

Wojciech ROBACZYŃSKI*

GŁOSA DO UCHWAŁY SĄDU NAJWYŻSZEGO Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2010 R. (III CZP 51/10)¹

Na podstawie art. 691 § 1 k.c. nie można wstąpić w stosunek najmu lokalu socjalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

1. Zaznaczmy na początku, że w treści niniejszej glosy analizie poddane zostaną zagadnienia będące jedynie fragmentem szerszej problematyki, związanej z następstwem prawnym w zakresie najmu lokalu mieszkalnego w przypadku śmierci najemcy. Jak wiadomo, kwestie te należą – ze względu na ich nie tylko prawne, ale i społeczne znaczenie – do żywo dyskutowanych w literaturze prawniczej. Często stają się także przedmiotem rozstrzygnięć sądowych. Mimo szeregu wypowiedzi doktryny i orzecznictwa sprawy te nadal budzą głębokie kontrowersje, i to w kwestiach zasadniczych. Przykładowo, w ostatnich miesiącach bardzo zdecydowanie przeciwko samej idei wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy wypowiedział się – z punktu widzenia konstytucyjnych zasad ochrony własności – P. Kociubiński, co z kolei spotkało się z żywiołową krytyką opowiadającego się za rozszerzeniem zakresu stosowania tej konstrukcji J. Kędzierskiego². Z pewnością żadne z rozwiązań dotyczących fundamentalnych kontrowersji nie zadowoli wszystkich adwersarzy, sądy jednak cały czas stają przed koniecznością podejmowania

* Dr, Katedra Prawa Cywilnego, Uniwersytet Łódzki, e-mail: robaczynski@pulsnet.pl

¹ Uchwała opublikowana w OSNC z 2011 r. Nr 3, poz. 25.

² **P. Kociubiński**, *Wstąpienie w stosunek najmu*, *Paestra* 2012/1–2; **J. Kędzierski**, *Polemika pro publico bono... Piotra Kociubińskiego prawdy tischnerowskie na temat wstąpienia w stosunek najmu*, *Paestra* 2012/9–10.

określonych rozstrzygnięć w konkretnych sprawach. Przyjrzyjmy się zatem kolejnej z istotnych wypowiedzi orzecznictwa z tego zakresu. Sprawa ma oczywiście bardzo duże znaczenie nie tylko teoretyczne, ale także – a może przede wszystkim – praktyczne. Warto w tym miejscu zauważyć, że mimo wspomnianego wyżej bogactwa wypowiedzi doktryny na gruncie art. 691 k.c., w niewielkim tylko zakresie podejmowane są próby określenia zakresu stosowania tego przepisu do najmu lokali socjalnych. W związku z tym od razu zaznaczmy, że przedmiotem naszego bliższego zainteresowania będzie nie sprawa określenia kręgu osób wstępujących w stosunek najmu (co jest najczęściej w piśmiennictwie rozważane), ale kwestia określenia kręgu lokali podlegających regulacji z art. 691 k.c., a konkretnie, czy przepis ten ma zastosowanie także do lokali socjalnych. Zagadnienie to było zasadniczym punktem rozważań Sądu Najwyższego w omawianej uchwale.

2. Zrekonstruujmy zasadnicze elementy stanu faktycznego. Sąd pierwszej instancji ustalił, że żona powoda była najemczynią lokalu socjalnego, przy czym umowa najmu zawarta była na okres do końca 2000 r. Po tej dacie najemczynie wraz mężem – powodem w tej sprawie – zamieszkiwali nadal w lokalu, w którym powód został zameldowany w 2005 r. Pozwana gmina nie sprzeciwiała się zamieszkiwaniu małżeństwa w lokalu, mimo upływu terminu, na jaki została zawarta umowa najmu. Powód zamieszkiwał tam z żoną do chwili jej śmierci, która nastąpiła 31 grudnia 2007 r. Zdaniem sądu, mimo wykonywania pracy w Niemczech, centrum życiowym powoda był lokal zajmowany przez jego żonę. Dodatkowo, sąd ustalił, że w czasie zawarcia umowy najmu lokalu (wrzesień 1997 r.) we wspomnianym lokalu mieszkali oboje małżonkowie. Stało się to przedmiotem uznania przez sąd rejonowy żądania opartego na art. 691 § 1 k.c. za bezprzedmiotowe, skoro – zdaniem sądu – powód zamieszkiwał w lokalu wraz z żoną w chwili zawarcia przez nią umowy najmu, co skutkowało, że z mocy prawa stał się on współnajemcą lokalu (obecnie kwestia ta jest uregulowana w art. 6801 k.c., wcześniej podobne – choć jeszcze szersze – rozwiązanie przewidziane było w art. 7 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych). W takim przypadku art. 691 § 1 k.c. nie ma zastosowania.

Można powiedzieć, że na tym sprawa mogłaby się zakończyć, skoro sąd potwierdził wcześniejszy status powoda jako najemcy. Jednak, prawdopodobnie w wyniku zakwestionowania przez gminę uprawnień powoda do lokalu, w odniesieniu do którego umowa wygasła kilka lat wcześniej, powód wystąpił

z apelacją. Rozpoznając apelację, sąd okręgowy dokonał innego ustalenia stanu faktycznego – stwierdził mianowicie, że w chwili zawarcia umowy małżonkowie nie zamieszkiwali wspólnie w lokalu, a zatem najemczynią była wyłącznie żona powoda. Przy takim ustaleniu problem stosowania art. 691 § 1 k.c. odżył na nowo, zaś sąd okręgowy powziął wątpliwość, czy przepis ten może mieć zastosowanie do lokalu socjalnego, co znalazło wyraz w pytaniu skierowanym do Sądu Najwyższego.

Sąd Najwyższy uznał, że skoro stan faktyczny został ustalony w ten sposób, że małżonkowie nie mieszkali wspólnie w przedmiotowym lokalu ani w dacie zawarcia umowy najmu, ani przez cały okres jej trwania, nie dotyczył ich art. 7 obowiązującej wówczas ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Kluczem do odpowiedzi na pytanie zadane przez sąd drugiej instancji stało się zatem rozwiązanie problemu, czy pojęcie lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 691 § 1 k.c. odnieść można także do lokalu socjalnego, czemu poświęcono dalszą część uzasadnienia uchwały Sądu Najwyższego. Sąd zauważa m.in., że z art. 23 ust. 1 obecnie obowiązującej ustawy o ochronie praw lokatorów wynika, iż lokale socjalne nie mogą być wynajmowane na czas nieoznaczony. Oznacza to m.in., że nie może znaleźć zastosowania art. 674 k.c. przewidujący przedłużenie stosunku najmu wskutek tolerowania przez wynajmującego dalszego korzystania z lokalu. Stąd wniosek, że przedmiotowy lokal zajmowany był przez żonę powoda bez tytułu prawnego, w związku z czym powód nie mógł stać się najemcą na podstawie pozostawania w związku małżeńskim z najemczynią.

Najistotniejsze – z interesującego nas punktu widzenia – jest stwierdzenie Sądu Najwyższego, że „do lokali socjalnych w ogóle nie ma zastosowania pojęcie lokalu mieszkalnego w rozumieniu przyjmowanym w art. 691 k.c. i w tym sensie wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego nie może nastąpić”. Sąd podnosi przy tym, że w ustawie o ochronie praw lokatorów znajdują się definicje lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego, i z treści tych definicji wynika, że pojęć tych nie można utożsamiać. Z kolei art. 691 k.c. dotyczy lokalu mieszkalnego, co powoduje, że nie może mieć zastosowania do lokalu socjalnego. Wreszcie Sąd Najwyższy stwierdza, że najem lokalu socjalnego wiąże się ze szczególnym tytułem osoby fizycznej, której dotyczą przesłanki tego najmu, związane z zaspokojeniem minimalnych potrzeb mieszkaniowych przez konieczny okres. Lokalu socjalnego nie może zatem dotyczyć art. 691 § 1 k.c., gdyż „w każdym wypadku ubiegania się o prawo

do lokalu socjalnego zainteresowany powinien dowieść spełnienia przesłanek do zawarcia (przedłużenia) umowy najmu i uprawnień tych nie uzyskuje automatycznie, wykazując tylko stałe zamieszkanie z osobą zmarłą, mającą do śmierci prawo zajmowania lokalu socjalnego³. Sąd Najwyższy powołuje się wreszcie także na interes publiczny, który jego zdaniem także przemawia za odmową stosowania art. 691 k.c. do lokali socjalnych. Gmina realizuje bowiem m.in. zadania związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o niskich dochodach. Zdaniem Sądu Najwyższego, nie można zgodzić się z automatycznym przejściem uprawnień na inne osoby, uzyskujące w ten sposób korzyści majątkowe ze środków publicznych, niezależnie od tego, czy one same spełniają przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego.

3. Pora na zarysowanie własnego stanowiska w sprawie będącej przedmiotem rozstrzygnięcia Sadu Najwyższego. Od razu na wstępie deklaruję aprobatę dla zasadniczego poglądu Sądu Najwyższego wyrażonego w tezie orzeczenia. Przywilejem glosatora jest jednak możliwość dokonania analizy stanu faktycznego w nieco szerszej perspektywie, także w pewnym oderwaniu od konkretnych ustaleń faktycznych.

Wyjdźmy od tego, że art. 691 k.c. nie różnicuje zasad wstąpienia najmu po śmierci najemcy w odniesieniu do poszczególnych rodzajów najmu. Od dawna jednak w orzecznictwie można było odnaleźć rozstrzygnięcia opowiadające się za wyłączeniem stosowania tego przepisu w niektórych przypadkach, w szczególności w odniesieniu do tzw. mieszkań funkcyjnych, a później – zakładowych³. Jestem zwolennikiem poglądu, że szczególnie w przypadku lokali socjalnych wyłączenie takie powinno mieć miejsce. Przemawiają za tym istotne względy natury systemowej. Zauważmy, że zaspokajanie potrzeb lokalnej społeczności w zakresie spraw mieszkaniowych należy do zadań własnych gminy. Zasady realizacji tych zadań określa obecnie przede wszystkim ustawa o ochronie praw lokatorów⁴. To prawda, że niektóre z jej przepisów będą kontrowersyjne. Nie zmienia to jednak faktu, że w tej ustawie poszukiwać

³ Zob. m.in.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 1987 r. (III CRN 160/87), Mon. Pr. z 1994 r. Nr 9, s. 274; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1989 r. (III CZP 44/99), OSNC z 1990 r. Nr 4–5, poz. 57; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 1999 r. (I CKN 1119/97), LEX nr 1213454. Za możliwością wstąpienia w stosunek najmu po śmierci najemcy w odniesieniu do mieszkań zakładowych wypowiedziała się natomiast **K. Krzekotowska**, *Status prawny najemców mieszkań zakładowych a ich prywatyzacja*, PIP 1996/11, s. 67.

⁴ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.).

trzeba instrumentów prawnych regulujących zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych, szczególnie osób znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej lub materialnej. Reguły przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów nie mogą być podważane przez stosowanie przepisów kodeksu cywilnego, odnoszących się do ogólnych zagadnień najmu. Zauważmy, że najem lokalu socjalnego podlega szczególnym zasadom, wyrażającym się w powiązaniu tego stosunku prawnego ze specyficzną sytuacją najemcy, uzasadniającą przyznanie mu prawa do lokalu socjalnego. Chodzi tu o osoby o szczególnie niskich dochodach, uzyskujące prawo do lokalu w oparciu o art. 23 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, lub osoby eksmitowane, wobec których sąd orzekł o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego na podstawie art. 14 tej ustawy. W każdym przypadku spełnianie przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego podlega szczegółowej weryfikacji, przy czym istotne zmiany sytuacji osobistej prowadzą z reguły do utraty tego prawa i w konsekwencji do nieprzedłużenia umowy (w razie wzrostu dochodów) lub do rozwiązania najmu lokalu socjalnego (uzyskanie tytułu prawnego do innego lokalu i możliwość używania tego lokalu). Dodajmy, że nie mówimy tu o najmie według zasad ogólnych, lecz na zasadach szczególnie preferencyjnych, zwłaszcza w odniesieniu do wysokości czynszu. Dopuszczenie możliwości wstępowania w stosunek najmu lokalu socjalnego na podstawie art. 691 k.c. prowadziłoby w istocie do naruszenia reguł wynajmowania lokali socjalnych, gdyż prawa do tych lokali uzyskiwałyby wówczas osoby spełniające przesłanki określone w kodeksie cywilnym, niezależnie od wypełniania kryteriów przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów. Takie rozwiązanie nie może być zaś zaakceptowane, właśnie ze względów systemowych. W odpowiedzi na ewentualny argument, że osoby bliskie, o których mowa w art. 691 § 1 k.c., w większości przypadków spełniają przesłanki określone w ustawie o ochronie praw lokatorów, stwierdzić trzeba, że niezastosowanie art. 691 k.c. nie oznacza automatycznego pozbawienia tych osób praw do lokalu. Przeciwnie, nie ma przeszkód, aby osoby te mogły wynajmować od gminy lokal socjalny (w szczególności ten, w którym do tej pory mieszkały z najemcą), jednak pod warunkiem, że one same spełniają przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego. W ten sposób pogodzić można dwa istotne społecznie cele, powiązane ze sobą: po pierwsze – zapewnienie zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkaniowych osobom znajdującym się w szczególnie ciężkim położeniu, oraz po drugie – przeciwdziałanie „wymykaniu się” części lokali socjalnych spod władztwa gminy. W podobnym

duchu wypowiedzi się E. Bończak-Kucharczyk. Autorka, nie zajmując się omawianym orzeczeniem w sposób obszerniejszy, poświęca zagadnieniu krótki fragment komentarza do interesującego nas przepisu, próbując rozwiązanie przyjęte przez Sąd Najwyższy. Jej zdaniem, skoro art. 691 k.c. ma zapewniać trwałość stosunku najmu i stabilność zamieszkania, to może on być stosowany do sytuacji, gdy „najem został nawiązany na warunkach zapewniających stronom osiągnięcie odpowiednich korzyści i równoważących interesy stron”. E. Bończak-Kucharczyk dostrzega przy tym, że warunku takiego nie spełnia najem lokalu socjalnego, gdyż nawiązywany jest na czas oznaczony i wiąże się z niskim czynszem, przez co gmina dopłaca do kosztów zamieszkiwania przez najemców lokali socjalnych. To prowadzi autorkę do aprobaty omawianej uchwały z dnia 23 września 2010 r.⁵

4. Zgadając się z kierunkiem rozumowania Sądu Najwyższego co do zakresu stosowania art. 691 k.c., nie przywiązywałbym jednak tak istotnej wagi do definicji pojęć lokalu mieszkalnego i lokalu socjalnego, zawartych w ustawie o ochronie praw lokatorów. Definicję lokalu socjalnego trudno bowiem uznać za definicję w logicznym znaczeniu tego pojęcia. Jest to raczej funkcjonalne określenie minimalnych warunków, które taki lokal powinien spełniać. Nie jestem przekonany, że sformułowanie „lokal nadający się do zamieszkania” wyklucza możliwość uznania takiego lokalu za lokal mieszkalny. Wydaje się, że intencją ustawodawcy wprowadzającego art. 691 k.c. było stworzenie elastycznej formuły, niewykluczającej z góry możliwości zastosowania tego przepisu do ogółu lokali, za pomocą których zaspokajane są potrzeby mieszkaniowe. Takie potrzeby lokal socjalny także – moim zdaniem – zaspokaja. Zgadając się zatem ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, zaproponowałbym taką zmianę argumentacji, że nie chodzi o to, iż art. 691 k.c. nie stosuje się do lokali socjalnych, gdyż nie są one lokalami mieszkalnymi, ale że lokale te, nawet będąc lokalami mieszkalnymi w rozumieniu art. 691 § 1 k.c., nie podlegają wyrażonej w tym przepisie regule wstąpienia z mocy prawa w stosunek najmu po zmarłym najemcy, ze względu na szczególne reguły wynajmowania tych lokali, określone w ustawie o ochronie praw lokatorów. Na marginesie można zauważyć, że taka propozycja interpretacyjna „zabezpiecza” zajęte stanowisko przed ewentualnymi zmianami legislacyjnymi w zakresie definicyjnego określenia lokalu socjalnego.

⁵ E. Bończak-Kucharczyk, *Komentarz do art. 691 k.c.*, [w:] *Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz*, Warszawa 2011 (tekst dostępny w systemie LEX).

5. Zauważmy w tym miejscu – wychodząc nieco poza rozważanie argumentacji podniesionej przez Sąd Najwyższy w głosowanej uchwale – że nawet przyjęcie przeciwnego poglądu od zajmowanego w tej sprawie nie doprowadziłoby zapewne w większości przypadków do całkowicie odmiennego ukształtowania sytuacji życiowej zainteresowanych osób. W sensie prawnym zyskałyby one wprawdzie tytuł do lokalu socjalnego, byłby to jednak tytuł przejściowy, niewykraczający poza perspektywę wyznaczoną przez okres, na jaki była zawarta umowa ze zmarłym najemcą. Należy bowiem pamiętać, że umowa najmu lokalu socjalnego może być zawarta – zgodnie z art. 23 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów – wyłącznie na czas oznaczony. Zatem gdyby nawet dopuścić zastosowanie art. 691 k.c. do lokali socjalnych, to osoba wstępująca w stosunek najmu stałaby się najemcą tylko na okres pozostający do wygaśnięcia umowy najmu tego lokalu zawartej z pierwotnym najemcą⁶. Zgodzić się bowiem należy ze stanowiskiem zaprezentowanym w judykaturze, że osoba wstępująca w stosunek najmu po zmarłym najemcy wstępuje w jego prawa w takim zakresie, w jakim prawa te najemcy przysługiwały⁷. Oczywiście, można zawsze powiedzieć, choć nie jest to argument natury ściśle prawnej, że fakt, iż jest się najemcą, stwarza lepszą „pozycję przetargową” w stosunku do gminy, zwłaszcza że umowa najmu lokalu socjalnego może być przedłużona na podstawie art. 23 ust. 3 powołanej ustawy. Z tego punktu widzenia nie sposób oprzeć się wrażeniu, że w konkretnej sprawie powód potencjalnie znalazłby się w lepszej sytuacji, gdyby nie kwestionował apelacją stanowiska sądu pierwszej instancji, który stwierdził wprawdzie, iż powód aktualnie nie jest najemcą, skoro umowa najmu wygasła już z końcem 2000 r., ale przynajmniej był nim przed tą datą. Doświadczenie życiowe podpowiada, że przy staraniach o jakikolwiek lokal z zasobu komunalnego (nie tylko lokal socjalny) w lepszej pozycji znajduje się osoba, której przysługiwał wcześniej tytuł do lokalu, choćby potem z jakichkolwiek przyczyn wygasł, niż osoba,

⁶ Słusznie zwraca uwagę J. Panowicz-Lipska, wypowiadająca się zresztą na tle innego problemu, że „jeśli najem był zawarty na czas oznaczony, jego wygaśnięcie następuje z upływem ustalonego w umowie terminu, co kształtuje również sytuację osób wstępujących w stosunek najmu po śmierci najemcy lokalu”. **J. Panowicz-Lipska**, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 8: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2004, s. 91.

⁷ Por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2001 r. (I CKN 1179/98), LEX nr 110589 (uwaga na marginesie: trudno zgodzić się z notką redakcji systemu LEX umieszczoną przy tym orzeczeniu w dacie pisania niniejszej glosy, że teza orzeczenia Sądu Najwyższego jest w tym punkcie nieaktualna).

której żaden tytuł do lokalu w ogóle nie przysługiwał. Zauważam to jednak tylko na marginesie, gdyż kwestie te, wsparte obserwacją sytuacji faktycznych, nie mają jednak decydującego znaczenia dla prawnej analizy interesującego nas problemu.

Trzeba w tym miejscu zauważyć, że wspomniana wyżej okoliczność, iż nawet w razie wstąpienia w stosunek najmu lokalu socjalnego skutek byłby ograniczony w czasie, stała się podstawą do sformułowania przez F. Zolla tezy przeciwnej do zaprezentowanej przez Sąd Najwyższy w omawianej uchwale. Rozważania autora prowadzone były jeszcze na gruncie ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, można je jednak odnieść także do aktualnie obowiązującego stanu prawnego. F. Zoll polemizuje z A. Proksą, według którego, skoro najem lokalu socjalnego może być zawarty tylko z osobami spełniającymi określone wymagania, to możliwość wstąpienia w stosunek najmu lokalu socjalnego należałoby wyłączyć (z przyznaniem osobom spełniającym te wymagania roszczenia o zawarcie umowy) lub ograniczyć wstąpienie w stosunek najmu lokalu socjalnego tylko do osób, które te wymagania spełniają⁸. Zdaniem F. Zolla, art. 8 ustawy o najmie lokali mieszkalnych miał jednak zastosowanie także do lokali socjalnych. Autor ten zauważa, że w sytuacji, gdy osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu socjalnego, nie będą spełniać przesłanek ustawowych do zawarcia takiej umowy, umowa nie będzie mogła być przedłużona⁹. Można się zastanawiać, czy stanowisko zajęte przez F. Zolla nie było bardziej uzasadnione na gruncie ustawy o najmie lokali mieszkalnych. Należy bowiem zauważyć, że pod jej rządami kwestia wstąpienia w stosunek najmu była uregulowana w tej ustawie (art. 8). Można byłoby zatem bronić tezy, że ustawodawca, tworząc „bardziej kompleksową” (przez objęcie nią także kwestii następstwa prawnego w zakresie najmu) regulację najmu lokali, mógł wprowadzić stosowne ograniczenia, czego jednak nie uczynił. Wydaje się natomiast, że przeniesienie z powrotem interesującej nas regulacji do art. 691 k.c., w związku z wejściem w życie aktualnie obowiązującej ustawy o ochronie praw lokatorów, sprzyja argumentacji opierającej się na założeniu, że art. 691 k.c. stwarza pewne ramy ogólne następstwa prawnego w odniesieniu do najmu lokali, które mogą być modyfikowane ze względu na istotę stosunku najmu lokalu socjalnego. Dodajmy w tym miejscu, że zasługuje na aprobatę poglą

⁸ A. Proksa, [w:] A. Mączyński, A. Proksa, *Nowe prawo lokalowe z komentarzem*, Kraków 1994, s. 24.

⁹ F. Zoll, *Najem lokali mieszkalnych*, Kraków 1997, s. 125.

F. Zolla, według którego wstąpienie w stosunek najmu dotyczyć może lokali wynajmowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego, na podstawie przepisów rozdziału IV ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego¹⁰. Zagadnienie to wykracza poza zakres niniejszej glosy, jednak można zauważyć, że najem lokali z zasobów TBS nie jest naznaczony akcentem socjalnym. Nawet gdy zauważymy, że lokal taki może być wynajęty osobie (rodzinie) nieprzekraczającej pewnych progów dochodowych, to jednak progi te są ustawione na tyle wysoko, aby lokal mógł być wynajęty osobie, która będzie w stanie płacić czynsz w wysokości odpowiadającej realnym kosztom funkcjonowania danego lokalu. Odpadają w związku z tym podniesione w niniejszej glosie argumenty natury systemowej, związane z ponoszeniem większości kosztów wynajmowania lokali socjalnych przez podmiot publiczny, tj. gminę.

6. Na zakończenie pragnę jeszcze zaznaczyć, że całkowicie zgadzam się z Sądem Najwyższym, iż w odniesieniu do lokalu socjalnego nie może znaleźć zastosowania art. 674 k.c. Jak już wspomniano przy relacjonowaniu poglądów Sądu Najwyższego zawartych w uzasadnieniu uchwały, na podstawie tego przepisu dojść może do dorozumianego przedłużenia umowy najmu wskutek bierności wynajmującego, i to przedłużenia na czas nieoznaczony. Artykuł 674 k.c. stanowi bowiem, że jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, to poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Należy stwierdzić, iż w odniesieniu do najmu lokalu socjalnego wątpliwości, o których mowa w powołanym przepisie, nie występują, i to niezależnie od ewentualnego braku aktywności gminy. W każdym przypadku upływ terminu oznaczonego w umowie powoduje wygaśnięcie stosunku najmu, chyba że najem ten zostanie przedłużony na kolejny okres¹¹. W przeciwnym razie dochodziłoby do sytuacji oczywiście sprzecznych z intencją ustawodawcy, który przewidział najem lokalu socjalnego wyłącznie na czas oznaczony. W praktyce często zdarzają się przypadki, że gmina „nie zdąża” z zawarciem nowej umowy, zaś najemca nie opuszcza lokalu, płacąc nadal czynsz w wysokości przewidzianej dla lokalu socjalnego. Jeśliby dopuścić stosowanie w takich przypadkach art. 674 k.c., rodziłoby to niepożądane

¹⁰ *Ibidem*, s. 125–126.

¹¹ Tak też L. Myczkowski, [w:] A. Gola, L. Myczkowski, *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 96–97.

skutki, polegające na tym, że zostałyby na czas nieoznaczony „utrwalona” preferencyjna stawka czynszu, niezależnie od aktualnej sytuacji gospodarstwa domowego najemcy. Takie rozwiązanie byłoby w świetle przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów nieuzasadnione.