

II. POLEMIKI

JÓZEF FRĄCKOWIAK

CZY PRAWO NAJEMCY LOKALU MIESZKALNEGO JEST PRAWEM RZECZOWYM?

W recenzji mojej pracy¹ B. Błażejczak dosyć zdecydowanie wypowiedział się przeciwko traktowaniu prawa najemcy lokalu mieszkalnego jako prawa rzeczowego². O ile samo stanowisko Autora recenzji nie budzi wątpliwości, to trudno, moim zdaniem, to samo powiedzieć o przytoczonych przez niego argumentach.

W konkluzji recenzowanej pracy dochodzę do wniosku, że prawo najemcy lokalu mieszkalnego spełnia cechy prawa rzeczowego, ale ze względu na przyjęty przez ustawodawcę system klasyfikacji praw rzeczowych — na tle obecnego k.c. — nie można zaliczyć tego prawa do tak zwanych praw rzeczowych ograniczonych. Proponuję więc, aby traktować prawo najemcy lokalu mieszkalnego jako prawo rzeczowe, ale nie jako prawo rzeczowe ograniczone w myśl przepisu 244 i nast. k.c.³ Większość zarzutów Recenzenta skierowana zaś jest przeciwko uznaniu prawa najemcy lokalu mieszkalnego za prawo rzeczowe ograniczone. W konsekwencji wysunięte zastrzeżenia raczej wzmocniają, a nie osłabiają zajęte przeze mnie stanowisko.

Recenzent uważa, że trudno mówić o rzeczowym charakterze najmu, gdy ustawodawca czy to przy okazji uchwalenia kodeksu cywilnego, czy też prawa lokalowego nie określił wyraźnie, iż najem lokali jest prawem rzeczowym (nie przeniósł przepisów o najmie lokali do księgi drugiej k.c.). Moim zdaniem ustawodawca właśnie w k.c. nadał nie tyle całemu stosunkowi najmu lokali (jak cały czas zdaje się uważać Recenzent), ale prawu najemcy do używania lokalu, charakter rzeczowy. Słuszne przy tym jest zamieszczenie przepisów o najmie w przepisach o zobowiązaniach. Sprawa klasyfikacji prawa najemcy lokalu przypomina trochę sytuację uprawnionego z tytułu umowy dożywocia. Jak wiadomo, ustawodawca właśnie przy okazji uchwalenia kodeksu zmienił dawne pojęcie tak zwanego ciężaru realnego (traktowanego jako prawo rzeczowe) na umowę dożywocia, umieszczając ją w przepisach o zobowiązaniach. Zarówno bowiem przy umowie dożywocia, jak i przy umowie najmu lokalu (w sposób jeszcze wyraźniejszy), prawo rzeczowe związane jest ściśle ze stosunkiem zobowiązaniowym. Nadając charakter bezwzględny wierzytelności najemcy czy też dożywotnika, ustawodawca nie przekreśla tym samym, aby w stosunku do wynajmującego i zobowiązanego z umowy dożywocia nie można było dalej traktować jej właśnie jako wierzytelności. Jednakże nie jest to już zwykła wierzytelność, gdyż z mocy wyraźnego

¹ J. Frąckowiak, *Sytuacja prawna najemcy lokalu mieszkalnego oznaczonego w decyzji o przydziale*, Wrocław 1977.

² Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny 1978, z. 4, s. 272 - 274.

³ J. Frąckowiak, op. cit., s. 184 -185.

przepisu możliwość postępowania w stosunku do rzeczy, jaką ona stwarza, jest skuteczna nie tylko przeciwko drugiej stronie stosunku zobowiązaniowego, ale przeciwko całemu otoczeniu prawnemu.

Następnie Recenzent uważa, że trudno zaliczyć „najem lokalu” do praw rzeczowych, gdyż przy prawach rzeczowych obowiązek ich przestrzegania nie wchodzi w skład majątku zobowiązanych, a przy zobowiązaniach takich jak najem obowiązek biernego zachowania po stronie wynajmującego odbywa się kosztem jego majątku. Idąc dalej śladem rozumowania Recenzenta, należałoby wobec tego odmówić rzeczowego charakteru wszystkim prawom na rzeczy cudzej. Przecież przy służebności czy też użytkowaniu również pewna osoba (właściciel rzeczy) powstrzymując się od przeszkadzania uprawnionemu, nie wykonuje części przyśługującego mu prawa. Odbywa się to więc kosztem jego majątku. Wspomniana przez Recenzenta cecha, którą obserwujemy z równym nasileniem w prawach rzeczowych ograniczonych i w prawie najemcy do używania lokalu, zdaje się więc wbrew intencjom Autora recenzji świadczyć o tym, że mamy tu do czynienia z prawami podobnymi, a nie przeciwstawnymi⁴.

Dalszym zarzutem przeciwko traktowaniu prawa najemcy do używania lokalu (jak pisze Recenzent najmu lokalu) jako prawa rzeczowego ma być fakt, iż prawa rzeczowe obciążają całą rzecz, najem zaś dotyczy części składowej rzeczy (lokalu). Warto wstępnie zauważyć, analizując ten zarzut, że przecież może się zdarzyć, iż przedmiotem najmu będzie cały lokal stanowiący odrębną własność. Również więc prawo najemcy lokalu dotyczyłoby wtedy całej rzeczy. Wydaje się jednak, że owo rozróżnienie, na które powołuje się Recenzent, jest pozorne. Stwierdzenie, zgodnie z którym gdy mamy do czynienia na przykład ze służebnością mieszkania, to obciąża ona całą nieruchomości, a gdy chodzi o najem lokalu, to dotyczy on tylko części rzeczy, nić właściwie nie wyjaśnia. Zarówno w przypadku służebności, jak i najmu uprawniony nie korzysta z reguły z całej nieruchomości, ale prawo jego daje mu możliwość pewnego zachowania w stosunku do części nieruchomości. W jednym i drugim przypadku treść prawa uprawnionego z tytułu służebności czy też najmu jest wycinkiem treści prawa własności nieruchomości. W tym znaczeniu więc prawa te są prawami na całej nieruchomości, gdyż obciążają prawo własności, którego przedmiotem jest nieruchomości.

Kolejnym ważkim argumentem, przemawiającym, zdaniem Recenzenta, przeciwko traktowaniu prawa najemcy jako prawa rzeczowego, jest zamieszczenie specjalnego przepisu art. 690 k.c. w przepisach o najmie, który nadaje temu prawu charakter bezwzględny. Po co, jak pisze Recenzent, ustawodawca zamieszczałby ten przepis, gdyby najem był prawem rzeczowym. Odpowiedź wynika już z poczynionych wyżej uwag. Argument miałby znaczenie, gdybym twierdził, iż prawo najemcy lokalu mieszkalnego jest prawem rzeczowym ograniczonym, którym to prawem ustawodawca wspólnie przyznał ochronę bezwzględną w przepisie art. 251 k.c. Skoro, co jeszcze raz chciałbym zaznaczyć, uważam, że prawo najemcy do używania lokalu jest innym prawem niż rzeczowe prawo ograniczone wymienione w art. 244 k.c., to ustalając normatywny kształt tego prawa ustawodawca musiał wyraźnie określić jego charakter, co też właśnie uczynił w przepisie art. 690 k.c. Gdyby stosować podobne rozumowanie, które prezentuje Recenzent, można by także stawiać zarzut, iż zbędne jest w art. 233 k.c. nadawanie prawu użytkowania wieczystego charakteru bezwzględnego, gdyż jest to przecież również prawo rzeczowe.

⁴ Bliżej na temat złożonej struktury praw rzeczowych ograniczonych porównaj trafne wywody A. Kleina, *Elementy stosunków prawnego prawa rzeczowego*, Wrocław 1976, s. 117, 136, 150, 176 - 177.

Wiele uwagi poświęcił Recenzent sprawie tak zwanego pierwszeństwa praw rzeczowych. Powołując się na aktualne uregulowanie najmu, podkreśla z mocą, że o pierwszeństwie takim nie można mówić w przypadku prawa najemcy do używania lokalu. Ja także (o czym w recenzowanej pracy piszę wyraźnie) twierdząc, że aktualnie nie można stosować do rozwiązywania kolizji pomiędzy prawami rzeczowymi ograniczonymi a najmem zasad pierwszeństwa określonych w art. 249 k.c.⁵ Twierdząc tylko, że rozwiązanie takie wydaje się niekonsekwencją w sytuacji, gdy prawo najemcy do korzystania z lokalu uzyskało skuteczność *erga omnes*. Wszak art. 690 k.c. wcale nie wiąże bezwzględnej ochrony tego prawa dopiero z faktem objęcia lokalu. Tak więc od momentu, gdy ono istnieje, najemca mógłby przeciwko każdemu naruszającemu jego prawo (w tym i uprawnionemu z tytułu innego prawa) występować o zaprzestanie tych naruszeń. Słusznie Recenzent zwraca uwagę, że dla najmu znaczenie przy ochronie ma moment objęcia lokalu. W przepisie art. 691 k.c. ustawodawca z momentem objęcia lokalu związał jednak nie bezwzględną ochronę prawa najemcy do używania lokalu, ale rozszerzenie skuteczności ściśle zobowiązaniowych elementów najmu.

Jak to już podkreślałem, w przypadku najmu lokalu mamy do czynienia z prawem rzeczowym, którego byt ściśle związany jest ze stosunkiem zobowiązaniowym. Gdyby więc nabywca nieruchomości, na której znajduje się lokal będący przedmiotem najmu, mógł doprowadzić w zwykły sposób do rozwiązania zobowiązania łączącego go z najemcą, to na nic zdałaby się bezwzględna ochrona prawa do używania lokalu. Wyłączałyby ona co prawda możliwość korzystania przez nabywcę z lokalu przez pewien okres, ale tylko do momentu, gdyby nabywca nie doprowadził skutecznie do rozwiązania najmu (a więc i do wygaśnięcia bezwzględnego prawa najemcy).

Należy więc zgodzić się z poglądem Recenzenta, że przy aktualnym uregulowaniu ochrony przed przedwczesnym rozwiązaniem najmu najemca, który nie objął jeszcze lokalu, może poszukiwać ewentualnie w przepisie art. 59 k.c. Podkreślić jeszcze raz wypada jednak, że chodzi tu o skuteczność zobowiązaniowego stosunku łączącego najemcę z wynajmującym (nabywcą lokalu), a nie o skuteczność samego prawa do używania lokalu.

Kończąc rozważania dotyczące rzeczowych i zobowiązaniowych elementów występujących w najmie lokali mieszkalnych, chciałbym zwrócić uwagę na jeszcze jedną sprawę. Dostrzegając dwie ewidentne cechy prawa najemcy do używania lokalu — po pierwsze, że jest to prawo bezwzględne, po drugie, prawo regulujące korzystanie z rzeczy — można, tak jak to czyni Recenzent, odmawiać mu charakteru prawa rzeczowego. W takim wypadku podział na zobowiązania i prawa rzeczowe prowadzi do dość zaskakujących rezultatów. Mielibyśmy bowiem prawa rzeczowe (których cechą wyróżniającą jest skuteczność *erga omnes* oraz fakt, że są to prawa na rzeczach), a także wierzytelności (takie jak prawo najemcy do używania lokalu), które miałyby te same cechy. Względy formalnoprawne, a w istocie niedostrzeżenie, że oprócz praw rzeczowych ograniczonych wymienionych w art. 244 k.c. ustawodawca powołał do życia w k.c. jeszcze inne prawa rzeczowe, prowadzi do niezbyt przekonujących, moim zdaniem, wyników. Natomiast broniąca w mojej pracy koncepcja pozwala nie tylko w sensowny sposób utrzymać podział na prawa rzeczowe i wierzytelności, ale służy także wzmocnieniu panującej w naszej doktrynie koncepcji, zgodnie z którą najem jest zobowiązaniem real-

⁵ Na stronie 183 recenzowanej pracy piszę dosłownie „Niemniej skoro ustawodawca nie zalicza formalnie najmu do praw rzeczowych ograniczonych, na tle kodeksu cywilnego nie można stosować do oceny tzw. pierwszeństwa tego prawa zasad ustalonych dla ograniczonych praw rzeczowych”.

nym. Zobowiązanie realne, jak przyjmuje się w literaturze, to stosunki obligacyjne powstałe pomiędzy osobami znajdującymi się w pewnych sytuacjach prawnorzeczowych⁶. W tym znaczeniu stosunek najmu lokalu mieszkalnego (ściśle zobowiązanie łączące najemcę z wynajmującym) jest właśnie zobowiązaniem realnym. Istnieje on bowiem pomiędzy, z jednej strony właścicielem (lub z reguły inną osobą będącą uprawnioną rzeczowo) a z drugiej strony najemcą, którego prawo do używania lokalu jest również prawem rzeczowym.

⁶ Z. Radwański, *Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami*, Warszawa 1961, s. 208 - 214 i powołana w tej pracy literatura.