

Najem instytucjonalny z dojściem do własności (cz. I)

DR JULITA ZAWADZKA

Z dniem 7.8.2018 r. wprowadzono do polskiego systemu prawnego kolejny rodzaj najmu – najem instytucjonalny z dojściem do własności. Przepisy regulujące ten najem zostały dodane do rozdziału 2b ustawy z 21.6.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego¹. Regulacja ta jest oparta na dotychczasowych przepisach o najmie instytucjonalnym i powtarza niektóre rozwiązania tam przyjęte. To podobieństwo rozwiązań prawnych nakazuje przyjąć, że najem instytucjonalny z dojściem do własności jest rodzajem najmu instytucjonalnego. Istotna różnica między najmem instytucjonalnym „typu podstawowego” (art. 19f–19j OchrLokU) a najmem instytucjonalnym z dojściem do własności polega na tym, że umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest jednocześnie umową zobowiązującą najemcę i wynajmującego do zawarcia umowy przenoszącej na najemcę własność wynajmowanego lokalu po zapłacie przez tego ostatniego ceny nabycia lokalu. Jest więc nowym sposobem dojścia do własności lokalu mieszkalnego.

Poniższe opracowanie jest poświęcone przedstawieniu nowego rodzaju najmu, a w szczególności tego, co odróżnia go od najmu instytucjonalnego „typu podstawowego”. Pominięte zostaną więc te zagadnienia, które kształtują się tak samo jak przy tym ostatnim. Opracowanie zostało podzielone na trzy części: w pierwszej zostanie przedstawiona charakterystyka umowy najmu z dojściem do własności i elementy treści umowy. Druga część będzie zawierała analizę wykonania zobowiązania do przeniesienia na najemcę własności lokalu, zakończenia stosunku najmu, przede wszystkim wypowiedzenia i jego skutków, tj. rozliczeń między stronami. W trzeciej części zostaną omówione problemy związane z wstąpieniem w stosunek najmu (art. 691 i 678 KC), realizacją uprawnień najemcy w razie ogłoszenia upadłości wynajmującego oraz stosunkiem nowych przepisów OchrLokU o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności do regulacji najmu z opcją przewidzianej w przepisach ustawy z 20.7.2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości².

Podstawowe cechy wyróżniające nowy rodzaj najmu

Przepisy o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności zostały dodane do OchrLokU na mocy art. 48 ustawy z 5.7.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących³ i weszły w życie 7.8.2018 r. Zostały one umieszczone w rozdziale 2b OchrLokU, co wskazuje na to, że w zamierzeniu ustawodawcy najem instytucjonalny z dojściem do własności ma stanowić rodzaj najmu instytucjonalnego. Przepisy o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności stanowią w części powtórzenie przepisów o najmie instytucjonalnym. Najem z dojściem do własności także jest najmem instytucjonalnym, ponieważ również na jego podstawie mogą **oddawać lokale w najem tylko podmioty profesjonalnie trudniące się wynajmowaniem lokali**, tj. osoby fizyczne, osoby prawne lub jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej, **prowadzące działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali**. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności różni się jednak zasadniczo od najmu instytucjonalnego „typu podstawowego”, ponieważ **obejmuje zobowiązanie wynajmującego do przeniesienia na najemcę własności wynajmowanego lokalu po zapłacie ceny za lokal oraz zobowiązanie najemcy do nabycia tego lokalu i zapłaty ceny**.

W umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności kwestie dotyczące stosunku najmu są silnie powiązane z zagadnieniami dotyczącymi zapłaty ceny w ratach oraz docelowym przeniesieniem na najemcę własności lokalu; są one objęte jedną umową zawieraną w formie aktu notarialnego.

W części obejmującej zobowiązanie właściciela do przeniesienia na najemcę własności lokalu oraz zobowiązanie najemcy do nabycia tego lokalu i uiszczenia ceny za lokal umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do

¹ T. jedn.: Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.; dalej jako: OchrLokU.

² Niniejszy artykuł został przygotowany na podstawie komentarza do przepisów OchrLokU o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności; zob. *J. Zawadzka* [w:] *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego*, pod red. *K. Osajdy*, Warszawa 2018, Legalis, art. 19k–19s.

³ Dz.U. z 2018 r. poz. 1496 ze zm.; dalej jako: InwMieszkU.

własności wykazuje pewne cechy **umowy sprzedaży na raty** (por. art. 583 § 1 KC), z tą zasadniczą różnicą, że umowa sprzedaży na raty w rozumieniu KC może mieć za przedmiot jedynie rzecz ruchomą, a tymczasem umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zawsze ma za przedmiot **nieruchomość lokalową** (zob. niżej); ponadto przy sprzedaży na raty kupujący nabywa własność rzeczy w chwili zawarcia umowy sprzedaży (jest to zatem umowa o podwójnym skutku), podczas gdy najemca staje się właścicielem lokalu będącego przedmiotem umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności dopiero po zapłacie całej ceny za lokal, z chwilą **zawarcia umowy przenoszącej na najemcę własność lokalu** w wykonaniu zobowiązań zaciągniętych w umowie najmu. Najem instytucjonalny z dojściem do własności można zatem scharakteryzować jako umowę powstałą z połączenia elementów najmu lokalu i sprzedaży na raty, przy czym raty te są uiszczane **przed nabyciem prawa własności**, na poczet jego przyszłego nabycia. ⁶³⁶

Połączenie elementów najmu lokalu i sprzedaży na raty znajduje odzwierciedlenie w treści umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, która obejmuje dwie zasadnicze grupy postanowień: postanowienia dotyczące **stosunku najmu** oraz postanowienia dotyczące **zobowiązania do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu na najemcę** za zapłatą ceny. Wynajmujący (właściciel lokalu) zobowiązuje się bowiem oddać najemcy lokal do używania, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 659 § 1 KC). Oprócz tych postanowień, stanowiących *essentialia negotii* każdej umowy najmu, **wynajmujący (właściciel lokalu) zaciąga wobec najemcy zobowiązanie do przeniesienia na niego prawa własności tego lokalu** wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z niego, a **najemca zaciąga zobowiązanie do nabycia od wynajmującego tych praw i prawa własności lokalu** oraz do **zapłaty na rzecz wynajmującego ceny za lokal** (ustawodawca posługuje się wprost pojęciem „**ceny sprzedaży**”⁴).

Należy podkreślić, że umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności **nie jest umową przedwstępną**, lecz **definitywną umową zobowiązującą** do przeniesienia własności nieruchomości, z wyłączonym skutkiem rzeczowym (por. art. 155 § 1 *in fine* KC). Znajdują więc do niej zastosowanie przepisy dotyczące umów zobowiązujących do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości (art. 157 § 2, art. 158 KC).

Cel regulacji

Z uzasadnienia projektu InwMieszkU wynika, że celem wprowadzenia nowego rodzaju najmu było ujednoczenie zasad wynajmowania lokali mieszkalnych z opcją przeniesienia własności po uiszczeniu ceny za lokal rozłożonej na raty w trakcie trwania najmu⁵. W założeniu projektodawcy najem instytucjonalny z dojściem do własności ma być jednym z instrumentów umożliwiających zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osobom, które nie spełniają kryterium dochodowego uprawniającego do ubiegania się o najem tzw. lokalu komunalnego oraz nieposiadających zdolności kredytowej pozwalającej na zakup mieszkania. Ustawą, którą dodano przepisy o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności, wprowadzono także ułatwienia realizacji inwestycji mieszkaniowych. Mają one ożywić przede wszystkim dziedzinę budownictwa czynszowego. Dzięki zwiększeniu podaży mieszkań ma nastąpić stopniowe obniżanie czynszów najmu mieszkań na rynku. Dostępność lokali dla osób o niskich dochodach ma zostać zwiększona dzięki (procedowanej równoległe z InwMieszkU) ustawie z 20.7.2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania⁶. W uzasadnieniu projektu InwMieszkU podkreślono także, że najem instytucjonalny z dojściem do własności ma przyczynić się do zwiększenia mobilności osób w celu poszukiwania odpowiedniego zatrudnienia⁷.

Przepisy znajdujące zastosowanie do najmu instytucjonalnego z dojściem do własności

Najem instytucjonalny z dojściem do własności, podobnie jak najem instytucjonalny „typu podstawowego”, podlega zasadniczo **przepisom KC o najmie** (art. 659 i n. KC), a nie przepisom OchrLokU. Zaletą tego najmu (z perspektywy wynajmującego lokal) ma być bowiem wyłączenie stosowania do tego stosunku najmu przepisów OchrLokU przewidujących liczne instrumenty ochrony najemcy. Do najmu instytucjonalnego z dojściem do wła-

⁴ Zob. np. art. 191 ust. 3, art. 19m pkt 4–5 OchrLokU.

⁵ Uzasadnienie projektu InwMieszkU, druk nr 2667 Sejmu VIII kadencji, s. 22.

⁶ Dz.U. z 2018 r. poz. 1540.

⁷ Uzasadnienie..., *op. cit.*, s. 26.

sności stosuje się tylko te przepisy OchrLokU, które zostały **enumeratywnie wymienione** w art. 19s OchrLokU, tj. art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1–3, art. 18 ust. 1 i 2, art. 19h ust. 2, art. 19i oraz art. 25d pkt 5 OchrLokU (oraz oczywiście art. 19k–19s OchrLokU). Wymienione przepisy OchrLokU stosuje się do najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności **wprost**, nie tylko odpowiednio. Przepisy KC o najmie i najmie lokalu są zatem regulacją ogólną, która znajduje zastosowanie do najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności, o ile wymienione wyżej przepisy OchrLokU nie zawierają regulacji szczególnych.

Do najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności, podobnie jak do najmu instytucjonalnego, nie stosuje się zatem znacznej części przepisów OchrLokU, w tym przede wszystkim tych przewidujących najsilniejsze środki ochrony praw lokatorów, tj. dotyczących podwyższania czynszu, wypowiedzania stosunku prawnego, uprawnienia do najmu socjalnego i tymczasowego pomieszczenia. To czyni ten rodzaj najmu atrakcyjnym dla wynajmujących. Z tych samych powodów najem instytucjonalny z dojsciem do własności wiąże się dla najemców z ryzykiem braku ochrony przed bezdomnością w razie eksmisji z lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności.

Przedmiot umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności

Przedmiotem umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności może być tylko **lokal mieszkalny**⁸, dla którego została założona księga wieczysta (art. 19k ust. 1 OchrLokU). Chodzi zatem o lokal samodzielny w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali⁹, dla którego została założona odrębna księga wieczysta. Z uzasadnienia projektu InwMieszkU wynika, że księga wieczysta dla lokalu **powinna już być założona w chwili zawierania umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności**¹⁰, co wykluczałoby możliwość 637 zawarcia takiej umowy przed złożeniem wniosku o wpis odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej, a nawet po złożeniu takiego wniosku, w czasie oczekiwania na dokonanie tego wpisu.

Należy przyjąć, że w zamierzeniu ustawodawcy umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności mają być zawierane tylko w odniesieniu do lokali już wyodrębnionych, nie zaś do lokali przyszłych, które w prawnym znaczeniu nie są jeszcze odrębnymi nieruchomościami. Odróżnia to umowę najmu lokalu z dojsciem do własności od umowy deweloperskiej uregulowanej w ustawie z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego¹¹ i uzasadnia przyjęcie w OchrLokU innych środków ochrony interesów przyszłego nabywcy lokalu niż przewidziane w OchrNabU.

Wątpliwości może budzić to, jakie będą skutki zawarcia umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności przed założeniem księgi wieczystej dla lokalu (np. po złożeniu wniosku o wpis, w czasie oczekiwania na założenie księgi wieczystej). Nie wydaje się trafny wniosek, że umowa taka byłaby w każdym przypadku bezwzględnie nieważna. Umowa najmu lokalu nie wymaga bowiem do swojej ważności, aby wynajmujący był właścicielem lokalu oddawanego w najem; nie wymaga także, aby lokal był odrębną nieruchomością. Również umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości lokalowej nie wymaga do swojej ważności, aby w chwili jej zawarcia lokal już istniał – istnienie lokalu jest konieczne dla wywołania skutku rzeczowego takiej umowy. Należy zatem przyjąć, że w razie zawarcia umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności przed założeniem księgi wieczystej dla lokalu umowa taka nie będzie umową najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności (ponieważ nie spełnia przesłanek pozwalających kwalifikować ją jako taką), lecz może być ważną **umową najmu** (także najmu instytucjonalnego „typu podstawowego”, 638) jeśli ma cechy właściwe dla tego rodzaju najmu) wraz z towarzyszącą jej **umową zobowiązującą do przeniesienia na najemcę własności lokalu**, np. umową sprzedaży z wyłączeniem skutku rozporządzającego, umową przedwstępną sprzedaży lokalu, czy umową deweloperską w rozumieniu OchrNabU – w zależności od tego, której z tych umów odpowiada treść zawartej przez strony umowy.

⁸ Co do pojęcia lokalu mieszkalnego zob. *J. Zawadzka* [w:] *Ustawa ...*, *op. cit.*, pod red. *K. Osajdy*, *op. cit.*, kom. do art. 19a, Nb 20.

⁹ T. jedn.: Dz.U. z 2019 r. poz. 737; dalej jako: WłLokU.

¹⁰ Uzasadnienie..., *op. cit.*, s. 23.

¹¹ T. jedn.: Dz.U. z 2017 r. poz. 1468 ze zm.; dalej jako: OchrNabU.

Forma umowy

Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zawierana jest w **formie aktu notarialnego** (art. 19k ust. 3 OchrLokU). Umowa ta jest bowiem umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości (art. 158 KC). Niedochowanie formy aktu notarialnego skutkuje nieważnością umowy (art. 73 § 2 zd. 1 KC). Możliwe jest jednak przyjęcie **częściowej nieważności** takiej umowy w razie niezachowania formy aktu notarialnego. Umowa mogłaby być nieważna w zakresie, w jakim zobowiązuje strony do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości za zapłatą ceny, ale pozostawałaby ważna w **zakresie dotyczącym *stricte* najmu**, skoro umowa najmu do swojej ważności nie wymaga zachowania formy szczególnej (art. 58 § 3 KC stosowany *per analogiam*¹²).

Strony umowy

Wynajmującym lokal na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności może być zarówno osoba fizyczna, osoba prawna, jak i lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, lecz posiadająca zdolność prawną. Wynajmujący musi jednak spełniać **łącznie dwa kryteria** (art. 19k ust. 1 OchrLokU). Po pierwsze, musi **prowadzić działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali**¹³; po drugie, musi być **właścicielem lokalu mieszkalnego** mającego być przedmiotem umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Nie chodzi tu jednak o status „właściciela” w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 2 OchrLokU, lecz o właściciela w znaczeniu technicznoprawnym, tj. osobę, której **przysługuje prawo własności** lokalu (art. 140 KC). Najemcą może być zaś, tak jak w przypadku najmu instytucjonalnego „typu podstawowego”, tylko osoba fizyczna.

Umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności mogą być zawierane zarówno między konsumentem (najemcą) a przedsiębiorcą (właścicielem), jak i między dwoma przedsiębiorcami. Najemca może być bowiem osobą fizyczną, która wynajmuje lokal mieszkalny od właściciela w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, ale jednocześnie prowadzi działalność gospodarczą i wykorzystuje na jej potrzeby także lokal.

Oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji co do obowiązku opróżnienia i wydania lokalu

Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zawiera w swej treści oświadczenie najemcy, w którym **poddaje się on egzekucji** na podstawie samego aktu notarialnego i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w terminie wskazanym w żądaniu właściciela, o którym mowa w art. 19i ust. 2 OchrLokU, oraz **przyjmuje do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje**¹⁴. Jest to regulacja będąca niemal wiernym powtórzeniem treści art. 19f ust. 3 OchrLokU dotyczącego najmu instytucjonalnego „typu podstawowego”. Różnica między regulacją oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do obowiązku opróżnienia i wydania lokalu, składanego przy zawieraniu umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności a regulacją dotyczącą takiego oświadczenia składanego przy zawieraniu umowy najmu instytucjonalnego „typu podstawowego” polega na tym, że w przypadku najmu instytucjonalnego z dojściem do własności oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji co do obowiązku opróżnienia i wydania lokalu **powinno być zawarte w treści umowy najmu** (art. 19k ust. 3 zd. 2 OchrLokU), podczas gdy przy najmie instytucjonalnym „typu podstawowego” ustawa nie przewiduje takiego wymagania. Różnica ta wynika stąd, że umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zawierana jest w formie aktu notarialnego; umowa najmu instytucjonalnego „typu podstawowego” takiej formy nie wymaga, dlatego akt notarialny obejmujący oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji co do obowiązku opróżnienia i wydania lokalu jest **załącznikiem** do umowy najmu. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji jest jednostronną czynnością prawną najemcy, dlatego złożenie tego oświadczenia w odrębnym akcie notarialnym niż obejmujący umowę najmu instytucjonalnego z dojściem

¹² Zob. wyrok SN z 12.5.2000 r., V CKN 1029/00, OSNC Nr 6/2001, poz. 83.

¹³ Co do przesłanek kwalifikacji wynajmowania lokali jako działalności gospodarczej zob. *J. Zawadzka* [w:] *Ustawa ...*, *op. cit.*, pod red. *K. Osajdy*, *op. cit.*, kom. do art. 19a, Nb 15–18 i tam przywołana literatura.

¹⁴ Zob. art. 19k ust. 3 zd. 2 OchrLokU.

do własności również jest dopuszczalne i nie powinno powodować, że zawarta umowa nie będzie umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Egzekucja obowiązku opróżnienia i wydania lokalu po zakończeniu stosunku najmu

Do najmu instytucjonalnego z dojściem do własności **stosuje się wprost** art. 19i OchrLokU dotyczący wygaśnięcia umowy najmu instytucjonalnego „typu podstawowego” oraz opróżnienia i wydania lokalu (eksmisja bez przeprowadzenia sądowego postępowania rozpoznawczego i bez badania uprawnień lokatora do najmu социального lokalu). Ponadto do najmu instytucjonalnego z dojściem do własności znajduje zastosowanie przepis art. 25d pkt 5 OchrLokU **wyluczający uprawnienie do tymczasowego pomieszczenia**. Egzekucja obowiązku opróżnienia i wydania lokalu po zakończeniu stosunku najmu instytucjonalnego z dojściem do własności odbywa się więc na takich samych zasadach jak przy najmie instytucjonalnym „typu podstawowego”. Od chwili wygaśnięcia stosunku najmu instytucjonalnego z dojściem do własności do chwili opróżnienia lokalu były najemca jest obowiązany co miesiąc uiszczać odszkodowanie właścicielowi za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego (art. 18 ust. 1 OchrLokU) w wysokości określonej w art. 18 ust. 2 OchrLokU.

Wynagrodzenie notariusza

Wynagrodzenie notariusza **za sporządzenie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności wynosi nie więcej niż 1/5 minimalnego wynagrodzenia za pracę**, o którym mowa w ustawie z 10.10.2002 r. o minimalnym wynagrodzeniu za pracę¹⁵. W chwili obecnej wynagrodzenie notariusza nie może przekraczać 450 zł¹⁶. Jest to wynagrodzenie dwukrotnie wyższe niż za sporządzenie oświadczeń, o których mowa w przepisach o najmie okazjonalnym (art. 19a ust. 7 OchrLokU) i instytucjonalnym „typu podstawowego” (art. 19g ust. 2 OchrLokU). Wyższa kwota wynagrodzenia notariusza wynika z faktu, że sporządzenie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest dużo bardziej skomplikowane pod względem prawnym niż odebranie od jednej ze stron umowy oświadczeń wymienionych w art. 19a ust. 7 i art. 19g ust. 2 OchrLokU. Ponadto zdaniem projektodawcy sporządzenie umowy wymaga od notariusza większego nakładu pracy związanego z przygotowaniem umowy i wyjaśnieniem stronom skutków dokonanej czynności; to na etapie zawierania umowy zapadają najistotniejsze postanowienia dotyczące wzajemnych zobowiązań stron¹⁷.

Natomiast wysokość wynagrodzenia notariusza za sporządzenie wypisów aktu notarialnego obejmującego umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności wynika z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.6.2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej¹⁸.

Kaucja zabezpieczająca

Przepisy o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności regulują kwestię kaucji w sposób odrębny od ogólnych zasad określonych w art. 6 OchrLokU (zob. art. 19k ust. 4–8 OchrLokU). Tylko zagadnienie sposobu waloryzacji kaucji mieszkaniowej zostało uregulowane tak samo jak w odniesieniu do kaucji przy innych stosunkach najmu podlegających OchrLokU (art. 6 ust. 3 OchrLokU). Regulacja kaucji przy umowie najmu instytucjo-

¹⁵ T. jedn.: Dz.U. z 2018 r. poz. 2177; dalej jako: MinWynagrU. Minimalne wynagrodzenie za pracę jest ustalane w trybie określonym w MinWynagrU i podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w drodze obwieszczenia Prezesa Rady Ministrów, w terminie do 15 września każdego roku (art. 2 ust. 4 MinWynagrU), ewentualnie jest ustalane w drodze rozporządzenia Rady Ministrów w takim samym terminie (art. 2 ust. 5 MinWynagrU).

¹⁶ Obecnie wysokość minimalnego wynagrodzenia określa rozporządzenie Rady Ministrów z 11.9.2018 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę oraz wysokości minimalnej stawki godzinowej w 2019 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1794) i wynosi ono 2250 zł, co oznacza, że wynagrodzenie notariusza, o którym mowa w art. 19k ust. 9 OchrLokU, nie może przekraczać 450 zł.

¹⁷ Uzasadnienie..., *op. cit.*, s. 25.

¹⁸ Dz.U. z 2018 r. poz. 272 ze zm.

nalnego z dojściem do własności (art. 19k ust. 4 OchrLokU) nie różni się od tej obowiązującej przy umowie najmu instytucjonalnego „typu podstawowego” (art. 19f ust. 4–8 OchrLokU).

Przy najmie instytucjonalnym z dojściem do własności powstaje jednak dodatkowa wątpliwość, której literalne brzmienie ustawy wprost nie rozstrzyga, tj. czy wśród zabezpieczonych kaucją należności przysługujących wynajmującemu z tytułu umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, które wynajmujący może potrącić z kaucji, są też należne wynajmującemu **raty ceny sprzedaży** lokalu? Zgodnie z art. 19k ust. 4 OchrLokU kaucja zabezpiecza bowiem „należności z tytułu umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności przysługujące wynajmującemu oraz ewentualne koszty egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu”. Kwoty należne wynajmującemu tytułem rat ceny sprzedaży **również są „należnościami z tytułu umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności”**, ponieważ jednym z postanowień tej umowy jest właśnie zobowiązanie ⁶³⁹ najemcy do zapłaty ceny sprzedaży lokalu i określenie harmonogramu płatności poszczególnych rat ceny sprzedaży (art. 19m pkt 4–5 OchrLokU). Mimo to należy przyjąć, że kaucja przy umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zabezpiecza **dokładnie takie same należności**, jak przy umowie najmu instytucjonalnego „typu podstawowego”¹⁹, a zatem kaucja **nie służy zabezpieczeniu należności wynajmującego z tytułu ceny sprzedaży lokalu**. W trakcie trwania stosunku najmu wynajmujący nie może potrącić z kaucji raty ceny sprzedaży, gdy najemca popada w opóźnienie z płatnością raty, **chyba że w umowie strony wprost to dopuszczają**. Nie ma natomiast przeszkód, aby po zakończeniu stosunku najmu wynajmujący potrącił swoją wierzytelność wobec najemcy z tytułu pozostałej części ceny sprzedaży lokalu (ewentualnie odsetek w razie opóźnienia w płatności rat) z wzajemną wierzytelnością najemcy wobec wynajmującego o zwrot kaucji, o ile taka wierzytelność będzie najemcy przysługiwała. Takie potrącenie może zostać dokonane na zasadach ogólnych (art. 498 i n. KC).

Czas trwania najmu

Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności może zostać zawarta **tylko na czas oznaczony** (art. 19k ust. 3 OchrLokU). Ustawa nie wprowadza jednak żadnych ograniczeń co do tego, jaki ma być czas trwania tego stosunku prawnego²⁰. W ustawie wprost **wyłączono** stosowanie do najmu instytucjonalnego z dojściem do własności przepisu art. 661 § 1 KC, zgodnie z którym najem zawarty na czas dłuższy niż lat 10 poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. Wykluczone jest zatem przekształcenie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w najem zawarty na czas nieoznaczony.

Treść umowy najmu instytucjonalnego

W art. 19m OchrLokU zostały określone w sposób bardzo rozbudowany elementy treści umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Większość z nich to **elementy przedmiotowo istotne** umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (*essentialia negotii*), a więc takie, które umowa taka obligatoryjnie musi zawierać, i które pozwalają zakwalifikować umowę zawartą przez strony jako umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Niektóre elementy wymienione w art. 19m OchrLokU można określić jako elementy dodatkowe (*naturalia negotii*)²¹ albo podmiotowo istotne (*accidentalialia negotii*)²².

¹⁹ Tj. roszczenia z tytułu zaległego czynszu, należne wynajmującemu odszkodowanie za uszkodzenie lokalu z winy najemcy (art. 677 KC), zaległe pobierane przez właściciela opłaty niezależne od właściciela (art. 2 ust. 1 pkt 8, art. 9 ust. 6 OchrLokU), roszczenia wynikające z większego niż wynikające z normalnego używania zużycia lokalu. Kaucja zabezpiecza także ewentualne poniesione przez wynajmującego koszty egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, co obejmuje: koszty postępowania sądowego o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, w którym najemca poddał się egzekucji co do obowiązku opróżnienia i wydania lokalu, koszty przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego przez komornika oraz wydatki poniesione podczas wykonywania eksmisji, np. na przewiezienie rzeczy najemcy do lokalu zastępczego. Należy przyjąć, że kaucja zabezpiecza też należności wynajmującego z tytułu wynagrodzenia za zamieszkiwanie przez najemcę w lokalu po ustaniu stosunku najmu (zob. *J. Zawadzka* [w:] *Ustawa ...*, pod red. *K. Osajdy*, *op. cit.*, kom. do art. 19f OchrLokU, Nb 35, kom. do art. 19a OchrLokU, Nb 79–81 oraz kom. do art. 6 OchrLokU, Nb 27–28).

²⁰ Do najmu instytucjonalnego z dojściem do własności nie stosuje się art. 5 ust. 1 OchrLokU.

²¹ Za *naturalia negotii* można w pewnych przypadkach uznać postanowienia dotyczące terminu przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu w wykonaniu zobowiązania zaciągniętego w umowie najmu. O ile bowiem strony określą w umowie najmu czas trwania najmu, to dookreślanie w umowie najmu terminu przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu nie jest konieczne, ponieważ termin ten można ustalić na podstawie przepisów OchrLokU.

Elementy przedmiotowo istotne, których określenie w treści umowy jest niezbędne dla zawarcia umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, zostały wymienione w art. 19m pkt 2 (przedmiot umowy, tj. lokal mieszkalny), pkt 3 (czynsz najmu), pkt 4 (cena sprzedaży lokalu), pkt 5 (w zakresie postanowienia o płatności ceny sprzedaży w ratach), pkt 6 (zobowiązanie właściciela do przeniesienia własności lokalu po zapłaceniu całej ceny), pkt 7 (zobowiązanie najemcy do zapłaty ceny), pkt 8 (termin zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu) oraz pkt 9 (oświadczenie właściciela o ustanowieniu na pierwszym miejscu hipoteki na zabezpieczenie roszczenia najemcy o zwrot zapłaconej ceny na wypadek niewykonania umowy)²². Elementem przedmiotowo istotnym omawianej umowy, którego art. 19m OchrLokU nie wymienia, jest **zobowiązanie najemcy do nabycia własności lokalu** mieszkalnego.

Co do zasady, pominięcie któregokolwiek z przedmiotowo istotnych elementów treści umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności prowadzi do **nieważności umowy** (np. brak określenia przedmiotu umowy). Jeżeli jednak umowa niezawierająca określonego elementu spełnia przesłanki ważności innej czynności prawnej i możliwe jest przypisanie stronom czynności prawnej woli dokonania tej właśnie innej czynności, to można uznać zawartą przez stronę umowę za tę inną czynność prawną. Przykładowo, określenie przedmiotu najmu, czynszu oraz ceny sprzedaży lokalu przy jednoczesnym braku klauzuli o ratalnej płatności rat może prowadzić do przyjęcia, że zawarta przez strony umowa jest umową najmu instytucjonalnego „typu podstawowego” – art. 19f OchrLokU i jednocześnie umową sprzedaży tego samego lokalu z wyłączonym skutkiem rozporządzającym (art. 155 § 1 *in fine* KC), z ceną płatną jednorazowo (bez podziału na raty), a umowę przenoszącą własność lokalu strony zawrą w przyszłości. Brak określenia wysokości czynszu w treści umowy mógłby natomiast prowadzić do wniosku, że zawarta umowa nie jest umową najmu, lecz umową użyczenia, połączoną z umową sprzedaży lokalu z wyłączonym skutkiem rozporządzającym, a zatem do 640 czasu nabycia własności lokalu jego przyszły właściciel będzie korzystał z lokalu nieodpłatnie.

Obligatoryjne elementy treści umowy

Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, aby mogła zostać zakwalifikowana jako taka, powinna zawierać wszystkie poniższe elementy:

- a) oznaczenie przedmiotu umowy;
- b) czynsz najmu;
- c) cena sprzedaży lokalu mieszkalnego;
- d) postanowienie o ratalnej płatności ceny sprzedaży;
- e) zobowiązanie właściciela do przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu po zapłaceniu całej ceny oraz zobowiązanie najemcy do nabycia własności tego lokalu (por. art. 19k ust. 1 OchrLokU);
- f) zobowiązanie najemcy do zapłaty całej ceny za lokal mieszkalny w sposób określony w umowie;
- g) oświadczenie właściciela o ustanowieniu hipoteki na pozycji pierwszej na zabezpieczenie roszczenia najemcy o zwrot zapłaconej ceny na wypadek niewykonania umowy wraz z wnioskiem o wpis tej hipoteki do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego;
- h) oświadczenie najemcy, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19i ust. 2 OchrLokU, oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.

Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności powinna zawierać również określenie **terminu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu** mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu (art. 19m pkt 8 OchrLokU), jednak nie w każdym przypadku wskazanie tego terminu będzie niezbędne (zob. dalsze uwagi).

²² Do *accidentalia negotii* zaliczyć należy część elementów wymienionych w art. 19m pkt 3 OchrLokU, tj. opłaty niezależne od właściciela oraz inne opłaty związane z korzystaniem z lokalu. Zamieszczenie w umowie tego rodzaju postanowień zależy od woli stron oraz od okoliczności konkretnego przypadku. Za *accidentalia negotii* można także uznać postanowienia określające harmonogram płatności rat ceny sprzedaży (pkt 5).

²³ Zob. też Uzasadnienie..., *op. cit.*, s. 22.

Czynsz najmu, opłaty niezależne od właściciela i inne opłaty związane z korzystaniem z lokalu

Określenie wysokości czynszu najmu jest przedmiotowo istotnym elementem umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności (art. 19m pkt 3 OchrLokU). Ustawa nie przewiduje jednak żadnych regulacji dotyczących wysokości czynszu najmu w takiej umowie. Kwestia ta została w całości pozostawiona woli stron. W sprawach dotyczących czynszu najmu, a nieuregulowanych umownie, znajdują zastosowanie ogólne przepisy KC o najmie oraz przepisy o najmie lokali (art. 659 i n. KC), np. dotyczące terminu płatności czynszu (art. 669 § 2 KC).

Do umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności, podobnie jak do umowy najmu instytucjonalnego, nie stosuje się przepisów OchrLokU o podwyższaniu czynszu najmu (art. 8a–9 OchrLokU). Stosuje się natomiast (na mocy odesłania zawartego w art. 19s OchrLokU) przepis art. 19h ust. 2 OchrLokU, zgodnie z którym właściciel może podwyższyć czynsz **wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie**.

Nie jest natomiast obligatoryjnym elementem umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności zobowiązanie najemcy do ponoszenia opłat niezależnych od właściciela i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu, mimo że te należności również zostały wymienione w art. 19m pkt 3 OchrLokU). Pojęcie **opłat niezależnych od właściciela** należy rozumieć zgodnie z definicją zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 8 OchrLokU²⁴. Zamieszczenie w umowie postanowień dotyczących opłat niezależnych od właściciela **zależy od woli stron**, które powinny uzgodnić, czy właściciel będzie pobierał od najemcy te opłaty, a jeśli tak, to jakiego rodzaju i na jakich zasadach.

Nie ma formalnych podstaw, aby do najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności stosować art. 9 OchrLokU dotyczący w szczególności podwyżek opłat niezależnych od właściciela oraz przypadków, w których te opłaty mogą być pobierane (art. 9 ust. 5 OchrLokU). Przepis ten nie został bowiem wymieniony w art. 19s OchrLokU. W zakresie opłat niezależnych od właściciela przepisy o najmie instytucjonalnym z dojsciem do własności regulują zatem jedynie sposób rozumienia tego pojęcia, natomiast zasady podwyższania tych opłat strony powinny uzgodnić w umowie najmu (o ile uzgodniły, że wynajmujący będzie takie opłaty pobierał).

Strony mogą się też umówić, że poza czynszem i opłatami niezależnymi od właściciela najemca będzie ponosił na rzecz właściciela **inne opłaty związane z korzystaniem z lokalu**, lecz aby taki obowiązek po stronie najemcy powstał, **postanowienie takie musi zostać zamieszczone w umowie**. Innymi opłatami, o których mowa w art. 19l ust. 4 pkt 3 OchrLokU, mogą być przykładowo opłaty dla dostawców usług telekomunikacyjnych, telewizyjnych, dostawców Internetu, *etc.*²⁵. Postanowienia dotyczące tych innych (niż czynsz i opłaty niezależne od właściciela) opłat również nie są obligatoryjnym elementem treści umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności²⁶.

Zasady zaspokajania wierzytelności z tytułu zaległego czynszu

Z brzmienia art. 19l ust. 5 OchrLokU można by wnioskować, że obligatoryjnym elementem umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności jest określenie zasad zaspokajania przysługujących właścicielowi wobec najemcy wierzytelności z tytułu zaległego czynszu najmu z kaucji wpłaconej przez najemcę oraz z rat wpłaconych przez niego na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszalnego. ⁶⁴¹Jednak już z art. 19k ust. 7 OchrLokU wynika, że w razie opóźnienia w płatności należności z tytułu najmu lub jej części, właściciel może zaspokoić należną wierzytelność z kaucji (o ile kaucja została przewidziana, ponieważ nie jest to obowiązkowe). Zatem wbrew literalnemu brzmieniu art. 19l ust. 5 OchrLokU **ustalenie zasad zaspokajania wierzytelności z tytułu zaległego czynszu z kaucji nie jest obligatoryjnym elementem umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności**.

Strony powinny natomiast określić w umowie zasady zaspokajania wierzytelności z tytułu zaległego czynszu z wpłaconych przez najemcę rat na poczet ceny lokalu. Zasady te strony mogą ustalić dowolnie; ustawa wprowadza tylko jedno ograniczenie, a mianowicie **zaległy czynsz zaspokaja się w pierwszej kolejności z kaucji** (o ile kaucja została przewidziana). Strony nie mogą się zatem umówić, że w razie zaległości z zapłatą czynszu wpłacona kaucja zostanie nienaruszona, a wynajmujący zaspokoi się z uiszczonych rat ceny sprzedaży. Zasada ta ma

²⁴ Artykuł 2 OchrLokU stosuje się do najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności na mocy odesłania zawartego w art. 19s OchrLokU.

²⁵ W istocie również wysokość tych opłat nie jest zależna od właściciela, jednak nie mieszczą się one w definicji „opłat niezależnych od właściciela” zawartej w art. 2 ust. 1 pkt 8 OchrLokU.

²⁶ Wyliczenie zobowiązań finansowych najemcy zawarte w art. 19l ust. 4 OchrLokU nie jest wyczerpujące – umowa najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności może przewidywać również obowiązek wpłaty kaucji, kary umownej, *etc.*

stwarzać pewną ochronę dla środków wpłaconych przez najemcę na poczet ceny sprzedaży. Wpłaty dokonywane na poczet przyszłej ceny za lokal są bowiem uiszczane w konkretnym celu i można powiedzieć, że jest to **sposób gromadzenia przez najemcę kapitału** na nabycie w przyszłości nieruchomości. Przepisy o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności przewidują kilka instrumentów ochrony tego kapitału, najważniejszym z nich jest obligatoryjnie ustanawiana przez właściciela hipoteka na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot wpłaconych środków (art. 19l ust. 3 OchrLokU; zob. niżej).

Należy przyjąć, że jeśli strony nie ustalą w umowie najmu zasad zaspokajania wierzytelności z tytułu zaległego czynszu z wpłaconych przez najemcę rat na poczet ceny lokalu, to **takie zaspokojenie jest wyłączone** z braku określenia reguł, na jakich miałyby się ono odbywać. Stanowisko takie wydaje się uzasadnione w świetle widocznego w przepisach o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności dążenia ustawodawcy do ochrony kapitału zgromadzonego przez najemcę przez wpłaty rat na poczet ceny sprzedaży lokalu²⁷.

Cena sprzedaży lokalu i zobowiązanie najemcy do jej zapłaty

Do przedmiotowo istotnych elementów treści umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności należy **zobowiązanie najemcy do zapłaty ceny za lokal i określenie tej ceny** (art. 19l ust. 4 pkt 4 i art. 19m pkt 4 OchrLokU). Najemca zaciąga zobowiązanie do zapłaty ceny sprzedaży za lokal już w umowie najmu, chociaż własność nieruchomości zostanie na niego przeniesiona dopiero po wpłacie całości ceny, w umowie zawartej w wykonaniu umowy najmu (odmiennie niż przy umowie sprzedaży na raty uregulowanej w KC). Cena stanowi świadczenie najemcy (przyszłego nabywcy lokalu) o charakterze pieniężnym, do którego spełnienia jest on zobowiązany wobec właściciela w zamian za świadczenie wzajemne właściciela polegające na przeniesieniu na najemcę własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z niego²⁸. Jeśli w wykonaniu umowy najmu z dojściem do własności na najemcę mają zostać przeniesione wraz z własnością lokalu także uprawnienia do wyłącznego korzystania z określonych części nieruchomości wspólnej, np. miejsca postojowego, a nabywca zobowiązuje się do zapłaty również za te uprawnienia, to należy w umowie wskazać odrębnie ich ceny.

Strony mogą uzgodnić w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, że cena za lokal będzie podlegała waloryzacji. Decydując się na to strony powinny jednak określić w umowie w sposób jednoznaczny zasady waloryzacji, nawiązujący do kryteriów obiektywnych, możliwych do ustalenia i niezależnych od woli stron, np. odnoszący się do wskaźnika zmiany poziomu cen, kursu określonej waluty czy stopy inflacji. Biorąc pod uwagę, że umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest z założenia umową wieloletnią, wprowadzenie do niej postanowień dotyczących waloryzacji ceny wydaje się wskazane.

Podstawą waloryzacji ceny uzgodnionej przez strony w umowie może być w szczególności zmiana wysokości stawki podatku od towarów i usług (VAT) w okresie między zawarciem umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności a zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu na najemcę. Strony mogą postanowić, że waloryzacja ceny z uwagi na zmianę stawki podatku od towarów i usług będzie obligatoryjna albo że będzie ona zależała od decyzji tej strony umowy, dla której zmiana stawki podatku od towarów i usług będzie korzystna. Jeżeli strony nie uzgodnią w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zmiany ceny z uwagi na zmianę stawki podatku od towarów i usług, **żadna ze stron nie będzie mogła żądać następnie zmiany ceny w razie zmiany stawki tego podatku**. Zmiana ceny będzie wtedy wymagała zawarcia umowy zmieniającej wcześniejszą umowę za obopólną zgodą stron.

Jeśli strony umowy zawieranej między konsumentem (najemcą) a przedsiębiorcą (właścicielem) decydują się na wprowadzenie do umowy klauzuli przewidującej możliwość zmiany ceny sprzedaży lokalu w razie zmiany stawki podatku od towarów i usług, to powinny uwzględnić **zarówno możliwość podwyższenia, jak i obniżenia ceny** z uwagi na zmianę (podwyższenie albo obniżenie) stawki tego podatku. Chodzi o uniknięcie sytuacji, w których przedsiębiorca może być tylko beneficjentem waloryzacji ceny przewidzianej w umowie, a konsument – tylko osobą ponoszącą ciężar ewentualnej waloryzacji. Dodatkowo, jeśli w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem ⁶⁴² do własności zawartej między konsumentem (najemcą) a przedsiębiorcą (właścicielem) strony postanowią, że w razie zmiany stawki podatku od towarów i usług właściciel ma prawo podwyższyć cenę, to umowa powinna

²⁷ Artykuł 19l ust. 5 OchrLokU został niepoprawnie sformułowany. Stanowi on, że w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności określa się „zasady zaspokajania wierzytelności z zaległego czynszu, z kaucji lub rat wpłaconych na poczet ceny lokalu mieszkalnego”. Chodzi tu jednak bez wątplenia o wierzytelności z tytułu zaległego czynszu i w umowie należy określić zasady zaspokajania tych wierzytelności z wpłaconej kaucji lub rat na poczet ceny lokalu.

²⁸ Cena może być określona w walucie polskiej lub obcej. O wymaganiach dotyczących określenia ceny, w szczególności w umowach między przedsiębiorcą a konsumentem, zob. szerzej *K. Haładyj, M. Tulibacka* [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. *K. Osajdy*, Warszawa 2018, Legalis, kom. do art. 536, Nb 1–4.

przewidywać dla najemcy **uprawnienie do odstąpienia od umowy**. W stosunkach między przedsiębiorcą a konsumentem klauzula umowna przyznająca przedsiębiorcy uprawnienie do podwyższenia ceny po zawarciu umowy bez przyznania konsumentowi prawa odstąpienia od umowy jest bowiem abuzywna (art. 385³ pkt 20 KC). Ani najemcy ani właścicielowi, nawet w stosunkach konsumenckich, nie musi natomiast przysługiwać prawo odstąpienia od umowy na wypadek, gdyby wskutek zmiany stawki podatku od towarów i usług cena uległa obniżeniu.

Rozłożenie ceny sprzedaży na raty

Elementem charakterystycznym umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest **rozłożenie na raty ceny sprzedaży** lokalu, do której uiszczenia zobowiązany jest najemca przed przeniesieniem na niego własności lokalu (art. 191 ust. 4 pkt 4 OchrLokU). Umowa, w której strony uzgodniły jednorazową zapłatę ceny sprzedaży lokalu, jest prawnie dopuszczalna, ale **nie będzie umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności**; będzie to umowa najmu instytucjonalnego „typu podstawowego” i powiązana z nią umową sprzedaży nieruchomości (z ewentualnym wyłączeniem skutku rzeczowego i zobowiązaniem stron do zawarcia umowy rzeczowej w oznaczonym czasie lub po spełnieniu określonych warunków).

Rozłożenie ceny sprzedaży na raty nie oznacza, że najemca spełnia na rzecz właściciela wiele świadczeń pieniężnych tytułem ceny sprzedaży: jest to **jedno świadczenie** (cena sprzedaży) **podzielone na części**. Umowa powinna zawierać określenie wysokości i terminów zapłaty kolejnych rat ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego, których suma będzie odpowiadała cenie sprzedaży, o której mowa w art. 19m pkt 4 OchrLokU. Terminy płatności rat określone w harmonogramie są **terminami wymagalności poszczególnych części świadczenia** (art. 455 KC). W razie opóźnienia w płatności którejkolwiek raty stosuje się art. 481 KC.

Z art. 191 ust. 4 pkt 4 OchrLokU wynika, że cena sprzedaży lokalu mieszkalnego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności płatna jest **w comiesięcznych ratach** w sposób określony w umowie. Ustawa nie pozostawia stronom wyboru co do częstotliwości płatności rat – **mają to być raty miesięczne**. Ograniczenie takie nie jest do końca zrozumiałe. Nic nie stoi jednak na przeszkodzie, by strony uzgodniły w treści umowy wysokość miesięcznej raty i zgodziły się na uiszczanie rat w innych odstępach czasowych, np. kwartalnie, półrocznie albo rocznie (najemca będzie uiszczał kilka rat jednocześnie z góry bądź z dołu).

Przepisy o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności nie zawierają regulacji pozwalającej najemcy na uiszczanie rat przed terminem płatności określonym w harmonogramie, a więc regulacji analogicznej do art. 585 KC. Do umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności znajduje więc zastosowanie ogólny przepis art. 457 KC, zgodnie z którym termin spełnienia świadczenia oznaczony przez czynność prawną poczytuje się w razie wątpliwości za zastrzeżony **na korzyść dłużnika**. Uiszczanie rat przed nadejściem terminu ich wymagalności jest zatem dopuszczalne i właściciel nie może odmówić przyjęcia oferowanego mu świadczenia. Zasadę tę strony mogą zmodyfikować w umowie. Strony mogą też w umowie postanowić, że w razie zapłaty raty przed terminem wymagalności najemca będzie mógł odliczyć od raty odpowiednią kwotę²⁹. W razie braku takiej regulacji zapłata raty przed terminem jej wymagalności **nie uprawnia do pomniejszenia wpłacanej raty**.

Raty uiszczane przez najemcę są płatnościami dokonywanymi na poczet ceny nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z niego. Nie ma prawnych przeszkód, aby strony uzgodniły, że pierwsza rata będzie stanowiła zadatek w rozumieniu art. 394 KC, jak również, aby strony uzgodniły odmienny niż wynikający z art. 394 KC sposób postępowania z kwotą stanowiącą zadatek w razie niewykonania umowy.

Jeśli strony umowy ustalą wysokość ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz jej płatność w ratach, lecz **nie dookreślą terminów płatności rat i wysokości poszczególnych rat**, zawarta przez nie umowa **nadal będzie umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności**, a harmonogram płatności rat będzie określany na podstawie art. 456 KC.

Opóźnienia w zapłacie rat na poczet ceny sprzedaży

W razie opóźnienia najemcy z wpłatą raty na poczet ceny lokalu mieszkalnego właściciel powinien wezwać najemcę **na piśmie** do dokonania wpłaty, z wyznaczeniem terminu **nie krótszego niż 14 dni roboczych** (art. 191 ust. 6 OchrLokU). Jest to kolejny instrument ochrony najemcy. Określenie w ustawie minimalnego terminu ma zapewnić mu czas niezbędny na uregulowanie zaległych należności i ochronić go przed wypowiedzeniem umowy

²⁹ Por. art. 585 zd. 2 KC.

najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Po upływie wyznaczonego terminu wynajmujący uzyskuje wymagalne roszczenie o zapłatę raty i może dochodzić zapłaty od najemcy sądownie. Może też skorzystać z uprawnienia do wypowiedzenia stosunku najmu, jednak to uprawnienie przysługuje mu dopiero, gdy najemca pozostaje **w zwłocie** z zapłatą trzech rat ceny sprzedaży (zob. art. 19o ust. 1 pkt 2 OchrLokU; wypowiedzenie stosunku najmu zostanie omówione w dalszej części opracowania).

Zobowiązanie właściciela do przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu

Elementem przedmiotowo istotnym umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest też **zobowiązanie** ⁶⁴³ **właściciela lokalu mieszkalnego do przeniesienia jego własności na najemcę** po zapłacie przez najemcę całości ceny sprzedaży lokalu (art. 19m pkt 6 OchrLokU). Zobowiązanie to powinno w swojej treści zawierać nie tylko zobowiązanie do przeniesienia na najemcę własności lokalu mieszkalnego, lecz także **udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej** związanego z prawem własności lokalu. Właściciel może też zaciągnąć zobowiązanie do przeniesienia na najemcę innych praw, np. do korzystania z określonych części nieruchomości wspólnej. Ten element nie jest jednak obligatoryjny i zależy od woli stron oraz od okoliczności konkretnego przypadku.

Brzmienie art. 19m pkt 6 OchrLokU mogłoby sugerować, że zawierając umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności tylko właściciel zaciąga zobowiązanie do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego. Z art. 19k ust. 1 OchrLokU, zawierającego podstawową charakterystykę umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, wynika jednak, że w umowie takiej **najemca również zobowiązuje się do nabycia lokalu mieszkalnego**, a zatem **obie strony** umowy zaciągają zobowiązanie do zawarcia umowy rozporządzającej. Należy przyjąć, że **elementem przedmiotowo istotnym** umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest **zobowiązanie obu stron do zawarcia umowy przenoszącej na najemcę własność lokalu mieszkalnego** po zapłacie przez najemcę całości ceny sprzedaży lokalu.

Jak stanowi art. 19n ust. 2 OchrLokU, przedmiotem umowy przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu przez właściciela na najemcę może być jedynie lokal mieszkalny wolny od hipotek i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu, innych niż roszczenie najemcy o przeniesienie własności wynikające z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Postanowienie umowy obejmujące zobowiązanie właściciela do przeniesienia na najemcę własności lokalu mieszkalnego powinno zatem precyzować, że właściciel zobowiązuje się przenieść na najemcę własność lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z niego „w stanie wolnym od hipotek i roszczeń ujawnionych w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu, innych niż roszczenie najemcy o przeniesienie na niego własności lokalu, wynikające z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności” (zob. też dalsze uwagi).

Roszczenie o zawarcie umowy przenoszącej prawo własności lokalu na najemcę

Jak już wspomniano, umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności rodzi zobowiązania **obu stron** do zawarcia umowy przenoszącej na najemcę własność lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z niego, a przedmiotem umowy jest lokal mieszkalny będący prawnie wyodrębnioną nieruchomością (zob. art. 19k OchrLokU). Umowa zobowiązująca do przeniesienia własności lokalu musi zatem obejmować także **zobowiązanie do przeniesienia na najemcę udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej**, ponieważ udział ten jest częścią składową nieruchomości lokalowej (art. 3 ust. 1 WłLokU, art. 50 i art. 47 § 1 KC). Jeśli budynek, w którym znajduje się lokal, położony jest na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste, udział w nieruchomości wspólnej będzie obejmował udział we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości budynkowej.

„Prawami niezbędnymi do korzystania z lokalu” mogą być służebności gruntowe, dla których lokal będący przedmiotem najmu jest nieruchomością władnącą. Jeśli w wykonaniu umowy najmu z dojściem do własności na najemcę mają zostać przeniesione wraz z własnością lokalu także uprawnienia do wyłącznego korzystania z określonych części nieruchomości wspólnej, np. miejsca postojowego, uprawnienia te także powinny zostać oznaczone w umowie najmu jako przedmiot umowy. Formalnie nie są one bowiem prawami „niezbędnymi do korzystania

z lokalu”, zatem zobowiązanie właściciela do ich przeniesienia na najemcę powstanie tylko wtedy, gdy zostaną wymienione w umowie zobowiązującej.

Roszczenie najemcy o przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego oraz praw niezbędnych do korzystania z niego **ujawnia się w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu** (art. 191 ust. 1 OchrLokU). Możliwość wpisu do księgi wieczystej roszczenia najemcy wynika z art. 16 ust. 2 pkt 2 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece³⁰, zgodnie z którym można ujawnić w księdze wieczystej w szczególności roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości. Natomiast z art. 191 ust. 1 OchrLokU wynika, że wpis do księgi wieczystej roszczenia najemcy o przeniesienie na niego własności lokalu będącego przedmiotem umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności **ma charakter obligatoryjny** (ale nie konstytutywny)³¹.

Obligatoryjny wpis roszczenia najemcy jest kolejnym sposobem ochrony najemcy przewidzianych w przepisach o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności. Wpis ten zabezpiecza wykonanie umowy przez wynajmującego. Zmniejsza on ryzyko zawarcia przez wynajmującego z innym podmiotem umowy zobowiązującej do przeniesienia własności tego samego lokalu. Przez ujawnienie w księdze wieczystej roszczenia najemcy uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wzniesieniu budynku lub innego urządzenia (zob. art. 17 KWU). W razie wykonania zobowiązania do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, wpisy praw nabytych po ujawnieniu w księdze wieczystej roszczenia najemcy podlegają wykreśleniu z urzędu równocześnie z wpisem prawa własności lokalu na rzecz najemcy, jeżeli wpisy te są sprzeczne z wpisem prawa własności najemcy, albo jeżeli w inny sposób naruszają to prawo (art. 18 KWU).^[644]

Wpis roszczenia najemcy w księdze wieczystej zapewnia też większą trwałość stosunku prawnego wynikającego z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, ponieważ wynajmującemu trudniej jest doprowadzić do jednostronnego rozwiązania takiej umowy, np. przez wypowiedzenie (oświadczenie o wypowiedzeniu, którego skuteczność będzie wątpliwa, nie będzie mogło być samo w sobie podstawą wykreślenia roszczenia najemcy z księgi wieczystej). Dzięki obligatoryjnemu wpisowi potencjalny najemca może ponadto przed zawarciem umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności sprawdzić w księdze wieczystej, czy co do tego samego lokalu mieszkalnego wynajmujący nie zawarł już wcześniej takiej umowy.

Podstawę wpisu roszczenia najemcy do księgi wieczystej stanowi umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (art. 191 ust. 1 zd. 2 OchrLokU). Notariusz sporządzający akt notarialny obejmujący umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności **obligatoryjnie składa wniosek o wpis do księgi wieczystej roszczenia najemcy** o przeniesienie na niego własności lokalu będącego przedmiotem tej umowy; notariusz składa ten wniosek za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe (art. 92 § 12 PrNot)³². Obowiązek ewentualnego poprawienia lub uzupełnienia wniosku spoczywa jednak na najemcy (zob. art. 626⁴ § 4 KPC).

Roszczenie najemcy o przeniesienie na niego lokalu mieszkalnego jest wykreślane z księgi wieczystej w razie jego wygaśnięcia, np. w następstwie wypowiedzenia od umowy najmu przez którąś ze stron lub jej rozwiązania przez strony, a także w razie wykonania umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, tj. po przeniesieniu na najemcę prawa własności lokalu będącego przedmiotem umowy.

Do wpisu roszczenia najemcy o przeniesienie własności lokalu będącego przedmiotem umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, nie stosuje się art. 19 KWU. Takie samo rozwiązanie funkcjonuje już w odniesieniu do roszczeń wynikających z umów deweloperskich (zob. art. 23 ust. 3 OchrNabU). Wyłączenie stosowania art. 19 KWU oznacza, że roszczenie wpisane na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności nie może zostać wykreślone z księgi wieczystej na wniosek wynajmującego (właściciela lokalu) po upływie roku od dnia wpisu roszczenia w razie nieprzeniesienia na najemcę w tym okresie prawa własności lokalu objętego treścią roszczenia. Konieczność wyłączenia zastosowania art. 19 KWU do roszczenia najemcy wynikającego z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności wynika z konstrukcji tej umowy, która rodzi długotrwały stosunek prawny, z reguły wieloletni. Pomiędzy wpisem roszczenia najemcy a wykonaniem zobowiązania wynajmującego do przeniesienia na najemcę własności lokalu z reguły mija czas dużo dłuższy niż rok.

³⁰ T. jedn.: Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.; dalej jako: KWU.

³¹ Nie jest natomiast obligatoryjnie ujawnienie w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu prawa najmu, ale prawo to również może zostać wpisane do księgi wieczystej na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 1 KWU.

³² Opłata sądowa od wniosku o wpis roszczenia najemcy do księgi wieczystej wynosi 150 zł (art. 43 pkt 3 ustawy z 25.7.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, t. jedn.: Dz.U. z 2019 r. poz. 785). Opłatę tę pobiera notariusz przy sporządzaniu aktu notarialnego obejmującego umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Oświadczenie właściciela lokalu o ustanowieniu hipoteki na zabezpieczenie roszczenia najemcy o zwrot zapłaconej ceny

W umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności właściciel lokalu będącego przedmiotem umowy obligatoryjnie ustanawia na rzecz najemcy na tym właśnie lokalu hipotekę zabezpieczającą przyszłą ewentualną wierzytelność najemcy o zwrot zapłaconej ceny sprzedaży za lokal na wypadek niewykonania tej umowy (art. 19l ust. 3 oraz art. 19m pkt 9 OchrLokU). Jest to instrument mający na celu zapewnienie bezpieczeństwa kwot wpłaconych przez najemcę na poczet ceny lokalu na wypadek problemów finansowych wynajmującego. Okres między ustanowieniem hipoteki a wykonaniem umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności będzie z reguły długi, liczony w latach, dlatego istotne jest zabezpieczenie najemcy przed ryzykiem zmiany sytuacji finansowej wynajmującego w tym okresie, w szczególności przed niewypłacalnością wynajmującego. Dzięki ustanowionej hipotece najemca może uzyskać zaspokojenie swojej wierzytelności o zwrot wpłaconej części sprzedaży nawet w razie ogłoszenia upadłości wynajmującego (por. art. 345–346 oraz 348 ustawy z 28.2.2003 r. – Prawo upadłościowe³³).

Hipoteka ustanowiona przez właściciela na rzecz najemcy zabezpiecza **warunkową przyszłą wierzytelność** najemcy wobec właściciela lokalu o zwrot kwot wpłaconych tytułem rat ceny sprzedaży lokalu. W chwili ustanowienia hipoteki wierzytelność ta jeszcze nie istnieje, a jej powstanie jest **zdarzeniem przyszłym i niepewnym**³⁴. Wierzytelność o zwrot kwot wpłaconych przez najemcę tytułem rat ceny sprzedaży lokalu powstaje z chwilą, w której po wpłacie jakiegokolwiek części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego roszczenie najemcy o przeniesienie na niego własności tego lokalu wygaśnie z przyczyn innych niż realizacja tego roszczenia, tj. przeniesienie własności lokalu na najemcę. Zasady ustalania wysokości kwoty podlegającej zwrotowi na rzecz najemcy zostały określone w art. 19q OchrLokU (zob. niżej).

Ustawa nie rozstrzyga tego, jaką treść powinna mieć hipoteka ustanawiana na rzecz najemcy. Kwestia sumy hipoteki została pozostawiona do uzgodnienia stronom umowy najmu, podobnie jak waluta hipoteki. Ustawa nie przewiduje w tym zakresie żadnych ograniczeń³⁵. Jak się wydaje, dla najbardziej optymalnego zabezpieczenia najemcy suma hipoteki powinna być obliczona przy założeniu, że wierzytelność o zwrot wpłaconych rat ceny sprzedaży lokalu powstanie niedługo przed uzgodnionym terminem przeniesienia na najemcę własności lokalu, a więc w chwili, gdy cena sprzedaży została zapłacona niemal w całości. Najbardziej optymalna dla najemcy suma hipoteki powinna więc odpowiadać uzgodnionej w umowie najmu cenie sprzedaży lokalu zwiększonej w stopniu wynikającym 645 z prognozowanej waloryzacji wpłaconej kwoty na podstawie art. 19q OchrLokU. Ustawa nie nakazuje jednak stronom ustalenia sumy hipoteki w taki właśnie sposób. Strony mogą uzgodnić sumę hipoteki na poziomie niższym, choć nie będzie to korzystne dla najemcy. Mogą także uzgodnić sumę hipoteki na poziomie wyższym niż wyżej opisano (z zastrzeżeniem, że w razie nadmiernego zabezpieczenia hipotecznego właścicielowi lokalu będzie przysługiwało uprawnienie przewidziane w art. 68 ust. 2 zd. 2 KWU).

Hipoteka ustanawiana na rzecz najemcy przez właściciela lokalu **musi być hipoteką na pierwszym miejscu** (zob. art. 19m pkt 9 OchrLokU). Takie rozwiązanie wzmacnia pozycję najemcy w porównaniu do sytuacji, w jakiej znajdowałby się, gdyby przysługująca mu hipoteka była ustanowiona na dalszym miejscu. Ustanowienie przez właściciela na rzecz najemcy hipoteki na pierwszym miejscu będzie jednak często trudne do wykonania. Właściciel nieruchomości, w której znajdują się lokale przeznaczone do najmu na zasadach najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, powinien dysponować własnymi środkami finansowymi na realizację inwestycji polegającej na budowie tych lokali, aby mieć możliwość ustanowienia na rzecz najemcy hipoteki na pierwszym miejscu. Jeśli bowiem finansuje inwestycję ze środków obcych (np. kredyt bankowy), to zabezpieczeniem wierzytelności o zwrot tych środków najczęściej będzie hipoteka na nieruchomości, na której prowadzona jest inwestycja. Z chwilą wyodrębnienia lokali hipoteka ta przekształci się w hipotekę łączną obciążającą każdy z wyodrębnionych lokali (art. 76 ust. 1 zd. 1 KWU)³⁶. Aby wywiązać się z obowiązku ustanowienia na rzecz najemcy hipoteki na

³³ T. jedn.: Dz.U. z 2019 r. poz. 498; dalej: PrUpad.

³⁴ Dopuszczalność zabezpieczenia hipoteką wierzytelności przyszłej, w tym także wierzytelności, której powstanie zależy od wystąpienia zdarzenia przyszłego i niepewnego, wynika z art. 68 ust. 3 KWU.

³⁵ Co do waluty hipoteki zob. też art. 68 ust. 3 KWU.

³⁶ Nie znajdzie tu zastosowania art. 76 ust. 5 KWU stanowiący, że w razie podziału nieruchomości hipoteka obciążająca nieruchomość nie obciąża nieruchomości utworzonych przez podział, które wydzielono w wyniku zadośćuczynienia roszczeniu ujawnionemu w księdze wieczystej **przed powstaniem hipoteki**. Roszczenie najemcy o przeniesienie prawa własności lokalu będącego przedmiotem najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest bowiem ujawniane w księdze wieczystej **prowadzonej dla lokalu**, a więc **dopiero po jego wyodrębnieniu**.

pierwszym miejscu, co jest wymagane **już w chwili zawierania umowy** najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, właściciel musi przed zawarciem umowy najmu doprowadzić do wygaśnięcia hipoteki obciążającej ten lokal albo do zwolnienia tego lokalu spod obciążenia hipoteką. Właściciel nie uzyskuje jednak od potencjalnych nabywców lokali środków na sfinansowanie inwestycji, przy których pomocy mógłby wykonać zobowiązania zaciągnięte w celu uzyskania środków na sfinansowanie budowy lokali tak, aby **już w chwili zawierania umowy najmu** instytucjonalnego z dojściem do własności lokal był bezobciążeniowo wyodrębniony. Zarówno środki z czynszu najmu, jak i raty na poczet ceny sprzedaży, właściciel uzyskuje **dopiero po zawarciu umowy najmu**³⁷. W przeciwieństwie do dewelopera prowadzącego inwestycję na podstawie przepisów OchrNabU, właściciel lokalu mającego być przedmiotem najmu z dojściem do własności musi dysponować lokalem z wolnym pierwszym miejscem hipotecznym **już w chwili zawierania umowy najmu**.

Właściciel chcący w przyszłości zawrzeć co do określonego lokalu umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności mógłby **zastrzec pierwszeństwo (art. 13 ust. 1 KWU) dla przyszłej hipoteki najemcy** już przy ustanawianiu hipoteki na rzecz wierzyciela zapewniającego mu finansowanie inwestycji. Musiałby jednak już na tym etapie wskazać co najmniej sumę hipoteki, którą zamierza w przyszłości ustanowić na rzecz najemcy³⁸ oraz znaleźć podmiot gotowy udzielić mu finansowania mimo zabezpieczenia w postaci hipoteki dopiero na drugim miejscu.

Jak wynika z art. 19m pkt 10 OchrLokU, gdy w chwili zawierania umowy najmu instytucjonalnego lokalu z dojściem do własności lokal będący przedmiotem takiej umowy jest już obciążony hipoteką na rzecz innego wierzyciela, umowa najmu instytucjonalnego powinna zawierać **zgody** takiego wierzyciela **na bezobciążeniowe przeniesienie prawa własności lokalu** mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu po wpłacie całej ceny sprzedaży przez najemcę. Rodzi się pytanie, jak pogodzić tę regulację z wymaganiem, aby **w umowie najmu instytucjonalnego** z dojściem do własności właściciel złożył oświadczenie o ustanowieniu na rzecz najemcy hipoteki **na pierwszym miejscu**. Przepisy dotyczące tych dwóch kwestii wydają się nie do końca spójne: jeśli lokal mający być przedmiotem umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest już obciążony hipoteką na rzecz innego wierzyciela, to wymaganie ustanowienia na rzecz najemcy – już przy zawieraniu umowy najmu – hipoteki na pierwszym miejscu mogłoby zostać spełnione tylko wtedy, gdyby hipoteka na rzecz owego innego wierzyciela była ustanowiona na dalszym miejscu, a miejsce pierwsze byłoby wcześniej opróżnione i właściciel mógłby nim rozporządzać (art. 101¹ ust. 1 KWU) albo gdyby właściciel uprzednio zastrzegł pierwszeństwo przyszłej hipoteki na rzecz najemcy w chwili ustanawiania hipoteki na rzecz owego innego wierzyciela. Jeśli zaś to hipoteka przysługująca owemu innemu wierzycielowi jest wpisana na miejscu pierwszym w chwili zawierania umowy najmu, to właściciel nie wywiąże się z obowiązku ustanowienia na rzecz najemcy w umowie najmu hipoteki na pierwszym miejscu, choćby nawet 646 do umowy tej przedłożył zgodę owego innego wierzyciela, o której mowa w art. 19m pkt 10 OchrLokU. Ten ostatni przepis odnosi się bowiem do zgody wierzyciela na bezobciążeniowe przeniesienie na najemcę własności lokalu **po zapłacie przez najemcę całej ceny sprzedaży lokalu**, a cenę tę najemca płacić ma w miesięcznych ratach przez cały okres trwania umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, który może wynosić nawet kilkadziesiąt lat (ustawa nie limituje czasu, na który taka umowa najmu może zostać zawarta).

Jak się zatem wydaje, wymagania postawione przed właścicielem zawierającym umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności będzie zatem mógł spełnić zasadniczo tylko właściciel, który sfinansował uprzednio budowę lokalu z własnych środków albo nabył lokal w stanie wolnym od obciążeń z własnych środków bądź nieodpłatnie (np. w drodze dziedziczenia)³⁹.

³⁷ Dodatkowo właściciel przez cały czas trwania umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności powinien się liczyć z obowiązkiem zwrotu najemcy środków wpłacanych z tytułu rat na poczet ceny sprzedaży lokalu. W razie wygaśnięcia umowy najmu przed przeniesieniem na najemcę prawa własności lokalu właściciel będzie miał bowiem tylko 3 miesiące na zwrot najemcy wszystkich wpłaconych środków, z uwzględnieniem waloryzacji (zob. art. 19q OchrLokU). Taki mechanizm powoduje, że właściciel nie ma *de facto* całkowitej swobody w dysponowaniu wpłaconymi środkami i wykorzystaniu ich na spłatę zobowiązań zaciągniętych na budowę lokalu. Jeśli to bowiem zrobi, ryzykuje, że nie będzie mógł się w terminie wywiązać ze zobowiązania do zwrotu wpłaconej części ceny sprzedaży w razie wygaśnięcia umowy najmu. To pokazuje, że najem instytucjonalny z dojściem do własności jest instytucją bardziej przyjazną dla dużych i silnych finansowo właścicieli nieruchomości, którzy mają możliwości zapewnienia sobie finansowania przedsięwzięcia ze źródeł innych niż wpłaty przez potencjalnych nabywców.

³⁸ O wątpliwościach co do minimalnych wymagań przy określaniu prawa, dla którego zastrzega się pierwszeństwo, zob. *B. Swaczyna* [w:] *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Postępowanie wieczystoksięgowo. Komentarz*, pod red. *J. Pisulińskiego*, Warszawa 2014, s. 329–331.

³⁹ Por. jednak *J. Chaciński*, *Ochrona praw lokatorów. Komentarz*, Warszawa 2019, Legalis, art. 19m, Nb 1, którego zdaniem, jeśli w dacie zawarcia umowy najmu lokal mieszkalny będzie obciążony hipoteką ustanowioną na rzecz banku, to oświadczenie właściciela, o którym mowa w art. 19m pkt 9 OchrLokU będzie w sobie zawierało przyrzeczenie przeniesienia usta-

Zgoda wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie prawa własności lokalu

Zgoda wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe przeniesienie prawa własności lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 19m pkt 10 OchrLokU, nie stanowi ściśle rzecz ujmując elementu treści umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Elementy wymienione w art. 19m pkt 1–9 oraz 11 OchrLokU są bowiem oświadczeniami woli składanymi przez strony (pkt 9, 11) albo składnikami treści oświadczeń woli stron. Natomiast zgoda wierzyciela hipotecznego jest oświadczeniem woli składanym przez podmiot trzeci i będzie ona z reguły objęta załącznikiem do umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Strony mogą uznać ten załącznik za integralną część zawieranej przez nich umowy, jednak również w tym przypadku charakter prawny tej zgody jest inny niż pozostałych elementów wymienionych w art. 19m OchrLokU – nie jest ona składnikiem treści oświadczeń woli stron, a tylko strony przyjmują do wiadomości fakt wyrażenia takiej zgody przez wierzyciela hipotecznego.

Oświadczenie wierzyciela hipotecznego o wyrażeniu zgody na bezobciążeniowe przeniesienie na najemcę prawa własności lokalu po wpłacie całej ceny sprzedaży przez najemcę jest załączane do umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności tylko wtedy, gdy takie obciążenie hipoteczne istnieje w chwili zawierania umowy najmu. Należy przyjąć, że oświadczenie to powinno być załączone do umowy najmu także wtedy, gdy obciążenie hipoteką nie jest jeszcze wpisane do księgi wieczystej w chwili zawierania umowy najmu, ale został już złożony wniosek o wpis hipoteki i w księdze wieczystej widnieje wzmianka o wniosku (por. art. 29 KWU).

Z art. 19m pkt 10 OchrLokU wynika, że jedynym warunkiem bezobciążeniowego przeniesienia własności lokalu, od którego może być uzależniona zgoda wierzyciela hipotecznego, jest wpłacenie przez najemcę całej ceny sprzedaży lokalu. Zgoda może też być bezwarunkowa. Zgoda ta może mieć charakter **promesy** (zobowiązania się przez wierzyciela do wyrażenia w przyszłości zgody na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu, po tym jak najemca wpłaci całość ceny sprzedaży)⁴⁰.

Summary

Institutional lease leading to acquisition of ownership (Part I)

The institutional lease leading to acquisition of ownership is a new type of the tenancy agreement which has been introduced to Polish law as of 7 August 2018. The provisions on the institutional lease leading to acquisition of ownership have been laid down in the Act of 21 June 2001 r. on the protection of tenants' right, municipal housing resources and amendments to the Civil Code (Art. 19k–19s). The new provisions are generally based on the statutory regulation of the institutional lease (cf. Art. 19f–19j of the said Act), with one crucial difference, which is the obligation of both parties to the tenancy agreement to conclude a contract on transfer of the ownership title to the premises to the tenant. The article discusses the nature of the new type of institutional lease, mutual obligations of both parties as well as essential elements of the agreement. The author comments in particular the regulation concerning the mortgage established by the landlord for the benefit ^[647] of the tenant in order to secure the tenant's future claim against the landlord to return the sales price in case of failure to fulfil the obligation to transfer the ownership title to the tenant. ^[648]

nowionej hipoteki na opróżnione pierwsze miejsce. Wątpliwe jest jednak, czy takie przyrzeczenie może zostać uznane za wywiązanie się przez właściciela z obowiązku do ustanowienia na rzecz najemcy hipoteki już w umowie najmu. Decyzja co do tego, czy przystępować do umowy najmu mimo braku hipoteki na pierwszym miejscu, będzie należała do potencjalnego najemcy.

⁴⁰ Uzależnianie zgody wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu od wpłaty przez najemcę całej ceny sprzedaży jest rozwiązaniem niezrozumiałym. Jak się wydaje, zostało ono przejęte z przepisów OchrNabU (por. art. 22 ust. 1 pkt 17 OchrNabU). Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności różni się jednak zasadniczo od umowy deweloperskiej uregulowanej w OchrNabU. W przypadku umowy deweloperskiej uzależnianie zgody wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu od wpłaty całości ceny przez nabywcę jest zrozumiałe, jeśli cenę nabywca wpłaca na rachunek bankowy prowadzony przez bank będący tym wierzycielem hipotecznym. Wierzyciel może w takich sytuacjach ustalić, czy nabywca wywiązuje się z zobowiązania do zapłaty ceny, środki wpłacane przez nabywców mają też służyć po części zaspokojeniu wiarytelności zabezpieczonej hipoteką (ta kwestia zależy jednak od treści umowy kredytowej między deweloperem a bankiem). W umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest jednak inaczej. Raty ceny sprzedaży najemca uiszcza bezpośrednio na rzecz właściciela, który co więcej musi się liczyć z obowiązkiem zwrotu tych kwot najemcy. Najemcy nie łączą z reguły żadne stosunki prawne z wierzycielem hipotecznym właścicielem lokalu.