

Osoba korzystająca z lokalu mieszkalnego na podstawie umowy użyczenia, zawartej z najemcą lokalu bez zgody wynajmującego wymaganej w art. 688² k.c., jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Uchwałę tej treści podjął niedawno Sąd Najwyższy.

Przedmiotowa uchwała zapadła w stanie faktycznym, w którym gmina wynajmowała lokal najemcy X, który to oddał w drodze użyczenia ten lokal rodzinie Y. Między gminą a najemcą X doszło do rozwiązania umowy najmu, w konsekwencji czego gmina wystąpiła z powództwem przeciwko rodzinie Y, która faktycznie zajmowała lokal. Sąd pierwszej instancji uznał, że rodzinie Y przysługuje lokal zastępczy, gdyż legitymuje się ona pochodnym prawem do zajmowania lokalu. Gmina, kwestionowała to stanowisko, gdyż nie wyraziła zgody na użyczenie lokalu przez najemcę X rodzinie Y. Sąd drugiej instancji zwrócił się do Sądu Najwyższego z następującym pytaniem prawnym: „Czy osoba, której najemca oddał lokal mieszkalny do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego, jest lokatorem w rozumieniu art. 2 ust. 1 punkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.”

Sąd Najwyższy podejmując uchwałę wskazał, że ustawa ta ma charakter przede wszystkim ochronny a jej przejawem jest zapobieganie bezdomności. Zgodnie z wykładnią, jeżeli osoba, która wynajmuje lokal ma jakiegokolwiek tytuł prawny do lokalu, uznawana jest za lokatora, niezależnie od tego, czy przysługujący jej tytuł bezpośrednio pochodzi z prawa własności, czy jak w przypadku użyczenia, jest to prawo pośrednie, pochodzące od najemcy lokalu. W związku z czym uprawnienia do lokalu socjalnego co do zasady przyznawane są w każdym wypadku, kiedy osoba zajmująca lokal i podlegająca eksmisji nie zajęła tego lokalu samowolnie. Zgodnie z artykułem 688² Kodeksu cywilnego, bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Jednak, w sytuacji, w której najemca nie uzyskał, pomimo istnienia obowiązku, zgody wynajmującego, a zawarł z osobą trzecią umowę o oddanie w bezpłatne użyczenie lub podnajem, umowa taka nie jest dotknięta sankcją nieważności ani bezskuteczności, w związku z tym, że ustawa nie przewiduje możliwości potwierdzenia umowy przez wynajmującego. W takim wypadku wynajmujący, może wypowiedzieć umowę najmu najemcy, z uwagi na brak zgody, wymaganej na podstawie art. 688² Kodeksu cywilnego. Sąd Najwyższy wskazał, iż to rozstrzygnięcie zapewnia właścicielowi możliwość podjęcia decyzji, czy umowę najmu rozwiązać czy też nie. Rozwiązanie to należy, uznać za lepsze, gdyż zarówno zapewnia ochronę wynajmującemu jak i chroni osoby, które zajmują lokal.

[Uchwała z 15 listopada 2018 r. sygn. III CZP 49/18.](#)

Źródło: www.sn.pl