

**Marek Jakubiec\***

## **O ochronie „praw lokatorów” i mirze domowym w kontekście lokali zajmowanych bez tytułu prawnego**

### **Streszczenie**

Artykuł dotyczy prawnych aspektów sytuacji, gdy w lokalu mieszkalnym przebywają osoby zajmujące go bez tytułu prawnego. Z takim stanem mamy najczęściej do czynienia w przypadku wygaśnięcia umowy najmu oraz samowolnego zajęcia lokalu przez osobę nie posiadającą do niego żadnych uprawnień. Uregulowania dotyczące tych sytuacji nie są jasne; dotyczy to zwłaszcza art. 193 Kodeksu karnego, statuującego ochronę miru domowego. W doktrynie wykrystalizowało się w tej kwestii kilka stanowisk, które zostają omówione w tekście. Przedstawiono pogląd, zgodnie z którym na gruncie obecnego stanu prawnego właściciel nie jest podmiotem zdatnym do popełnienia przestępstwa naruszenia miru domowego, jeżeli w jego lokalu przebywa osoba nie posiadająca tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości (np. osoba nie opuszczająca lokalu pomimo wygaśnięcia umowy najmu czy osoba, która samowolnie zajęła lokal itp.), a też jeżeli w umowie cywilnoprawnej, na podstawie której inna osoba uzyskuje prawo do dysponowania lokalem (najczęściej jest to umowa najmu), znajdują się zapisy umożliwiające wstęp właściciela do mieszkania w trakcie trwania umowy z przyczyn innych niż wymienione w art. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów.

**Słowa kluczowe:** mir domowy, bezprawne zajmowanie lokalu, eksmisja, umowa najmu lokalu mieszkalnego

---

\* Autor jest doktorantem na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego oraz doktorantem filozofii na Wydziale Filozoficznym Uniwersytetu Papieskiego w Krakowie.

## ***Wstęp***

Uregulowania dotyczące najmu lokali mieszkalnych *de lege lata* są dość złożone, co sprawiać może trudności interpretacyjne. Szczególnie problematyczne jest zagadnienie stosunków prawnych pomiędzy byłymi najemcami, a więc osobami, których tytuł prawny do lokalu wygasł, a właścicielami lokali, zwłaszcza w obrębie prawa karnego. W pierwszej kolejności idzie o problematykę tzw. miru domowego, która uregulowana jest w art. 193 Kodeksu karnego.

Zagadnienie ochrony miru, analizowane w kontekście władania lokalem przez osoby inne niż właściciel, jest przedmiotem zainteresowania doktryny od dłuższego czasu. W ostatnich latach pojawiły się również relewantne judykaty Sądu Najwyższego. W kwestii tej wykryalizowało się kilka stanowisk, które zostaną przedstawione w niniejszym tekście. Nie oznacza to jednak, że ich katalog jest zamknięty.

Teza zasadnicza niniejszych rozważań przedstawia się następująco: na gruncie obecnego stanu prawnego właściciel nie jest podmiotem zdatnym do popełnienia przestępstwa naruszenia miru domowego, jeżeli w jego lokalu przebywa osoba nie posiadająca tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości (tj. osoba nie opuszczająca lokalu pomimo wygaśnięcia umowy najmu czy osoba, która samowolnie zajęła lokal itp.), a też jeżeli w umowie cywilnoprawnej, na podstawie której inna osoba uzyskuje prawo do dysponowania lokalem (najczęściej umowa najmu), znajdują się zapisy umożliwiające wstęp właściciela w trakcie trwania umowy z przyczyn innych niż wymienione w art. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów (np. w razie opóźnień w płatnościach). W tekście przedstawiona zostanie argumentacja na rzecz powyższych sformułowań.

Przed analizą zagadnienia ochrony miru warto jednak krótko pochylić się nad cywilnoprawnymi uwarunkowaniami tej problematyki na gruncie obecnego stanu prawnego. To, czy osoba zajmuje lokal zgodnie z prawem czy bezprawnie najczęściej związane jest wszak z aktualnym stanem prawnym, którego ocena jest możliwa dzięki analizie istotnych norm prawa cywilnego.

## ***Najem lokali mieszkalnych w perspektywie uregulowań cywilnoprawnych a problem bezprawnego pozostawiania w lokalu***

Umowy najmu lokali mieszkalnych należą do grupy kontraktów istotnych z ekonomicznego i społecznego punktu widzenia, jak również do najczęściej zawieranych umów w ramach obrotu nieprofesjonalnego, mimo że rynek najmu w Polsce jest niewielki w porównaniu do krajów Europy zachodniej<sup>1</sup>. Z pewnością jego rozwój hamowany jest przez obowiązujące przepisy, które nierzadko utrudniają właścicielom lokali wykonywanie ich praw, co skutkuje rezygnacją z wynajmu przejściowo nieużywanego lokalu na rzecz jego sprzedaży bądź pozostawienia go nieużytkowanym. Uchwalona w 2001 r. ustawa o ochronie praw lokatorów<sup>2</sup> wbrew zamierzeniom ustawodawcy nie poprawiła sytuacji potencjalnych najemców. Jest to związane z trudnościami mogącymi wystąpić w przypadku konieczności eksmisji byłych lokatorów, co wywołuje obawy u właścicieli i skutkuje relatywnie niską podażą mieszkań na wynajem. W sposób nieuzasadniony akt ten uposaża lokatorów w dużą ilość uprawnień, pozbawiając ich właścicieli lokali i ograniczając w znaczącym stopniu zakres swobody umów. Niestety, nie sposób dostrzec inicjatywy politycznej w celu zmiany tych zapisów, wzbudzających wiele społecznych kontrowersji. Sytuacja uległa jedynie nieznacznej (właściwie iluzorycznej) poprawie wraz z wprowadzeniem w 2009 r. specyficznego rodzaju najmu lokalu, który został określony mianem najmu „okazjonalnego”.

Termin ten, nawiązujący do określenia obecnego w art. 2 ust. 1 nieobowiązującej już ustawy z 2 VII 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych, został istotnie zawężony względem poprzedniej regulacji. Wspomniana ustawa z 1994 r. nie zawierała definicji „najmu okazjonalnego”, jednak biorąc pod uwagę zakres jej zastosowania można wskazać, iż określenie to dotyczyło zarówno wynajmu przez osoby prywatne przejściowo nie korzystające z własnych mieszkań, jak i wynajmu części lokalu, np. pokoju. W konsekwencji, tzw. „najem prywatny” regulowany był wyłącznie poprzez zapisy umowne i stosowne uregulowania Kodeksu cywilnego (ogólne o najmie i znajdujące się po nich przepisy dotyczące najmu lokalu). Obecnie najem ten został *de facto* zrównany z najmem komercyjnym (prowadzonym przez przedsiębiorców), czy wynajmem lokali stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego, bądź towarzystw budownictwa społecznego.

---

<sup>1</sup> Zob. na przykład dane Eurostat za 2013 r.” [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Population\\_by\\_tenure\\_status,\\_2013\\_\(%25\\_of\\_population\)\\_YB15.png](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Population_by_tenure_status,_2013_(%25_of_population)_YB15.png) [dostęp: 02.01.2016].

<sup>2</sup> Dz.U. 2001 nr 71 poz. 733.

Nowela ustawy lokatorskiej z 2009 r., wprowadzająca „nowy” najem okazjonalny, została wprowadzona w związku z dwoma celami, na co wskazują uzasadnienia projektu nowelizacji: zwiększeniem liczby zawieranych umów najmu oraz zachęceniem do odprowadzania podatku z tytułu uzyskiwanych dochodów (bądź przychodów, zależnie od formy rozliczenia przyjętej przez wynajmującego). Oba te cele ukazały jednoznacznie pewne trudności dotychczasowych uregulowań, przede wszystkim: niemożliwą do zaakceptowania konstrukcję ograniczającą możliwość kształtowania umów najmu oraz niską ściągalność podatku od najmu. O ile druga kwestia jest trudna do odmiennego uregulowania i trudno czynić szczególne zarzuty ustawodawcy, o tyle pierwsza, wymagająca naprawy, została jedynie częściowo sanowana. Mimo że w przypadku wypełnienia wszystkich nałożonych na wynajmującego obowiązków większość zapisów ustawy ulega wyłączeniu, w określonych przypadkach i tak mogą powstać trudności z wykonaniem natychmiastowej eksmisji. Wiąże się to przede wszystkim z nieracjonalnym i bezzasadnym zakazem eksmisji bez wskazania innego pomieszczenia (tzw. „eksmisji na bruk”), który to zakaz dotyczy również sytuacji po ustaniu najmu okazjonalnego. Zdecydowanie negatywnie ocenić należy zabezpieczenie przewidziane przez ustawę w art. 19a, czyli obowiązek wskazania przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, jak również obowiązek przedłożenia wynajmującemu oświadczenia właściciela tego lokalu (lub osoby posiadającej do niego tytuł prawny), o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu. W sytuacji wycofania takiej zgody bądź utraty jej aktualności z jakiegokolwiek przyczyny najemca musi co prawda poinformować o tym wynajmującego, a ten po odpowiednim czasie może wypowiedzieć umowę, ale wtedy powstanie problem eksmisji byłych lokatorów. Ze względu na obowiązek zapewnienia przez gminę „tymczasowego pomieszczenia” taka eksmisja byłego najemcy może przedłużyć się nawet do 6 miesięcy. W tym okresie komornik nie może usunąć byłych najemców, a więc właściciel lokalu nie może uzyskać pomocy organów państwowych w przeprowadzeniu eksmisji. Co więcej, aby uzyskać odszkodowanie z tytułu bezprawnego korzystania z lokalu zmuszony będzie pozwać byłego lokatora, gdyż trudno oczekiwać, że ten dobrowolnie zgodzi na zapłatę odpowiednich sum, skoro odmawia opuszczenia przedmiotu najmu. *De facto* więc właściciel, jeżeli chce postępować w pełni zgodnie z przepisami prawa, zmuszony jest do utrzymywania osoby, z którą toczy spór, co wydaje się nie tylko nieetyczne i niesprawiedliwe, ale również niezgodne z

konstytucyjną zasadą poszanowania własności i wolności osobistej. Ukazuje to, że problemy związane z możliwością władania przez właściciela lokalem w sytuacji, gdy zamieszkuje w nim osoba nie posiadająca tytułu prawnego, są aktualne również wtedy, gdy strony zawrą umowę najmu okazjonalnego, choć ta konstrukcja prawna miała zapobiec powstawaniu tego rodzaju trudności.

Nie mniej istotne od problemów z zakresu prawa cywilnego są uwarunkowania prawnokarne tej sytuacji. Wiążą się one głównie z problematyką ochrony „miru domowego”, normowanej przez art. 193 Kodeksu karnego. Przed prezentacją szczegółowych problemów związanych z funkcjonowaniem tego przepisu warto zauważyć, że przestępstwo to zostało uwzględnione też w międzywojennej ustawie karnej. Jego odpowiednikiem w Kodeksie Makarewicza z 1932 r. był art. 252. Gdy idzie o różnice pomiędzy nim a dziś obowiązującą regulacją, to obok względnie mało istotnej różnicy dotyczącej sankcji za naruszenie normy (dziś: grzywna, ograniczenie wolności lub pozbawienie wolności do roku; w 1932: grzywna lub areszt do 2 lat), zdecydowanie ważniejszy jest przyjęty tryb ścigania. Zamiast obowiązującego obecnie trybu publicznoskargowego, w art. 252 przewidziane było ściganie z oskarżenia prywatnego. Obecne rozwiązanie należy ocenić jednoznacznie negatywnie; w opinii m.in. Andrzeja Zolla stanowi przeoczenie ustawodawcy<sup>3</sup>. Tryb publicznoskargowy trudno wszak uznać za uzasadniony, wzięwszy pod uwagę charakter naruszanego dobra (nie został on również przyjęty przez kodeks z 1969 r.).

### ***Problematyka przestępstwa „naruszenia miru” w sytuacji bezprawnego korzystania z lokalu***

Obawy wynajmujących ulegają niekiedy wzmocnieniu ze względu na trudności interpretacyjne dotyczące art. 193 kodeksu karnego, statuującego ochronę tzw. miru domowego. Niejednoznaczność związana z występującym w tym przepisie określeniem „cudzy” sprzyja powstaniu wielu wątpliwości, zarówno u wynajmujących, jak i najemców (lokatorów). Biorąc pod uwagę brzmienie przepisu można przyjąć kilka stanowisk, które dotychczas znajdowały odzwierciedlenie w poglądach wyrażanych w doktrynie, co w perspektywie wymagań stawianych normom prawa karnego, a także w świetle jednej z fundamentalnych zasad państwa prawnego – pewności prawa, należy ocenić negatywnie. Są one następujące:- stanowisko wyłączające możliwość popełnienia przez właściciela przestępstwa naruszenia

---

<sup>3</sup> A. Zoll, *Kodeks karny. Część szczególna. Tom II. Komentarz do art. 117–277 k.k.*, Zakamycze, Kraków 2006 (korzystano z wersji elektronicznej w portalu LEX)

miru przy wejściu do jego lokalu, ze względu na konieczność systemowej wykładni terminu „cudzy”<sup>4</sup>, - stanowisko wskazujące na możliwość popełnienia przez właściciela przestępstwa z art. 193 k.k., ale jedynie w ściśle określonych sytuacjach<sup>5</sup>,

- stanowisko dopuszczające popełnienie przez właściciela przestępstwa naruszenia miru w każdej sytuacji, gdy jego lokalem włada inna osoba, niezależnie od zgodności takiego władania z prawem<sup>6</sup>.

Z wielu względów jedynie stanowisko drugie, będące poglądem pośrednim, zasługuje na uwzględnienie, co znalazło wyraz w rozumowaniu przyjętym przez Sąd Najwyższy w procesie analizy aktualnego stanu prawnego. Zanim jednak przejdę do jego prezentacji i omówienia szczegółowych warunków, które są konieczne dla braku możliwości zakwalifikowania wejścia właściciela do lokalu wbrew woli osób bezprawnie go zajmujących jako występku, warto zaprezentować pozostałe dwie interpretacje.

Pierwsze stanowisko<sup>7</sup>, choć wydaje się najbliższe literalnemu brzmieniu przepisu, nie zasługuje na aprobatę. Termin „cudzy”, który w języku potocznym wiązany jest przede wszystkim z kwestią własności, w zbliżonym znaczeniu stosowany jest również w innych przepisach Kodeksu karnego: np. w art. 278, 284, 286 czy, zwłaszcza, 282 k.k. Ostatni z przywołanych przepisów może zostać uznany za dyrektywę interpretacyjną, w jasny sposób wskazuje bowiem, że przeciwieństwem terminu „cudzy” jest termin „własny”. Biorąc pod uwagę znaczenie określenia „własny”, które może być adekwatnie wykorzystane przy opisie stanu faktycznego, gdy określona rzecz przynależy do pewnej osoby wyłącznie na zasadzie własności, termin „cudzy” zdaje się określać inne sytuacje niż władanie rzeczą na podstawie prawa własności.

Używanie przez ustawodawcę tego samego terminu w różnych znaczeniach powinno być oceniane jako niedopuszczalne i naruszające zasady określoności ustawowej, zwłaszcza w ramach prawa karnego, w związku z czym możliwe jest przyjęcie stanowiska zgodnie z którym właściciel nie może popełnić przestępstwa naruszenia miru domowego w przypad-

---

<sup>4</sup> Zob. P. Dyluś, K. Wiśniewska, *Właściciel jako podmiot czynności sprawczej przestępstwa z art. 193 k.k.*, „Czasopismo Prawa Karnego i Nauk Penalnych” 2011, z. 3, s. 30-31.

<sup>5</sup> Zob. np. R. Kmieciak, *O przestępstwie naruszenia miru domowego de lege ferenda*, (w:) A. Michalska-Warias, I. Nowikowski, J. Piórkowska-Flieger, *Teoretyczne i praktyczne problemy współczesnego prawa karnego. Księga Jubileuszowa dedykowana Profesorowi Tadeuszowi Bojarskiemu*, Lublin 2011.

<sup>6</sup> Zob. uwagi M. Mozgawy odnośnie art. 193 k.k. w M. Mozgawa (red.), M. Budyn-Kulik, P. Kozłowska-Kalisz, M. Kulik, *Kodeks karny. Komentarz*, LEX, 2014 (wersja elektroniczna).

<sup>7</sup> Zob. P. Dyluś, K. Wiśniewska, *Właściciel jako podmiot czynności sprawczej przestępstwa z art. 193 k.k.*, dz. cyt., s. 30-31.

ku, gdy wchodzi do swojego (własnego) mieszkania, niezależnie od okoliczności. Jest to wykładnia zgodna z zasadą wskazującą, że temu samemu terminowi w drodze interpretacji nie powinno się nadawać różnych znaczeń (*lege non distinguente nec nostrum est distinguere*). Należy jednak wskazać na kilka wątpliwości co do tego stanowiska.

Liczne są wszak sytuacje, gdy korzystanie z lokalu odbywa się innej zasadzie niż prawo własności. Najbardziej jaskrawym przykładem jest sytuacja, gdy właścicielem niewyodrębnionego prawnie lokalu wchodzącego w skład całego budynku jest spółdzielnia mieszkaniowa. Osoba posiadająca ograniczone prawo rzeczowe w postaci spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (które stanowi tytuł prawny do władania lokalem), stanowiące w istocie (wziąwszy pod uwagę katalog praw podmiotowych uprawnionego) odpowiednik prawa własności wyodrębnionego lokalu, musiałaby znosić nieuzasadnione nawet ingerencje ze strony przedstawicieli spółdzielni (przysługiwałoby jej jedynie środki ochrony cywilnoprawnej). Tymczasem nie sposób wskazać na racje, dla których osoba ta miałaby być pozbawiona prawnokarnej ochrony, która przysługuje właścicielowi lokalu.

Podobnie w przypadku najmu lokalu, gdy stroną wynajmującą jest jednostka samorządu terytorialnego bądź towarzystwo budownictwa społecznego (tytuł prawny do zajmowania lokalu stanowi w tym wypadku zawarta umowa najmu). Choć prawo do władania lokalem jest słabsze (nie stanowi ono ograniczonego prawa rzeczowego, lecz wyłącznie prawo obligacyjne wynikające z zawartej umowy najmu), to jednak nieuzasadnione ingerencje przedstawicieli właściciela należałoby uznać za nieuprawnione. Nieco inaczej sytuacja wygląda w przypadku najmu prywatnego, zwłaszcza okresowego (umowy najmu w powyższych przykładach, dotyczące lokali komunalnych bądź tzw. TBS-ów zawierane są co do zasady na czas nieoznaczony<sup>8</sup>). Uprawnienie najemcy należy uznać za słabsze niż w pozostałych wskazanych przypadkach, gdyż jest nim czasowe prawo obligacyjne. W takiej sytuacji jednak nieuprawnione ingerencje właściciela również powinny być rozpatrywane w kategorii naruszenia miru (z przyczyn analogicznych do wyżej wskazanych).

Z uwagi na powyższe kwestii pierwsze stanowisko wydaje się nieuzasadnione i nie zasługuje na przyjęcie, mimo że wydaje się ono zgodne z regułami wykładni.

Jego zdecydowane przeciwieństwo stanowi uznanie, że właściciel może „naruszyć mir” w każdej sytuacji, gdy ktoś przebywa w jego lokalu. W opiniach najbardziej idących

---

<sup>8</sup> Zob. M. Olczyk, Komentarz do ustawy z dnia 9 maja 2003 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.03.113.1069) (wersja elektroniczna w systemie LEX).

ma to dotyczyć sytuacji, gdy osoba przebywa w lokalu bezprawnie<sup>9</sup>. Z taką sytuacją mamy do czynienia na przykład w razie samowolnego zajęcia lokalu (w okresie, gdy stał on pusty) czy pozostawiania w nim przez byłych najemców po zakończeniu obowiązywania umowy najmu.

Tego rodzaju opinii nie sposób podzielić, nie tylko ze względu na kwestie etyczne (przyznawanie ochrony prawnokarnej osobom naruszającym w ten sposób prawo własności stoi w rażącej sprzeczności z moralnym obowiązkiem poszanowania rzeczy będących własnością innych osób). Przede wszystkim, nie można określić lokalu mianem „cudzego” względem właściciela, jeżeli osoba zajmuje go bez podstawy prawnej i wbrew woli właściciela. Nawet przyjmując rozumienie terminu „cudzy” rozszerzającego jego znaczenie również na sytuacje, gdy ktoś włada nim na podstawie prawa innego niż własność ( w szczególności na podstawie umowy najmu), nieakceptowalne wydaje się, że lokal może zostać uznany za taki, gdy jest przedmiotem samowolnego i niezgodnego z prawem władania przez osobę trzecią.

Tego rodzaju interpretacja prowadzi do (co najmniej) dwóch trudności.

Oznacza bowiem, po pierwsze, że osoba, która samowolnie dopuściła się wejścia do chwilowo pustego lokalu będącego własnością innej osoby (np. dysponując kluczem dorobionym bez wiedzy właściciela) z chwilą objęcia lokalu w posiadanie dysponuje prawno-karną ochroną jej prawa do niezakłóconego przebywania w lokalu (obok cywilnoprawnej). Podobną ochroną miałyby być objęta osoba, która była najemcą lokalu (a jej umowa została np. skutecznie wypowiedziana w związku z zaległościami czynszowymi bądź wygasła w wyniku upływu czasu), która jest zobligowana do opuszczenia lokalu. W takiej sytuacji właściciel nie tylko nie będzie mógł wejść do lokalu w asyście Policji w celu usunięcia samowolnego naruszyciela (taką możliwość w niektórych przypadkach dawał art. 18 ustawy o najmie lokali z 1994 r.), ale również w ogóle nie będzie mógł przebywać w lokalu, gdyż w takim razie sam popełni przestępstwo. Tego rodzaju wykładnia stoi w sprzeczności z zasadą poszanowania własności, gdyż *de facto* uniemożliwi wejście do lokalu w celu jego oględzin, jeżeli samowolny posiadacz nie wyrazi na to zgody. Fakt, że to wyłącznie właściciel dysponuje prawem do lokalu, miałyby być irrelewantny.

---

<sup>9</sup> Zob. M. Mozgawa, (w:) M. Mozgawa (red.), M. Budyn-Kulik, P. Kozłowska-Kalisz, M. Kulik, *Kodeks karny. Komentarz*, LEX, 2014 (wersja elektroniczna).



Po drugie, przyjęcie takiej interpretacji oznacza, że właściciel nie może co prawda wejść do lokalu wbrew woli posiadacza (gdyż ma ono być „cudze”), ale żądania posiadacza dotyczące opuszczenia lokalu będą już bezskuteczne. Niedopuszczalne byłoby bowiem uznanie, że osoba władająca lokalem bez tytułu prawnego jest „osobą uprawnioną” w kontekście brzmienia art. 193 k.k.<sup>10</sup>. Samo posiadanie nie może bowiem implikować uprawnienia do władania rzeczą (oczywiście poza pewnymi ściśle określonymi wyjątkami, jak np. zasiedzenie), jako stan faktyczny jest bowiem niezależne od stanu prawnego. Taka interpretacja w istocie oznaczałaby, że przepis został sformułowany w sposób całkowicie nieracjonalny.

Nie są to jednak wyłączne przesłanki za krytyką tego typu stanowisk. Przyjęcie możliwości naruszenia miru w takiej sytuacji jest bowiem sprzeczne z podstawowymi zasadami prawa karnego. Warunkiem popełnienia przestępstwa jest wszak naruszenie dobra prawnego, czyli określonej wartości chronionej prawnie. W przypadku, o którym mowa powyżej, dobrem prawnie chronionym jest wolność polegająca na możliwości korzystania z lokalu. Osoby, które władają lokalem bezprawnie, nie dysponują dobrem w postaci miru, które powinno być prawnie chronione. Wręcz przeciwnie, sami naruszając prawo (choć niestety nie popełniają na gruncie obecnego stanu prawnego przestępstwa<sup>11</sup>), narażają się na szereg represji, zwłaszcza na odpowiedzialność odszkodowawczą względem właściciela lokalu. Brak możliwości dokonania natychmiastowej eksmisji (co należy ocenić negatywnie) wynika z przyjętych założeń dotyczących ochrony lokatorów, a także uregulowań poświęconych posiadaniu zawartych w kodeksie cywilnym, statuujących bezwarunkowy zakaz naruszania posiadania, nawet jeśli posiadacz jest w złej wierze<sup>12</sup>.

W sytuacji dopuszczania się przez osoby trzecie lub przez byłych najemców naruszenia prawa już przyznanie cywilnoprawnej ochrony i jej możliwe skutki wydają się nie mieścić w świadomości modelowego obywatela, gdyż teoretycznie możliwe jest wykonanie eksmisji właściciela lokalu (który odzyskał możliwość dysponowania nim, jeżeli były najemca udowodni samowolne naruszenie posiadania, działając na podstawie art. 344 k.c.; należy zauważyć, że w świetle obecnego brzmienia tego przepisu fakt złej wiary posiadacza (byłego

---

<sup>10</sup> Odmienny pogląd wyraża jednak M. Mozgawa, (w:) M. Mozgawa (red.), M. Budyn-Kulik, P. Kozłowska-Kalisz, M. Kulik, *Kodeks karny. Komentarz*, LEX, 2014 (wersja elektroniczna).

<sup>11</sup> *De lege ferenda* należy postulować wprowadzenie przepisu penalizującego zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego wbrew woli osoby uprawnionej.

<sup>12</sup> Zob. art. 342 Kodeksu cywilnego, który wskazuje: „Nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze”.

lokatora) jest pozbawiony znaczenia, co budzi wątpliwości). Przyjęcie możliwości popełnienia w tego rodzaju przypadkach przestępstwa przez właściciela wydaje się nie do zaakceptowania w świetle fundamentalnych zasad demokratycznego państwa prawa.

Zatem, skoro powyższe dwie interpretacje należy uznać za nietrafne, warto rozważyć, w jaki sposób uprawnienie do ochrony prawnokarnej miru domowego winno być interpretowane, by jego stosowanie z jednej strony zapewniało ochronę uprawnionym podmiotom, ale z drugiej nie prowadziło do sprzecznego z zasadami państwa prawa nadmiernego uprzywilejowania osób naruszających prawo własności poprzez bezprawne pozostawanie w lokalu po wygaśnięciu umowy najmu.

Z tego względu konieczne jest wskazanie na postanowienie Sądu Najwyższego 1 KZP 5/11, w którym dokonana została w znaczącej części trafna wykładnia wymienionego przepisu. Zauważono, że przymiot „cudzy” może odnosić się do mieszkania tylko w sytuacji, gdy osobie wchodzącej do lokalu przysługuje w danym czasie mniejsza wiązka uprawnień niż osobie nim władającej (bądź, oczywiście, gdy wdzierający się żadnych uprawnień nie posiada). Sąd wskazał jednocześnie, że uprawnienie osoby zajmującej lokal może wynikać z różnych tytułów prawnych do lokalu, w tym z ważnej umowy najmu<sup>13</sup>.

Biorąc powyższe pod uwagę i uznając trafność tego stwierdzenia należy zauważyć, że w przypadku braku tytułu do władania lokalem, a więc na przykład w sytuacji, gdy umowa najmu już nie obowiązuje (gdyż wygasła bądź została skutecznie wypowiedziana) bądź w razie samowolnego zajęcia mieszkania (gdy od samego początku nosiło ono znamię bezprawności ze względu na brak jakiegokolwiek tytułu prawnego), nie może być mowy o naruszeniu miru domowego. Wynika to ze zdecydowanej przewagi wiązki uprawnień właściciela nad brakiem uprawnień byłego najemcy (czy samowolnego naruszydela), który nie posiada żadnego tytułu prawnego do korzystania z mieszkania. Oczywiście odrębną kwestią jest możliwość dokonania eksmisji tych osób, co zostało zasygnalizowane na początku tekstu.

Znaczenie możliwości wejścia do lokalu bezprawnie zajmowanego przez osoby trzecie jest istotne, ponieważ okazuje się kluczowe z praktycznego punktu widzenia dla możliwości dochodzenia praw właściciela, np. sprawdzenia stanu lokalu w celu wystąpienia z roszcze-

---

<sup>13</sup> Podobnie: A. Zoll, *Kodeks karny. Część szczególna. Tom II. Komentarz do art. 117-277 k.k.*, Zakamycze, Kraków 2006 (korzystano z wersji elektronicznej w portalu LEX), a też: S. Hoc, *Czy konieczny jest kontrakt naruszenia miru domowego*, (w:) A. Michalska-Warias i in., *Teoretyczne i praktyczne problemy współczesnego prawa karnego. Księga Jubileuszowa dedykowana Profesorowi Tadeuszowi Bojarskiemu*, Lublin 2011.

niem o naprawienie szkody. Ponadto może wpłynąć na zmianę stanowiska osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego. Uznanie, że wejście do takiego lokalu przez osobę, która była wynajmującym (czyli najczęściej właściciela) nie może stanowić przestępstwa naruszenia miru stawia nieuczciwego byłego najemcę w niełatwej sytuacji, pozostaje mu bowiem jedynie ochrona posesoryjna przed próbami odzyskania władania lokalem przez właściciela. Nie jest ona zresztą narzędziem idealnym ze względu na możliwość relatywnie łatwego udaremnienia żądań powoda.

Warto również zaznaczyć, że istnieją sytuacje, gdy wejście właściciela do lokalu nie będzie oznaczało popełnienia przestępstwa, nawet jeśli osoby w nim przebywające będą dysponować tytułem prawnym, wynikającym na przykład z ważnej umowy najmu i sprzeciwia się obecności właściciela. Będzie tak w sytuacji, gdy w umowie najmu znalazł się zapis o możliwości wchodzenia przez właściciela do lokalu w trakcie trwania najmu, np. w określonych enumeratywnie sytuacjach. Taka teza znajduje potwierdzenie w orzeczeniu Sądu Najwyższego III KK 388/12, w którym stwierdzono:

„Znamiona przestępstwa określonego w art. 193 k.k. może zrealizować jedynie sprawca, któremu nie przysługuje – na mocy obowiązujących przepisów lub istniejących między stronami relacji bądź umów – prawo dostępu do obiektu będącego formalnie mieniem «cudzym» w stosunku do niego, zaś osoba, która z mocy prawa lub w wyniku czynności cywilno-prawnych uzyskuje dostęp do takiego obiektu, staje się osobą uprawnioną w rozumieniu art. 193 k.k. – również w stosunku do właściciela obiektu z ograniczeniami wynikającymi z prawa cywilnego”.

Jeżeli więc na mocy umowy pomiędzy stronami wynajmujący ma prawo wstępu do lokalu w sytuacjach innych niż wynikające z art. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów (np. w razie opóźnień w płatnościach czy w przypadku wystąpienia skarg zgłaszanych przez mieszkańców sąsiednich lokali), nie może budzić wątpliwości, że ewentualne żądanie przez najemcę wszczęcia postępowania przeciw właścicielowi w sprawie naruszenia miru winno być uznane za oczywiście bezzasadne. Ze względów dowodowych ważne jest jednak, by umowa była zawarta w formie pisemnej.

### ***Podsumowanie***

Przeprowadzone analizy pokazują dość jednoznacznie, że możliwość popełnienia przestępstwa naruszenia miru domowego powinna być zawsze analizowana w powiązaniu z

aktualną sytuacją z perspektywy prawa cywilnego. Wbrew stanowisku niektórych przedstawicieli doktryny w wielu sytuacjach osoby przebywające w lokalu będą pozbawione tego rodzaju prawnokarnej ochrony, zwłaszcza jeśli nie posiadają tytułu prawnego do lokalu, przebywając w nim pomimo wygaśnięcia umowy najmu.

Na zakończenie analizy stanu prawnego *de lege lata* warto poczynić kilka uwag *de lege ferenda* w odniesieniu do regulacji przestępstwa miru domowego. Jak wskazano, obecne uregulowanie wzbudza wiele wątpliwości. Co prawda w razie usprawiedliwionego błędu co do prawa popełnionego przez właściciela, polegającego na uznaniu że nie może on popełnić przestępstwa naruszenia miru, w sytuacji gdy przebywające w jego lokalu osoby dysponują tytułem prawnym, wyłączona zostanie wina i odpowiedzialność karna (art. 30 k.k.), nie oznacza to uzdrowienia sytuacji. Należy więc postulować zmianę aktualnego brzmienia przepisu.

W tym celu ustawodawca będzie miał możliwość pójścia w kilku kierunkach.

Uznając, iż właściciel nie powinien być podmiotem zdatnym do popełnienia przestępstwa naruszenia miru należałoby doprecyzować termin „cudzy” poprzez na przykład zastąpienie go sformułowaniem „niebędący jego własnością”. Pozwoli to uniknąć wątpliwości interpretacyjnych i uchroni właściciela przed odpowiedzialnością karną w każdej sytuacji.

Z kolei dążąc do realizacji w przepisie stanowiska Sądu Najwyższego (wyrażonego w postanowieniu I KZP 5/11) należałoby wskazać na konieczność posiadania tytułu prawnego do zajmowania lokalu czy terenu (przez osobę podlegającą ochronie).

Wreszcie, jeśli ustawodawca podążyłby za poglądami uwzględniającymi ochronę miru też w sytuacji braku tytułu prawnego do lokalu (należy podkreślić, że byłaby to całkowicie bezzasadna i błędna decyzja), to należałoby przyjąć redakcję przepisu wskazującą wyłącznie na sam fakt „zajmowania lokalu” przez inną osobę. Wtedy też należałoby postulować zmianę terminu „osoba uprawniona”.

Wziąwszy pod uwagę powyższe rozważania, jako właściwe jawi się przyjęcie drugiego stanowiska, zapewniającego zrównoważony zakres ochrony wszystkim podmiotom.

\* \* \*

## **Protection of Tenants' Rights and domestic peace in the context of illegally occupied dwellings**

**Summary:** The paper is devoted to the analysis of legal status of the dwellings which are occupied by persons who are not legally entitled to remain in them. Polish regulation is, unfortunately, not satisfying. The art. 193 of Polish Penal Code concerning the domestic peace is interpreted by the representatives of criminal law theory in various ways. The author critically analyzes three relevant interpretations and offers a different one, which is based on the judgements passed by the Supreme Court of Poland.

**Key words:** domestic peace, illegal occupation of a dwelling, eviction, dwelling rental agreement