

*Mgr Ernest Farion*  
*Katolicki Uniwersytet Lubelski Jana Pawła II*

## **Najem okazjonalny lokalu w świetle przepisów prawa polskiego**

### **Wprowadzenie**

Założenie o normatywności tekstów prawnych determinuje sposób ich odczytywania dla celów prawnych. Odróżnienie poziomu deskryptywnego, na którym są one zapisywane, od poziomu dyrektywnego stanowi punkt wyjścia rozważań poświęconych najmowi okazjonalnemu, przyjmujących jako cel uwyrażnienie problemów występujących w związku z interpretacją przepisów prawnych wysławiających normy. Chodzi mianowicie o przepis ust. 1 art. 3, który został wprowadzony ustawą 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 ustaw<sup>1</sup> i stosowany był do stosunku prawnego opartego na okazjonalnym oddaniu lokalu do używania w okresie od 1 stycznia 2005 r. do momentu jego uchylecia ustawą nowelizującą z dnia 17 grudnia 2009 r.<sup>2</sup> W aktualnym stanie prawnym przepis ten nadal stosuje się do umów zawartych przed dniem 28 stycznia 2010 r. na mocy jej art. 4. Na podstawie tego przepisu przejściowego uregulowano wpływ nowej ustawy

---

<sup>1</sup> Dz.U. Nr 281, poz. 2783.

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13).

na stosunki powstałe pod działaniem ustawy dotychczasowej. W tym przypadku znajdzie zastosowanie jedno z trzech rozwiązań prawa intertemporalnego, zgodnie z którym do stosunków prawnych powstałych przed wejściem w życie nowego prawa i trwających w dalszym ciągu po tej dacie należy stosować regulację prawną obowiązującą w chwili ich zaistnienia<sup>3</sup>. A zatem norma prawna w tym przypadku ma ustawowo ograniczony zakres obowiązywania.

### **1. Stosunek prawny przed wejściem w życie nowelizacji z 2009 r.**

Należy zauważyć, że aktualnie charakterystyczny jest opisowy sposób redagowania przepisów prawnych, co implikuje formułowanie ich w postaci zdań oznajmujących zbudowanych według reguł składni języka polskiego.

W prawniczym ujęciu odczytywanie tekstów prawnych, w tym także ustaw, skoncentrowane jest na odszukiwaniu norm prawnych. Wynika to z przyjęcia stanowiska o normatywnej budowie tych tekstów wyrażonego *expressis verbis* w przepisie § 11 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”<sup>4</sup>. Nie ulega wątpliwości, że elementami struktury ustaw są zarówno przepisy prawne (merytoryczne, zmieniające, przejściowe, dostosowujące, przepisy końcowe), jak i inne elementy słowne, np. tytuły (całego aktu i jego jednostek systematyzacyjnych). Z uwagi na to, że pozostałe elementy tekstu nie są zdaniami, w ogóle nie bada się ich normatywności. Sens tych zwrotów koreluje z treścią przepisów prawnych odnoszących się do norm prawnych, wobec czego ich rola może być rozpatrywania z punktu widzenia fundamentalnego materiału interpretacyjnego (o czym w dalszej części opracowania).

Przepis ust. 1 art. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu

---

<sup>3</sup> Por. J. Warylewski, [w:] *Zasady Techniki Prawodawczej. Komentarz do rozporządzenia*, red. J. Warylewski, Warszawa 2003, s. 164-165.

<sup>4</sup> § 11 Zasad Techniki Prawodawczej brzmi: „W ustawach nie zamieszcza się wypowiedzi, które nie służą wyrażaniu norm prawnych, a w szczególności apeli, postulatów, zaleceń, upomnień oraz uzasadnień formułowanych norm”. Dz.U. Nr 100, poz. 908. Por. J. Warylewski, [w:] *Zasady...*, s. 90-91.

cywilnego<sup>5</sup> wysławiający normę ma charakter nietypowy. Na podstawie usytuowania go we fragmencie ustawy zatytułowanym „Przepisy ogólne” wnioskować można, że racjonalny prawodawca przypisał mu jedną z funkcji, jaką zgodnie z zasadami redagowania tekstów prawnych pełnią przepisy merytoryczne ogólne. W omawianym przypadku niewątpliwie zachodzi wyłączenie o charakterze przedmiotowym, gdyż dotyczy ono stosunków prawnych, których ustawa o ochronie praw lokatorów nie obejmuje swoim zakresem. Wskazuje na to wyraźnie sposób redakcji przepisu wyłączającego w postaci „przepisów ustawy nie stosuje się”. Podkreślić należy, że wyłączenie to jest bezwarunkowe, ponieważ jego zajęcie nie wymaga uprzedniego spełnienia jakiegoś warunku. Ponadto jest to wyłączenie częściowe, o czym świadczy istnienie w tym przepisie wzmianki w formie: „z wyjątkiem”<sup>6</sup>. Nie obejmuje ono niektórych przepisów ustawy dotyczących: usuwania awarii lokalu, przyczyn wypowiedzenia umowy przez wynajmującego, możliwości doprowadzenia do eksmisji współlokatora lub sąsiada oraz zajmowania lokalu bez tytułu prawnego. Umieszczenie przepisu wyłączającego wśród przepisów ogólnych pozostaje w zgodzie z techniką legislacyjną, mając na względzie funkcje pełnione przez te ostatnie. Przepisy merytoryczne ogólne wyznaczają zakres przedmiotowy i podmiotowy regulacji, a także zawierają postanowienia wspólne dla wszystkich albo dla większości przepisów merytorycznych zamieszczonych w ustawie. Z tego powodu prawodawca dokonuje podziału ustawowej materii na przepisy ogólne i pozostałe przepisy merytoryczne oraz ujmuje te pierwsze w odrębną jednostkę systematyzacyjną wyższego stopnia – „Rozdział 1” zatytułowany „Przepisy ogólne”. W związku z zasygnalizowanymi w doktrynie mankamentami poprzednio obowiązującej regulacji<sup>7</sup> ustawodawca określa meryto-

---

<sup>5</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm. – dalej: u.o.p.l.

<sup>6</sup> J. Warylewski, [w:] *Zasady...*, s. 125-126.

<sup>7</sup> W ustawie z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.) został zastosowany termin „najem okazjonalny” (przepis ust. 1 art. 2). W nauce prawa pojawiły się głosy krytyczne w przedmiocie ustawowej regulacji, głoszące potrzebę doprecyzowania w orzecznictwie sądowym, kiedy można mówić o najmie okazjonalnym w przypadku najmu; por. A. Goła, J. Suchecki, *Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz*, Warszawa 2000, s. 12-13.

ryczne przesłanki, których spełnienie decyduje o niestosowaniu przepisów ustawy. Bez wątplenia umiejscowienie danej materii prawnej w jednym przepisie zapewnia tekstowi prawnemu walor zwięzłości. Zastosowany zabieg legislacyjny, mimo że odpowiada zasadom redagowania aktów normatywnych, to jednak nie zapewnia przejrzystości i czytelności ustawowej regulacji dotyczącej tego stosunku prawnego. Wydaje się, że znacznie lepszym rozwiązaniem w aspekcie komunikatywności tekstu i klarowności układu aktu prawnego byłoby zawarcie jej w osobnym miejscu systematyki ustawy poza ramami jednostki obejmującej przepisy merytoryczne ogólne.

Wątpliwości budzi kwestia, na podstawie jakiego tytułu prawnego lokal jest udostępniany do używania. Zwrot „nie stosuje się” ma charakter relewantny, z uwagi na to, że prawodawca nie wskazuje, do czego nie stosuje się przepisów ustawy<sup>8</sup>. Pożądanym rozwiązaniem z punktu widzenia czynności interpretacyjnych byłoby zastosowanie w omawianym przypadku konkretnego typu czynności prawnej.

Kłopoty sprawia określenie, jak długo strony mogą pozostawać w stosunku prawnym powstałym na podstawie dokonanej czynności prawnej. Ustawodawca nie ustala w tym miejscu czasu trwania umowy przy pomocy miary oznaczonej liczbą godzin, dni, tygodni, miesięcy, lat. W tym celu zastosowano zwrot „przejściowo nie korzysta”, w którym nazwa nieostra występuje w kontekście nazwy abstrakcyjnej (zachowania się). Słowo „przejściowo” według słownika języka polskiego ma jedno znaczenie „przez pewien czas, na pewien czas, chwilowo, czasowo, tymczasowo”<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> W uzasadnieniu do poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego przepis ust. 1 art. 3 „(...) dotyczy wyłączenia spod działania przepisów ustawy (...) przypadków oddania do używania lokalu, z którego właściciel przejściowo nie korzysta w całości lub w części, w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych. Proponowane wyłączenie dotyczyłoby najmu nawiązywanego doraźnie przez właścicieli będących osobami fizycznymi w związku z przejściowym nieużywaniem lokalu (...)” Druk sejmowy nr 2382. Niektórzy przedstawiciele nauki dopuszczają oddanie lokalu do używania na podstawie odpłatnej czynności prawnej – umowy najmu. Por. J. Chaciński, *Ochrona praw lokatorów. Komentarz*, wyd. 2, Warszawa 2009, s. 49; R. Dziek, *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, wyd. 1, Warszawa 2003, s. 44; M. Olczyk, *Najem lokalu mieszkalnego*, Warszawa 2007, s. 167.

<sup>9</sup> Por. *Słownik języka polskiego*, red. M. Szymczak, t. II, PWN, Warszawa 1999, s. 932.

Dopełnienie nazwy nieostrej wpływa na wyznaczenie kryterium, na podstawie którego można orzec, że przedmiot posiadający pewne cechy należy bądź nie należy do zakresu tego wyrazu. W przypadku interesującego nas pojęcia takim kryterium jest miara szacowana liczbą godzin, dni, tygodni, miesięcy, lat.

Wydaje się, że zawarcie umowy na czas np. wyjazdu za granicę do pracy, trwającego kilka miesięcy, odpowiada wymogowi przejściowego niekorzystania z lokalu, ale gdy chodzi o stosunek prawny trwający kilka lat, kwestia może okazać się już sporna. Ustalenia wymaga, gdzie zaczyna się, a gdzie kończy pas nieostrości dla wyrażenia „przejściowo nie korzysta”.

Zastosowanie tego typu rozwiązania w założeniu ustawodawcy ma zapewniać elastyczność tekstu prawnego. Inaczej mówiąc, jest to zamierzony zabieg polegający na przyznaniu swobody podejmowanych rozstrzygnięć decydentowi (sądowi) w granicach pasa nieostrości zwrotu nieostrego w powiązaniu z uprzednio dokonywaną przez niego oceną indywidualnych cech branego pod uwagę konkretnego przypadku<sup>10</sup>.

Istnieje także wątpliwość, czy stronami nawiązanego stosunku są tylko osoby, którym przepisy prawa nadają status osób fizycznych, czy mogą nimi być także osoby prawne i jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. Wydaje się, że teza głosząca, iż kontrahentami zawieranej umowy mogą być jedynie osoby fizyczne, powinna zostać powszechnie zaaprobowana zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie. Wniosek ten wyprowadzić można z przeznaczenia lokalu oddanego do używania w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jego dysponenta.

Kolejną sprawą wymagającą wyjaśnienia jest to, czy podmiot może udostępnić lokal osobie trzeciej w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Za słuszną należy uznać koncepcję, według której przyczyna oddania lokalu do używania jest uzależniona wyłącznie od własnych potrzeb mieszkaniowych właściciela, natomiast zdecydowanie należy odrzucić stanowisko, według którego motywem oddania

---

<sup>10</sup> Chodzi tu może o sytuację osobistą właściciela (por. R. D z i c z e k, *Ochrona...*, s. 44), a także sytuację mieszkaniową i rodzinną właściciela, dotychczasowy sposób korzystania z lokalu, czas trwania stosunku prawnego używania lokalu (por. J. C h a c i Ń s k i, *Ochrona...*, s. 49).

mieszkania do używania jest zamiar osiągnięcia zysku pochodzącego z zawodowego trudnienia się tego typu działalnością.

Ważne jest również określenie statusu lokalu stanowiącego przedmiot kontraktu. O charakterze mieszkalnym wnioskujemy tu na podstawie celu oddania rzeczy do używania, który pozostaje w związku z dotychczasowym sposobem korzystania z niej przez właściciela. Autor opracowania aprubuje zastosowanie jednego z dwóch zwrotów: lokal służący do zaspakajania potrzeb mieszkaniowych lub lokal mieszkalny<sup>11</sup>.

## **2. Stosunek prawny najmu okazjonalnego lokalu**

Na mocy noweli z dnia 17 grudnia 2009 r.<sup>12</sup> prawodawca uchyla w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>13</sup> przepis ust. 1 art. 3 oraz dodaje „Rozdział 2a” zatytułowany „Najem okazjonalny lokalu”, ustalając dla konstrukcji prawnej dotyczącej okazjonalnego oddania lokalu do używania odmienną formułę. W tym celu stosuje on środek odgrywający zasadniczą rolę w ułatwieniu zrozumienia przez odbiorców tekstów prawnych treści norm prawnych w sposób odpowiedni do nadanych przez niego komunikatów. Przepis ust. 1 art. 19a u.o.p.l. jest definicją legalną (*lex* – ustawa), jeżeli rozpatruje się tekst ustawy na poziomie deskryptywnym, czyli stanowi zdanie w sensie gramatycznym zawierające informację, w jaki sposób należy zastępować zwrot o znaczeniu do tej pory nieznanym lub o znaczeniu niedookreślonym (nieostrym) czy wieloznacznym zwrotem o znaczeniu znanym lub powszechnie akceptowanym. Ze względu na generalne założenie o normatywności tekstów prawnych definicja legalna rozpatrywana na poziomie dyrektywnym jest przepisem zawierającym zwroty definicyjne, z którego odtwarza się szczególnego rodzaju normę nakazującą interpretatorom (stosującym prawo), by wyrażeniu zawarte-

---

<sup>11</sup> W literaturze przedmiotu zwroty te są generalnie akceptowane – por. A. Doliwa, *Najem lokali. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 222-223; M. Oliczyk, *Najem...*, s. 18 i 168; R. Dziczek, *Ochrona...*, s. 38; J. Chaciński, *Ochrona...*, s. 43; E. Bończak-Kucharczyk, *Ochrona praw lokatorów. Najem i inne formy odpłatnego używania mieszkań w świetle nowych przepisów*, Warszawa 2002, s. 30.

<sup>12</sup> Zob. przypis 2.

<sup>13</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.

mu w przepisach, a definiowanemu w przypadku podanej definicji legalnej, nadawać znaczenie zwrotów definiujących zamieszczonych w definiensie definicji<sup>14</sup>.

Z punktu widzenia kwestii dyslokacji definicji w tekście prawnym należy zauważyć, że definicja wyrażenia „umowa najmu okazjonalnego lokalu” umieszczona została we fragmencie ustawy: „Rozdział 2a”, co zgodnie z zasadami prawidłowej legislacji implikuje konieczność używania danego określenia w jednym znaczeniu w obrębie całej jednostki systematycznej danego aktu<sup>15</sup>.

Pojęcie definicja legalna pozostaje w związku ze zwrotem wykładnia autentyczna (a ściślej wykładnia równoległa), która ma miejsce wtedy, gdy ustawodawca, ustanawiając dany akt normatywny, w jego tekście umieszcza przepisy prawne wysławiające normy, które nakazują uwzględnić znaczenie (zgodnie z paremią *cuius est condere eius est interpretari* – kto jest upoważniony do tworzenia prawa, ten może je również interpretować)<sup>16</sup>.

Jeżeli chodzi o określenie charakteru definicji w aspekcie logicznym, stwierdzić można, że ustawodawca posłużył się w przypadku przepisu ust. 1 art. 19a u.o.p.l. definicją równościową, a dokładniej definicją o budowie klasycznej. Świadczy o tym jej struktura, a mianowicie postać zdania składającego się z trzech komponentów: definiendum (zwrotu definiowanego), definiensa (zwrotu definiującego) oraz łącznika<sup>17</sup>. Wedle formuły *definitio fit per genus proximum et differentiam specificam* definicja zawarta w podanym przepisie jako klasyczna zawiera w definiensie zwrot, którego zakres jest nadrzędny dla definiwanej nazwy, a także cechy,

---

<sup>14</sup> Por. M. Zieliński, *Wykładnia prawa. Zasady, reguły, wskazówki. Wydanie IV uzupełnione*, Warszawa 2008, s. 217-218; S. Lewandowski, H. Machińska, A. Malinowski, J. Petzel, *Logika dla prawników*, Warszawa 2009, s. 73. W pracy tej definicje legalne określane są jako metanormy, czyli normy mówiące o innych normach.

<sup>15</sup> § 150 ust. 1 Zasad Techniki Prawodawczej, por. J. Warylewski, [w:] *Zasady...*, s. 486.

<sup>16</sup> Por. M. Zieliński, *Wykładnia...*, s. 68.

<sup>17</sup> Informacje na temat definicji klasycznej można odnaleźć np. w pracach: por. Z. Ziemiński, *Logika praktyczna*, Warszawa 2000, s. 48-52 oraz S. Lewandowski, H. Machińska, A. Malinowski, J. Petzel, *Logika...*, s. 65-69.

dzięki którym możemy ustalić wśród przedmiotów danego rodzaju de-  
sygnaty tej nazwy stanowiące gatunek.

A zatem w definicji zamieszczonej w podanym przepisie definiendum  
jest wyrażenie „umowa najmu okazjonalnego lokalu”, łącznik stanowi  
wyraz „jest”, definiens składa się z rodzaju w postaci „umowa najmu  
lokalu” oraz odnoszących się do niego cech (różnica gatunkowa): „słu-  
żącego do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych”, „którego właściciel,  
będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie  
wynajmowania lokali”, „zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10  
lat”<sup>18</sup>.

Istotne jest również ustalenie *ratio legis* (cele normy wysłowionej  
przez przepis prawny) danego pojedynczego przepisu. Tak określane są  
wartości, których fundamentem są założenia aksjologiczne o prawodawcy  
(ze względu na przypisywany mu system wartości), determinujące  
rozumienie interpretowanych zwrotów w sposób zgodny z założonym  
przez niego celem. Z uwagi na odnotowanie ośmiu przypadków (nie licząc  
samej definicji) posłużenia się w tekście ustawy wyrażeniem „umowa  
najmu okazjonalnego lokalu” oraz trzech przepisów zawierających zwrot  
„najem okazjonalny lokalu”, należy stwierdzić, że zwrot pierwszy jako  
dominujący jest zasadniczym nośnikiem nadanej przez prawodawcę tre-  
ści. Ze względu na pełnioną funkcję jest to zwrot centralny, którym  
ustawodawca posługuje się w celu zapewnienia precyzji wypowiedzi,  
a środkiem pozwalającym na osiągnięcie danego waloru tekstu prawnego  
jest niewątpliwie użyta w nim definicja. Prawodawca stosuje ten środek  
ujednoznaczniania, gdy z uwagi na wagę zwrotu dla zrozumienia treści  
norm wysłowionych w przepisach prawnych zastosowanie samego  
kontekstu językowego nie przyniosłoby spodziewanego rezultatu. Ponie-  
waż definicja jest przepisem prawnym, wobec tego, zgodnie z paremią  
*omnia sunt interpretanda*, podlega interpretacji, w związku z czym nie-  
zbędne jest uwzględnienie ewentualnie innych definicji, a w ich braku  
w tekście aktu prawnego odwołanie się do znaczeń słownikowych języka

---

<sup>18</sup> Ustawodawca w tej definicji zastosował wyraz „jest”, co stanowi przełamanie zasady,  
w myśl której zwrot łączący powinien mieć postać „jest to”; por. J. W a r y l e w s k i, [w:]  
*Zasady...*, s. 489.



ogólnego, zaś w dalszej kolejności, w razie zajścia takiej potrzeby, do znaczeń ustalonych na podstawie reguł pozajęzykowych. Warto też zaznaczyć, że zwrot „umowa najmu okazjonalnego lokalu” można w aktualnym stanie prawnym określić jako termin prawny ze względu na wyznaczenie przez prawo kryteriów jego stosowalności przy pomocy definicji legalnej (równościowej)<sup>19</sup>.

Podsumowując rozważania poświęcone omawianej materii, ocenić należy, czy ustawodawca efektywnie wyeliminował mankamenty ujawnione w związku z przepisem ust. 1 art. 3. Aby odpowiedzieć na powyższe pytanie, należy zauważyć, że prawodawca posłużył się na etapie redagowania tekstu prawnego dwoma nowatorskimi rozwiązaniami. Pierwszym z nich jest umieszczenie właściwej regulacji prawnej w odrębnym fragmencie ustawy. Zabieg ten należy ocenić pozytywnie, ponieważ może on wpłynąć korzystnie na wyeliminowanie ewentualnie występującej wieloznaczności jakiegoś zwrotu, co wiąże się z usytuowaniem wyrazu w ramach jednostki rozdziału – wraz z jego tytułem (midikonktext). Z drugiej strony, zgodnie z zasadami techniki prawodawczej, przepisy merytoryczne ogólne mogą zawierać objaśnienia określeń zawartych w zasadniczej materii ustawy<sup>20</sup>. Kolejnym środkiem zapewnienia jednoznaczności tekstu prawnego jest użyta definicja równościowa (klasyczna) zawarta w przepisie ust. 1 art. 19a u.o.p.l. zamieszczonym w „Rozdziale 2a” zatytułowanym „Najem okazjonalny lokalu”, które to usytuowanie decyduje o odniesieniu jej do obszaru tej jednostki.

Przejdźmy teraz do meritum sprawy – kwestii natury merytorycznej. W zmienionym stanie prawnym ustawodawca nie pozostawia interpretatorowi wątpliwości co do tytułu prawnego, na podstawie którego przedmiot umowy jest udostępniany do używania, statusu lokalu, czasu trwania stosunku prawnego wynikającego z dokonanej czynności prawnej, podmiotu udostępniającego rzecz do używania. Wynajęcie lokalu według nowej regulacji dopuszczalne jest przez osobę

---

<sup>19</sup> Por. M. Zieliński, *Wykładnia...*, s. 287-288.

<sup>20</sup> § 21 ust. 1 pkt 2 Zasad Techniki Prawodawczej, por. J. Warylewski, [w:] *Zasady...*, s. 130.

posiadającą status osoby fizycznej, która wynajmuje lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poza działalnością gospodarczą. W związku z tym zaistnieć mogą dwie sytuacje, kiedy wynajmujący będzie mógł zawrzeć umowę najmu okazjonalnego lokalu. Pierwsza polega na tym, że osoba fizyczna w ogóle nie prowadzi działalności gospodarczej, zaś druga – prowadzona przez wynajmującego działalność gospodarcza nie ma ani pośredniego, ani bezpośredniego związku z najmem okazjonalnym lokalu. Pewne wątpliwości mogłoby nasuwać użycie przez ustawodawcę określenia dla udostępniającego lokal mieszkalny w postaci słowa „właściciel”, mając na względzie jednolite stanowisko doktryny, zgodnie z którym wynajmujący będący stroną stosunku obligacyjnego nie musi być właścicielem<sup>21</sup>. Pojęcie „właściciel” zdefiniowane w pkt 2 ust.1 art. 2 u.o.p.l. ma inne znaczenie niż na gruncie ustawy – Kodeks cywilny<sup>22</sup>. Sens tego wyrazu w świetle ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego odnosi się wyłącznie do podmiotu występującego w stosunku prawnym umożliwiającym lokatorowi używanie mieszkania<sup>23</sup>. Do zakresu słowa „właściciel” należy, obok innych osób, wynajmujący. Znaczenie tego ostatniego zwrotu odpowiada sensowi przyjętemu w ustawie – Kodeks cywilny. A zatem wynajmując lokal na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu może zarówno sam właściciel lokalu, jak i osoba posiadająca tytuł prawny do używania go, inny niż własność.

---

<sup>21</sup> Por. M. O l c z y k, *Najem...*, s. 16; A. D o l i w a, *Najem...*, s. 12; E. B o Ń c z a k - K u c h a c z y k, *Ochrona...*, s. 29; A. G o l a, L. M y c z k o w s k i, *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, wyd. 1, Warszawa 2003, s. 20-21; W. C z a c h ó r s k i, A. B r z o z o w s k i, M. S a f j a n, E. S k o w r o Ń s k a - B o c i a n, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2004, s. 446.

<sup>22</sup> Dz.U. Nr 16, poz. 93; por. M. O l c z y k, *Najem...*, s. 16, a także R. D z i c z e k, *Ochrona...*, s. 37.

<sup>23</sup> Wyrok SN z dnia 19 stycznia 2006 r., IV CK 336/05 (Biul. SN 2006, nr 4, s. 10) Definicja pojęcia „właściciel” na gruncie przepisu pkt 2 ust. 1 art. 2 u.o.p.l. jest definicją projektującą oraz konstrukcyjną, ponieważ w ustawie o ochronie praw lokatorów (...) nadany jest temu słowu nowy sens, niezależnie od jego rozumienia ustalonego w ustawie – Kodeks cywilny – por. J. W a r y l e w s k i, [w:] *Zasady...*, s. 481.

Poza tym ustawodawca przewiduje możliwość zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu na czas oznaczony oraz zakreśla maksymalny czas trwania tego zobowiązania wynoszący 10 lat. Oznacza to, że omawiany stosunek prawny najmu obecnie charakteryzuje się trwałością (ciągłością), gdyż w przeciwieństwie do poprzedniej regulacji (oddanie lokalu do używania tylko na czas przejściowego niekorzystania z niego przez właściciela) właściciel i lokator pozostają w nim w zasadzie do upływu umownie określonego czasu. W każdym razie zgodnie z bezwzględnie obowiązującą regułą ograniczenia trwałości najmu, najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony<sup>24</sup>.

Z uwagi na charakter umowy najmu jako czynności prawnej dwustronnej<sup>25</sup> do dokonania tej czynności konieczne są zgodne oświadczenia woli dwóch stron – wynajmującego i najemcy<sup>26</sup>. *De lege lata* w celu wyjaśnienia wątpliwości, kto może wstępować i pozostawać w stosunku prawnym z właścicielem, autor opowiada się za uzupełnieniem definicji o zwrot „lokator będący osobą fizyczną”. Postulat ten wiąże się z występującymi w doktrynie odmiennymi poglądami w tej sprawie<sup>27</sup>, a opiera się na założeniu, że „(...) formuła najmu okazjonalnego jest adresowana do określonego kręgu osób (...), które posiadają możliwość wskazania lokalu, w którym będą mogły zamieszkać w przypadku opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy o najem okazjonalny (...)”<sup>28</sup>.

---

<sup>24</sup> Por. A. Doliwa, *Najem...*, s. 22, komentarz do przepisu § 1 art. 661 k.c.

<sup>25</sup> Bliższe informacje na temat czynności prawnej dwustronnej A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2001, s. 262; W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania...*, s. 130.

<sup>26</sup> *Tamże*, s. 446.

<sup>27</sup> Jedni uważają, że lokatorem (a zatem i najemcą) jest na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego tylko i wyłącznie osoba fizyczna – por. J. Chaciński, *Ochrona...*, s. 40, natomiast inni pozostają na stanowisku, że lokatorem może być zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna – por. A. Doliwa, *Najem...*, s. 221; E. Bończak-Kucharczyk, *Ochrona...*, s. 27.

<sup>28</sup> Uzasadnienie do projektu ustawy (druk nr 2250 z 20.08.2009 r.).

## **Zakończenie**

Podsumowując przeprowadzone rozważania, wysunąć należy następujące wnioski:

1) Wskutek przedłużenia obowiązywania dawnego prawa w przedmiocie najmu okazjonalnego istnieją w tym samym czasie dwie odmienne regulacje prawne; rozwiązanie to z jednej strony jest aprobowane z punktu widzenia stanu bezpieczeństwa prawnego, z drugiej postrzegane jest jako mankament w aspekcie przejrzystości systemu prawnego.

2) Umieszczenie właściwej regulacji prawnej dotyczącej najmu okazjonalnego lokalu w odrębnej jednostce systematyzacyjnej ułatwia rozumienie tekstu ustawy.

3) Przez zastosowanie definicji legalnej prawodawca ustala kryteria stosowalności w tekście prawnym terminu „umowa najmu okazjonalnego lokalu”.

4) Niedookreśloność (nieostrość) zwrotu „przejściowo nie korzysta”, zapewniająca elastyczność rozwiązania, zlikwidowana zostaje przez określenie maksymalnego czasu trwania umowy zawieranej na czas oznaczony, w następstwie czego tekst prawny uzyskuje walor precyzji.

5) W literaturze prawniczej stanowisko w sprawie statusu prawnego lokatora nie jest jednolite.