

# Lesław Myczkowski

---

"Aktualne prawo mieszkaniowe - komentarz do ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych - nowe zasady gospodarki mieszkaniowej", Wiktor Łyszczak, Tadeusz Biliński, Zielona Góra, 1997 : [recenzja]

---

Palestra 42/9-10(489-490), 143-146

---

1998

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

■ **Wiktor Łyszczak, Tadeusz Biliński:**  
*Aktualne prawo mieszkaniowe – komentarz do  
ustawy o najmie lokali mieszkalnych  
i dodatkach mieszkaniowych  
– nowe zasady gospodarki mieszkaniowej*

Zielona Góra, listopad 1997 r. (Zachodnie Centrum  
Organizacji w Zielonej Górze), ss. 358.

Recenzowane opracowanie ukazało się jako pierwsze po opublikowaniu ostatniej, zasadniczej nowelizacji ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Nowelizacja ta, ogłoszona w Dzienniku Ustaw Nr 111 pod pozycją 723 obejmuje 9 artykułów (w tym w art. 1 niemal 50 zmian przepisów ustawy). Dalsze artykuły (2–9) dotyczą spółdzielni mieszkaniowych, sprawy „dyspozycji mieszkań” oraz lokali zamiennych dla osób zajmujących dotychczasowe mieszkania zakładowe. Nowela istotnie zmienia dotychczasowy tekst ustawy i jej interpretacje. Jest zasługą autorów, iż już następnego miesiąca po wejściu w życie wymienionych zmian – czytelnicy mogli zapoznać się z ujednoliconym tekstem ustawy i komentarzem do znowelizowanych przepisów autorstwa W. Łyszczaka oraz z zasadami nowej polityki mieszkaniowej pióra T. Bilińskiego. Jak dowiedziałem się – była to tzw. pozycja trafiona, którą rynek czytelniczy ocenił w najbardziej skuteczny sposób, gdyż sprzedano ok. 3000 egzemplarzy tej książki, co w obecnych warunkach jest swoistym rekordem.

Współautor – W. Łyszczak podzielił swoje opracowanie na trzy części:

**Część I** – obejmuje art. 1–38 ustawy, tj. 5 rozdziałów zatytułowanych jako przepisy ogólne (art. 1–5), ogólne zasady najmu (art. 6–19), czynsz i inne opłaty (art. 20–26), lokale socjalne (art. 27–30) oraz ustanie stosunku najmu (art. 31–38);

**Część II** – omawia art. 46–54 ustawy oraz przepisy szczególne, przejściowe i końcowe (art. 56–58);

**Część III** – dotyczy dodatków mieszkaniowych.

Z kolei profesor Tadeusz Biliński przedstawia „Nowe zasady gospodarowania mieszkaniami” (s. 299–321), które dzieli na:

Przesłanki tworzenia nowego prawa lokalowego

Cele i instrumenty polityki mieszkaniowej

Kierunki i zakres nowelizacji ustawy o najmie lokali mieszkaniowych i dodatkach mieszkaniowych

Zasadnicze zmiany wprowadzone w ustawie o najmie lokali mieszkaniowych i dodatkach mieszkaniowych.

Autor ten opracował również „Indeks zasadniczych zmian wprowadzonych do ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych” (str. 321–338), który obejmuje następujące tytuły:

- Pracownie artystyczne (art. 3)
- Kaucje (art. 6)
- Krąg osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu (art. 8)
- Dziedziczenie najmu (art. 8)
- Najem pomieszczeń przynależnych do lokalu mieszkalnego (art. 9)
- Samowolne zajęcie lokalu mieszkalnego (art. 18)
- Tryb podwyższania czynszu (art. 23, 24, 26)
- Czynsz w spółdzielczych budynkach mieszkalnych (art. 26b)
- Eksmisja współlokatora (art. 33)
- Uprawnienia osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego (art. 34)
- Krąg osób uprawnionych do dodatku mieszkaniowego (art. 39)
- Wysokość dodatku mieszkaniowego (art. 40)
- Ustanowienie dodatku mieszkaniowego i wstrzymanie jego wypłacania (art. 43)
- Mieszkanie dla właściciela nieruchomości (art. 56)
- Mieszkanie dla dozorca, konserwatora, palacza centralnego ogrzewania (art. 56)
- Czynsz w budynkach przekazanych towarzystwom budownictwa społecznego przez gminę (art. 57a)
- Zwrot kosztów za ulepszenie lokalu mieszkalnego (art. 57b)
- Umowa o opiekę (art. 63)
- Mieszkania zakładowe (art. 5 noweli ustawy)
- Zarząd budynkiem prywatnym przez gminę (art. 7 noweli ustawy)

Załącznikiem do opracowania autorów jest tekst ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o najmie lokali mieszkaniowych i dodatkach mieszkaniowych oraz o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz.U. Nr 111 poz. 723).

W. Łyszczak słusznie zauważa, iż omawiana ustawa dzieli się na część cywilistyczną (najem lokali mieszkalnych) i na część administracyjną (dodatki mieszkaniowe) z pewnymi wyjątkami. Zdaniem Autora istnieje potrzeba wydzielenia w osobny akt prawny spraw związanych z dodatkami mieszkaniowymi, które wywodzą się ze sfery budżetowej, a więc realizowanej przez resort finansów. Postulat ten z punktu widzenia „czystości prawotwórczej” uznać należy za słuszny,

gdyż, jak można sądzić, przepisy o dodatkach mieszkaniowych znalazły się w ustawie z przyczyn politycznych (osłodzenie gorzkiej pigułki eksmisyjnej i uwolnienie czynszów po 2004 r.). We wstępnych uwagach Autor zwraca też uwagę na „korelację” między art. 680 k.c. a art. 1 ust. 2 ustawy o najmie, a następnie zastanawia się, w jakim zakresie przepisy Kodeksu mają odzwierciedlenie w ustawie o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Autor wskazuje m.in., że art. 682 k.c. nie ma odpowiednika w ustawie z 2 lipca 1994 r., która „w ogóle nie zajmuje się możliwością wypowiedzenia najmu przez najemcę”. Jego zdaniem należy więc zastosować ogólną klauzulę z art. 1 ust. 2 ustawy, tj. przepisy kodeksowe. Zdaniem W. Łyszczaka również art. 690 k.c. ma pełne zastosowanie do najmu określonego w ustawie – tzn. że do ochrony najmu należy odnosić wprost treść normatywną art. 222 k.c. oraz art. 344 k.c.

Według cytowanego Autora (str. 33) nowela sierpniowa dlatego skreśliła z art. 1 słowo „stałego” (wynajmu), gdyż art. 6 ustawy pozwala na wynajmowanie mieszkania nie tylko na czas nieoznaczony, ale także na czas trwania stosunku pracy (dawne mieszkania zakładowe, funkcyjne) oraz na czas oznaczony, jeśli żąda tego najemca.

Na stronie 36 Autor podejmuje z kolei próbę wyjaśnienia, co oznacza określenie „najem okazjonalny”, użyte w art. 2 ust. 1 ustawy i odwołuje się do definicji ze Słownika PWN. Zdaniem Autora będzie to również odnosić się do wynajmu pokoi gościnnych. Autor niestety nie podjął próby wyjaśnienia zmian wprowadzonych do art. 2 ust. 2 ustawy – dotyczących uzupełniającego stosowania przepisów ustawy do lokali resortów specjalnych (MON, MSWiA, MS) i ograniczył się do powołania kilku przepisów ustawy z 22 maja 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych. Analiza przepisów tej ustawy w konfrontacji z przepisami szczególnymi dotyczącymi mieszkań dla policjantów, pracowników UOP i innych (ogłoszonych przez MSWiA w Monitorze Polskim nr 96 z 15 października 1997) nadal czeka więc na chętnego podjęcia się tego żmudnego, ale niezbędnego dla praktyki opracowania.

Komentarz zwraca uwagę, że art. 6 ustawy o najmie nie wspomina o formie umowy „co znać wypada za przekazanie tej sprawy Kodeksowi Cywilnemu”. Autor wskazuje tu na art. 680 k.c., który obliguje strony do zawarcia najmu na piśmie, jeśli czas trwania umowy przekracza rok, zaś niezachowanie formy pisemnej – poczytuje za zawarcie umowy na czas nieoznaczony.

Odnośnie do normatywnej treści art. 8 ustawy W. Łyszczak wypowiada pogląd (str. 63), iż przepis ten dotyczy **nie tylko wstąpienia w najem** (co jest szczególnie eksponowane w praktyce), ale **obejmuje nadto wszystkie uprawnienia i obowiązki zmarłego najemcy związane z mieszkaniem**. Autor słusznie zwraca uwagę na ewentualne

wierzytelności wynajmującego (np. z tytułu zaległego czynszu), które będą obciążać osobę bliską, wstępującą w najem mieszkania. Idąc tym rozumowaniem dalej wypada stwierdzić, że taka konstrukcja prawna wyklucza odpowiedzialność spadkobierców za długi spadkodawcy związane z mieszkaniem, którego najem przejmuje inna osoba.

Należy żałować, że omawiając art. 36 ustawy (dotyczący eksmisji z mieszkań podlegających ustawie) Autor nie zajął się sprawą eksmisji z mieszkań spółdzielczych, mimo iż nowela z 21 sierpnia 1997 r. dokonała tu istotnej zmiany w prawie spółdzielczym, **dodając § 3 do art. 210 prawa spółdzielczego**. Zmiana ta uzasadnia identyczną wykładnię sposobu wykonywania eksmisji z mieszkań spółdzielczych, jaką przyjął Sąd Najwyższy na tle unormowań art. 36 ustawy o najmie lokali mieszkalnych. Należało również zwrócić uwagę, że choć art. 210 prawa spółdzielczego zamieszczony został wśród przepisów wspólnych dla wszystkich lokali spółdzielczych, to jednak nowy § 3 odnosi się tylko do mieszkań „lokatorskich”. Można zatem sądzić, że do eksmisji z mieszkań własnościowych i z domów jednorodzinnych należałoby stosować ogólne reguły zawarte w § 151 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 1964 r., na które powołują się komornicy, co wymaga jednak wyjaśnienia, gdyż moim zdaniem intencja ustawodawcy szła w zgoła przeciwnym kierunku (skoro można zbyć mieszkanie własnościowe, to nie trzeba eksmitowanemu zapewniać dachu nad głową, bo może go sobie także kupić).

Część opracowana przez prof. Bilińskiego poświęcona jest dodatkom mieszkaniowym, a więc zagadnieniom ze sfery administracyjno-prawnej, mniej istotnym dla praktyki sądowej. Autor ten wyjaśnia również cele i przyczyny zmian ustawodawczych, o czym wie z pierwszego źródła jako poseł. Uwagi poświęcone tym sprawom przybliżają czytelnikowi motywy ustawodawców, jednak raczej w zakresie ogólnym niż przydatnym dla celów praktyki sądowo-cywilistycznej. W związku z tym nie będę ich bliżej omawiał, a zainteresowanych odsyłam bezpośrednio do tekstu.

Konkludując, uważam że omawiana publikacja będzie pożyteczna dla praktyków, i nawet jeśli nie ze wszystkimi uwagami autorów trzeba się zgadzać, należy się z nią zapoznać i wzbogacić o tę pozycję podręczną biblioteczkę zawodową.

*Lesław Myczkowski*