że tak naprawdę pozycja wynajmującego poprawiła się. Nie można z góry zakładać, że (były) najemca dobrowolnie nie opuści lokalu. Nie jest argumentem to, że istniały faktyczne problemy z wykonaniem wyroków eksmisyjnych. Zresztą i dziś nie jest wcale tak łatwo odzyskać lokal. Po pierwsze, zakazana jest eksmisja „na bruk” w porze zimowej. Po drugie, zgodnie z poglądem orzecznictwa i przeważającej części doktryny<sup>20</sup>, przyznanie przez sąd lokalu socjalnego oznacza zakaz eksmisji do czasu, gdy lokal ten zapewni gmina. Nawet w przypadku, gdy te ograniczenia nie będą miały zastosowania, w praktyce wyjątkowo dochodzi do eksmisji „na bruk”. Komornicy powołują się bowiem na § 15 i ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie czynności komorników. Wprawdzie Sąd Najwyższy orzekł, że przepis ten nie ma zastosowania w zakresie wykonania orzeczeń nakazujących opróżnienie lokalu mieszkalnego podlegającego przepisom ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych<sup>21</sup>. Orzeczenie to nie rozwiązało jednak wielu wątpliwości<sup>22</sup>.

Artykuł 2 Konstytucji RP wyraża zasadę, że Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym<sup>23</sup>. Z tej normy Trybunał Konstytucyjny wyinterpretował szereg zasad szczególnych, a wśród nich zasadę zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa<sup>24</sup>. Podkre-

<sup>30</sup> Odmienne jedynie F. Z o 11, *Najem lokali mieszkalnych*, Kraków 1997, s. 277-279; M. A r m a t a, *Glosa do uchwały składu siedmiu sędziów z dnia 7 lutego 1997 r. (III CZP 120/96)*, Przegląd Sądowy 1998, nr 10, s. 135-136.

<sup>21</sup> Uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 7 lutego 1997 r. III CZP 120/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 69.

1997 r. (III CZP 120/96), Przegląd Sądowy 1998, nr 10, s. 125-138.

<sup>23</sup> Przepis ten jest powtórzeniem art. 1 przepisów konstytucyjnych utrzymanych w mocy przez Małą Konstytucję. Poglądy Trybunału Konstytucyjnego wyrażone na tle tego przepisu zachowały w pełni aktualność.

*tucyjnego*, Warszawa 1996, s. 9-14.



ślono, że dla realizacji powyższej dyrektywy, podstawowe znaczenie ma posługiwanie się techniką bezpośredniego działania nowej ustawy. Ustawodawca musi korzystać z tej techniki tak, aby istniała możliwość przewidywania działań organów państwa i związanych z nim zachowań obywateli pod rządem nowych przepisów. Nie można zaskakiwać adresatów norm niekorzystnymi dla nich rozwiązaniami, należy dać im czas na dostosowanie się do nowych warunków.

Gdyby przyjąć tezę wyrażoną w głosowanej uchwale, należałoby stwierdzić, że ustawodawca postąpił (delikatnie mówiąc) nieuczciwie wobec wynajmujących. Nowelizacja z 1987 r. była obietnicą, której ustawodawca nie dotrzymał. Właściciele otrzymali swobodę w dysponowaniu opróżnionymi lokalami, zaś ustawa o najmie lokali mieszkalnych pozbawia ich tej swobody. Zrozumiałe jest, że ustawodawca może zmienić zdanie, jednak musi chronić tzw. interesy w toku. W tym przypadku chodzi o lokale, które zostały wynajęte na podstawie zliberalizowanych przepisów.

Sąd Najwyższy dał pierwszeństwo wykładni językowej, stwierdzając, że zastosowanie przy wykładni art. 55 ust. 1 zasady zaufania obywateli do państwa i stanowionego przez nie prawa byłoby zabiegiem wykraczającym poza ramy wykładni językowej i niezgodne z wolą ustawodawcy. Nie mogą zgodzić się z takim poglądem. Wolę ustawodawcy należy wykładać zawsze w ten sposób, aby efekt tej wykładni był zgodny z normami wyższego rzędu, a w szczególności z samą konstytucją. Obowiązek wykładni przepisów w zgodzie z konstytucją był podkreślany w wielu orzeczeniach Trybunału Konstytucyjnego. Przykładowo tylko warto wskazać na postanowienie z dnia 23 listopada 1998 r. Ts 97/98<sup>25</sup>. Trybunał Konstytucyjny stwierdza w nim „...iż każdy sąd (...) zobowiązany jest w pierwszym rzędzie do ochrony konstytucyjnych praw i wolności, które wyraża się w nakazie dokonywania wykładni przepisów ustawy zgodnie z konstytucją. Dopiero wówczas, gdy wykładnia taka nie jest możliwa (...) niezbędna jest interwencja Trybunału Konstytucyjnego, który poprzez stwierdzenie niezgodności aktu normatywnego z konstytucją może usunąć przeszkodę do wydania rozstrzygnięcia pozostającego w zgodzie z zasadami konstytucyjnymi”<sup>26</sup>.

<sup>25</sup> OTK ZU 1998, nr 6, poz. 105

<sup>26</sup> W doktrynie (A. Proksa, [w:] A. Mączyński, A. Proksa, *Nowe prawo lokalowe z komentarzem*, Kraków 1994, s. 72; A. Goła, J. Suchecki, *Ustawa o najmie*

Ustęp 1 art. 55 wyraża ogólną intencję ustawodawcy, aby do stosunków najmu nawiązanych przed dniem wejścia w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych stosować tę ustawę. Należy jednak zauważyć, że art. 55 ust. 1 jest normą ogólną odnoszącą się do wszystkich stosunków najmu, a nie tylko stosunków umownych. Po drugie, przepis ten wyraźnie podkreśla, że inne przepisy tego rozdziału mogą wprowadzić wyjątki od tej reguły („... z uwzględnieniem przepisów niniejszego rozdziału”).

Przepisem szczególnym jest niewątpliwie ust. 2 art. 55. Sąd Najwyższy, jak się wydaje, nie zrozumiał tego przepisu. Stwierdza bowiem najpierw, że przepis ten potwierdza regułę bezpośredniego działania ustawy, a za chwilę pojawia się stwierdzenie, iż niezrozumiałe jest *ratio legis* tego przepisu, skoro brak tej regulacji nie spowodowałby wygaśnięcia umów wraz z wejściem nowej ustawy. Hipoteza tego przepisu dotyczy umów zawartych na podstawie prawa lokalowego, a więc na podstawie art. 33 ust. 3, art. 29, art. 27 ust. 2<sup>27</sup>. Przepis ten dotyczy więc bezpośrednio stosunków najmu „regulowanych przed wejściem w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych przepisami kodeksu cywilnego”. Bez interpretacji tego przepisu nie można, moim zdaniem, odpowiedzieć na pytanie sformułowane przez sąd wojewódzki. Ust. 2 art. 55 stwierdza, że „umowy... pozostają w mocy”. Brak tego przepisu nie spowodowałby przecież wygaśnięcia istniejących umów najmu. Nie możemy tego przepisu pozbawiać wartości normatywnej, jest to podstawowa reguła wykładni językowej. Jeśli więc ustawodawca mówi, że umowy pozostają w mocy, to chodzi mu o to, że zachowują moc klauzule umowne, które były zgodne z dotychczasową regulacją, a naruszają bezwzględnie obowiązujące normy ustawy o najmie lokali mieszkalnych<sup>28</sup>. Tak więc, jeśli strony w umowie wprowadziły możliwość jej wypowiedzenia z przyczyn dowolnych, to taka klauzula na mocy art. 55 ust. 2 pozostaje w mocy.

*lokali miesięcznych i dodatkach mieszkalnych. Komentarz*, Warszawa 1996, s. 105) podniesiono, że taka wykładnia art. 55 (jakiej dokonał SN) narusza normy konstytucyjne. Mimo to SN nie zdecydował się na skierowanie pytania prawnego do TK.

wego nie podlegały tej ustawie. Być może jest to wskazówka interpretacyjna przy określaniu zakresu stosowania ustawy o najmie lokali mieszkalnych (art. 1 ust. 1 i art. 2 ust. 1).

<sup>28</sup> Tak też F. Z o 11, *op. cit.*, s. 138.

Rodzi się oczywiście pytanie, czy ustawodawca zapewnia lepszą pozycję prawną wynajmującemu, który „wpisał” do umowy klauzulę o możliwości wypowiedzenia najmu, w stosunku do takiego, który zaufał obowiązującym przepisom prawa, wiedząc, że i tak one będą kształtować treść stosunku najmu. Wydaje się, że w tym miejscu możemy mówić o luce prawnej, którą należy zapełnić, stosując analogię *iuris*. Przemawia za tym dyrektywa wykładni „w zgodzie z konstytucją”. Gdyby bowiem nie stosować tej wykładni, to taką regulacji należałoby uznać za niezgodną z zasadą równości (art. 32 ust. 1 Konstytucji RP). Traktowano by różnie osoby znajdujące się w takiej samej sytuacji faktycznej<sup>29</sup>.

Podsumowując, z art. 55 ust. 2 ustawy o najmie lokali mieszkalnych wynika, że do wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego, regulowanego przed wejściem w życie ustawy o najmie lokali mieszkalnych przepisami kodeksu cywilnego, mają zastosowanie dotychczasowe przepisy. Nie podzielał więc poglądu Sądu Najwyższego. Przywołany przepis został sformułowany bardzo nieczytelnie. Możliwa jest jednak taka jego wykładnia, aby regulacja ustawy o najmie lokali mieszkalnych była zgodna, choćby pod tym względem, z normami konstytucyjnymi<sup>30</sup>.

*Dominik Tomaszewski*

<sup>29</sup> Por. F. Z o 11, *op cit.*, s. 139-140.

<sup>30</sup> Trybunał Konstytucyjny w orzeczeniu z dnia 3 grudnia 1996 r. K 25/96, OTK ZU 1996, nr 6, stwierdził, że nie „(...) każdą wątpliwość co do zgodności ustawy zwykłej z konstytucją można usunąć na drodze „odpowiedniej” wykładni ustawy zwykłej. (...) Rozstrzygnięcie wątpliwości co do interpretacji ustawy zwykłej przez przyjęcie takiego jej rozumienia, które jest zgodne z normami konstytucyjnymi, jest prawnie dopuszczalne (i zarazem konieczne), gdy pozwalają na to ugruntowane reguły wykładni odniesione do brzmienia właściwych przepisów”.