

## Najem instytucjonalny z dojściem do własności (cz. II)

DR JULITA ZAWADZKA

Niniejszy artykuł stanowi część drugą opracowania poświęconego nowemu rodzajowi najmu w prawie polskim, jakim jest najem instytucjonalny z dojściem do własności uregulowany w art. 19k–19s OchrLokU. W pierwszej części opracowania została przedstawiona charakterystyka umowy najmu z dojściem do własności i elementy treści tej umowy. Poniżej zostanie zaś przedstawiona analiza wykonania zobowiązania do przeniesienia na najemcę własności lokalu, sposobu zakończenia stosunku najmu, przede wszystkim wypowiedzenia i jego skutków, tj. rozliczeń między stronami<sup>1</sup>

### Umowa przenosząca na najemcę własność lokalu

W umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności najemca i właściciel zaciągają zobowiązanie do zawarcia umowy przenoszącej na najemcę własność lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem najmu. Wykonanie tego zobowiązania następuje przez **zawarcie przez najemcę i dotychczasowego właściciela umowy rozporządzającej**, przenoszącej na najemcę własność nieruchomości lokalowej. Przedmiotem umowy zawieranej w wykonaniu umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest lokal mieszkalny wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z niego, który był przedmiotem umowy najmu. Wraz z własnością lokalu właściciel przenosi na najemcę także **udział we współwłasności** nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Przeniesienie udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej jest obligatoryjnym elementem umowy przenoszącej własność lokalu<sup>2</sup>.

Do umowy przenoszącej na najemcę własność lokalu mieszkalnego, jako umowy przenoszącej własność nieruchomości, znajdują zastosowanie przepisy art. 156–158 KC. Ważność umowy przenoszącej na najemcę własność lokalu zależy od ważności umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, ponieważ to ta umowa obejmowała zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości. Umowa przenosząca własność lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego, w którym powinno być wskazane, że przeniesienie własności lokalu następuje w wykonaniu zobowiązania wynikającego z zawartej wcześniej umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. W umowie przenoszącej na najemcę własność lokalu skutek w postaci przeniesienia własności nieruchomości nie może być uzależniony od warunku albo terminu, ponieważ umowa o takiej treści byłaby nieważna jako sprzeczna z art. 157 § 1 KC.

Umowa przenosząca na najemcę własność lokalu mieszkalnego, zawarta w wykonaniu zobowiązań zaciągniętych przez strony w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, nie zawiera już postanowień dotyczących zobowiązania najemcy do zapłaty ceny, ponieważ to zobowiązanie było określone w umowie najmu jako umowie zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości. W umowie przenoszącej własność lokalu są zamieszczane tylko oświadczenia stron dotyczące tego, że najemca uiszczył całą umówioną cenę, a właściciel potwierdza otrzymanie tej kwoty.

W akcie notarialnym obejmującym umowę przeniesienia na najemcę własności lokalu notariusz obligatoryjnie zamieszcza wniosek **o wpis najemcy jako właściciela do księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu**. Notariusz, nie później niż w dniu sporządzenia aktu notarialnego obejmującego tę umowę, składa wniosek o dokonanie tego wpisu w księdze wieczystej za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe

<sup>1</sup> Niniejszy artykuł został przygotowany na podstawie komentarza do przepisów ustawy z 21.6.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn.: Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 ze zm.; dalej jako: 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.

<sup>2</sup> Jeśli w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności strony zobowiązały się także do zawarcia umowy przenoszącej na najemcę inne uprawnienia związane z korzystaniem z lokalu mieszkalnego (np. uprawnienie do wyłącznego korzystania z miejsca postojowego), to umowa zawierana w wykonaniu umowy najmu instytucjonalnego powinna zawierać także postanowienia o przeniesieniu na najemcę tych uprawnień.

(art. 92 § 4–4<sup>1</sup> ustawy z 14.2.1991 r. – Prawo o notariacie<sup>3</sup>). Akt notarialny obejmujący umowę przeniesienia na najemcę własności lokalu powinien też zawierać wniosek o **wykreślenie z księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu roszczenia najemcy** o przeniesienie własności wynikającego z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

W razie uchylania się przez którąkolwiek ze stron od zawarcia umowy przenoszącej na najemcę własności lokalu, każda ze stron może dochodzić zawarcia tej umowy na drodze sądowej wytaczając powództwo o zobowiązanie drugiej strony do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu w wykonaniu zobowiązania zaciągniętego w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (por. art. 64 KC i art. 1047 KPC).

## Termin zawarcia umowy przenoszącej na najemcę własność lokalu

Artykuł 19m pkt 8 OchrLokU przewiduje konieczność określenia w umowie najmu z dojściem do własności terminu zawarcia umowy przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu. Jednocześnie jednak z art. 19n ust. 1 OchrLokU wynika, że umowa przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu musi być zawarta najpóźniej 694 w dniu „zakończenia” umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Jak się zatem wydaje, określenie w umowie najmu terminu zawarcia umowy przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu nie jest bezwzględnie konieczne, **o ile strony wskazały w umowie, na jaki okres została zawarta umowa najmu**. Umowa ta nie może bowiem zostać zawarta na czas nieoznaczony, **strony muszą określić czas trwania najmu** (art. 19k ust. 2 OchrLokU). Jeżeli więc strony określiły czas trwania najmu, to termin zawarcia umowy przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu będzie mógł zostać wyinterpretowany z treści umowy w powiązaniu z art. 19n ust. 1 *in fine* OchrLokU<sup>4</sup>. Gdyby jednak strony oznaczyły w umowie zarówno czas jej trwania, jak i termin zawarcia umowy przeniesienia na najemcę własności lokalu, to ten ostatni termin wiązałyby strony jako uzgodniony przez nie termin wymagalności roszczenia najemcy wobec właściciela o przeniesienie własności lokalu (art. 455 KC). Właściciel popadłby więc w opóźnienie, jeśli nie przeniósłby na najemcę własności lokalu w terminie wskazanym w umowie, choćby dzień zakończenia stosunku najmu lokalu jeszcze nie nadszedł. Brzmienie art. 19n ust. 1 *in fine* OchrLokU nie może być odczytywane jako przedłużenie określonego w umowie terminu zawarcia umowy przenoszącej na najemcę własność lokalu w przypadku, gdy termin ten jest wcześniejszy niż dzień zakończenia stosunku najmu.

Termin zawarcia umowy przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z niego powinien być określony przez wskazanie **końcowej daty, do której umowa taka powinna zostać zawarta**. Zawarcie umowy przed nadejściem wskazanej końcowej daty jest również możliwe. Termin zawarcia umowy określony w umowie najmu nie ma charakteru terminu końcowego w rozumieniu art. 116 § 2 KC, lecz jest terminem spełnienia świadczenia (art. 455 KC). Po jego upływie nie wygasa więc obowiązek zawarcia umowy przenoszącej na najemcę własności lokalu, lecz powstaje stan opóźnienia w wykonaniu zobowiązania (por. art. 476 KC).

Datę końcową, do której ma być zawarta umowa przeniesienia własności lokalu na najemcę, powinno się oznaczyć przez wskazanie **konkretnego dnia**, a nie tylko miesiąca lub roku (wymaganie to jest jednak spełnione w razie określenia daty przez wskazanie, że umowa zostanie zawarta „do końca roku 2025”, czy „do końca czerwca 2025 roku”). Strony mogą również, poza oznaczeniem daty końcowej zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, uzależnić termin zawarcia umowy od wystąpienia określonego zdarzenia, które nastąpi przed wskazaną w umowie datą końcową (np. „umowa przeniesienia własności lokalu zostanie zawarta w ciągu miesiąca od uiszczenia przez najemcę ostatniej raty ceny sprzedaży, ale nie później niż do końca 2025 r.”).

Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności może być zawarta na bardzo długi okres, co może powodować, że często niemożliwe będzie precyzyjne określenie, już w chwili zawierania umowy najmu, daty zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na najemcę. Umowa najmu może zawierać postanowienia przewidujące możliwość przesunięcia terminu zawarcia umowy przeniesienia na najemcę własności lokalu. Postanowienia te nie powinny jednak pozostawiać jednej ze stron zbyt daleko idącej swobody decydowania o przesunięciu tego terminu, zwłaszcza w razie zaistnienia okoliczności zależnych od tej właśnie strony.

<sup>3</sup> T. jedn.: Dz.U. z 2019 r. poz. 540 ze zm.

<sup>4</sup> Wśród elementów obligatoryjnych umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności ustawa nie wymienia określenia czasu, na który umowa najmu jest zawarta. Jeśli strony tego okresu nie wskażą w umowie, lecz oznaczą termin zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, to ten właśnie termin trzeba też uznać za datę końcową obowiązywania umowy najmu instytucjonalnego.

Wątpliwości budzi to, czy strony mogą określić termin zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu na dzień przypadający **po zakończeniu** umowy najmu instytucjonalnego. Brzmienie art. 19n ust. 1 *in fine* OchrLokU zdaje się to wykluczać. Możliwe są dwie interpretacje tego przepisu. **Zgodnie z pierwszą**, art. 19n ust. 1 *in fine* OchrLokU reguluje dwie kwestie: po pierwsze, określa on termin wymagalności roszczenia o zawarcie umowy w przypadku, gdy strony nie oznaczyły w umowie najmu terminu zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, a po drugie, skraca termin oznaczony w umowie najmu, jeśli strony uzgodniły termin późniejszy niż dzień zakończenia umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Aprobując taką wykładnię należałoby przyjąć, że strony nie mogą skutecznie określić terminu zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu na dzień przypadający po zakończeniu umowy najmu instytucjonalnego. Możliwa jest też **druga interpretacja** przepisu art. 19n ust. 1 *in fine* OchrLokU, zgodnie z którą w zakresie określenia terminu wymagalności roszczenia o przeniesienie na najemcę prawa własności lokalu wyraża on normę o charakterze dyspozytywnym, zatem znajduje zastosowanie tylko wtedy, gdy strony odmiennie nie postanowią w umowie; strony mogą zatem również uzgodnić, że umowa przenosząca na najemcę własność lokalu zostanie zawarta po upływie czasu trwania stosunku najmu. **Należy jednak opowiedzieć się za prawidłowością pierwszej z powyższych interpretacji.** Jak się bowiem wydaje, celem przepisu art. 19n ust. 1 *in fine* OchrLokU było to, aby wyeliminować możliwość wystąpienia odstępu czasowego między zakończeniem stosunku najmu a przeniesieniem na najemcę własności lokalu, ponieważ wystąpienie takiej luki rodziłoby dodatkowe trudności we wzajemnych rozliczeniach stron (właściciel lokalu byłby formalnie uprawniony do wszczęcia procedury zmierzającej do eksmitowania byłego najemcy z lokalu na podstawie aktu poddania się egzekucji, ponieważ najemca nie miałby tytułu prawnego do władania lokalem, a były najemca byłby zobowiązany do uiszczania na rzecz właściciela wynagrodzenia za korzystanie z lokalu bez podstawy prawnej z uwagi na wygaśnięcie stosunku najmu). Należy więc przyjąć, że strony umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności nie mogą ustalić terminu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu na okres po wygaśnięciu stosunku najmu, a jeśli tak postanowią, to określony przez nie termin i tak ulega skróceniu do dnia zakończenia stosunku najmu instytucjonalnego<sup>5</sup>. Strony mogą jednak w trakcie trwania <sup>695</sup> stosunku najmu **zmienić pierwotną umowę** najmu w zakresie określonego w niej okresu, na który umowa najmu została zawarta, i w ten sposób odsunąć w czasie termin zawarcia umowy przenoszącej na najemcę własność lokalu.

## Przeniesienie własności lokalu w stanie wolnym od obciążeń

W umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności właściciel zobowiązuje się do przeniesienia na najemcę lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z tego lokalu, w stanie wolnym 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 (por. art. 19n ust. 2 OchrLokU).

W chwili zawierania umowy przenoszącej na najemcę własność lokalu w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu nadal będzie ujawniona hipoteka ustanowiona na rzecz najemcy przez właściciela w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, zabezpieczająca wierzytelność najemcy wobec właściciela lokalu o zwrot zapłaconej przez najemcę ceny na wypadek niewykonania umowy najmu instytucjonalnego. Fakt ujawnienia tej hipoteki w chwili zawierania umowy przenoszącej własność lokalu na najemcę nie powinien być uznawany za przeszkodę do przyjęcia, że właściciel wywiązał się z zobowiązania do przeniesienia na najemcę lokalu bez obciążeń hipotekami. Hipoteka ta wygasa bowiem na skutek konsolidacji z **chwilą nabycia przez najemcę własności lokalu** (art. 247 KC). W akcie notarialnym obejmującym umowę przenoszącą na najemcę własność lokalu powinien zostać zamieszczony wniosek o wykreślenie tej hipoteki z uwagi na jej wygaśnięcie.

W chwili przenoszenia na najemcę własności lokalu lokal nie powinien być obciążony żadnymi innymi hipotekami; chodzi tu również o hipoteki obciążające nieruchomości mimo ich nieujawnienia w księdze wieczystej. Zasadniczo hipoteka wymaga bowiem wpisu konstytucyjnego do swojego powstania (art. 67 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>6</sup>), jednak wyjątkowo lokal może być obciążony hipoteką mimo jej nieujawnienia w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu, przykładowo jeśli lokal stał się nieruchomością współob-

<sup>5</sup> Jak się wydaje, odmienne stanowisko zajmuje E. Bończak-Kucharczyk, Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz. Nowe rodzaje najmu. Gospodarowanie zasobami samorządowymi, Warszawa 2019, s. 450–451, której zdaniem, termin zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu na najemcę po to jest określany w umowie najmu, aby umowa przenosząca własność lokalu mogła zostać zawarta po zakończeniu umowy najmu, a nie wcześniej; ponadto, zdaniem autorki, skoro, co do zasady, cała cena za lokal ma zostać rozłożona na czas obowiązywania umowy najmu, to zawarcie umowy przenoszącej własność przed końcem okresu najmu skraca czas trwania najmu.

<sup>6</sup> T. jedn.: Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.; dalej jako: KWU.

ciążoną hipoteką łączną na skutek wyodrębnienia tego lokalu z nieruchomości wyjściowej obciążonej hipoteką (art. 76 ust. 1 KWU), a sąd wieczystoksięgowy omyłkowo nie ujawnił tej hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu<sup>7</sup>.

Ponadto w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu będącego przedmiotem umowy przenoszącej własność nie mogą być ujawnione **roszczenia** inne niż roszczenie najemcy o przeniesienie własności wynikające z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Obciążenia inne niż hipoteka (np. służebności) w świetle przepisów ustawowych nie stoją na przeszkodzie przeniesieniu na najemcę własności lokalu (art. 19n ust. 2 OchrLokU wymienia tylko „hipoteki”); nie stanowią też przeszkody w przeniesieniu na najemcę własności lokalu wpisane do księgi wieczystej **prawa osobiste**, takie jak prawo najmu, prawo odkupu, pierwokupu, czy prawo z umowy *timeshare* (por. art. 16 KWU). Artykuł 19n ust. 2 OchrLokU wymienia bowiem jedynie **roszczenia** wśród praw, które nie mogą być ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu będącego przedmiotem najmu w chwili przenoszenia własności tego lokalu na najemcę. Nie oznacza to, że inne prawa ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu, jak przykładowo prawo najmu, służebność mieszkania czy prawo z umowy *timeshare*, nie stanowią zagrożenia dla interesów najemcy jako przyszłego właściciela lokalu. Z ustawy nie wynika jednak obowiązek właściciela doprowadzenia do wykreślenia tych praw z księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu przed przeniesieniem jego własności na najemcę<sup>8</sup>.

Najemca może zdecydować się na zawarcie umowy przeniesienia na niego własności lokalu również wówczas, gdy wymagania określone w art. 19n ust. 2 OchrLokU nie zostały spełnione, a zatem gdy nieruchomość będzie obciążona hipotekami lub w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu będą ujawnione roszczenia inne niż roszczenie najemcy o przeniesienie własności wynikające z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Z prawnego punktu widzenia taka umowa będzie dopuszczalna. Właściciel nie może jednak żądać od najemcy zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, jeśli lokal jest obciążony hipotekami albo w księdze wieczystej są ujawnione roszczenia osób trzecich. W razie niespełnienia wymagań z art. 19n ust. 2 OchrLokU to od najemcy zależy, czy zdecyduje się zawrzeć umowę przenoszącą własność. Decydując się na to najemca nie traci roszczeń wynikających z nienależytego wykonania przez właściciela ciężącego na nim na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zobowiązania do przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu nieobciążonego hipotekami ani roszczeniami osób trzecich, chyba że najemca sam się tych roszczeń zrzeknie. Strony mogą uregulować w umowie przenoszącej na najemcę własność lokalu kwestię roszczeń wynikających z nienależytego wykonania przez właściciela zobowiązania do przeniesienia na najemcę własności lokalu, np. postanawiając, że w związku z nienależytym wykonaniem umowy cena lokalu będzie niższa niż pierwotnie uzgodniona. W takim przypadku umowa zawierana przez strony będzie <sup>[696]</sup> jednocześnie umową zmieniającą umowę zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości i umową przenoszącą jej własność na najemcę.

## Wypowiedzenie stosunku najmu instytucjonalnego z dojściem do własności

Przy analizie podstaw wypowiedzenia stosunku najmu instytucjonalnego z dojściem do własności należy pamiętać, że ten rodzaj najmu zasadniczo nie podlega przepisom OchrLokU, lecz przepisom KC, a spośród przepisów OchrLokU stosuje się do niego tylko art. 19k–19s OchrLokU i przepisy wymienione enumeratywnie w art. 19s OchrLokU. Przepisy KC o najmie i najmie lokalu są więc regulacją ogólną, która znajduje zastosowanie do najmu z dojściem do własności, o ile wymienione wyżej przepisy OchrLokU nie zawierają regulacji szczególnych.

W dalszej części opracowania zostaną omówione ustawowe podstawy wypowiedzenia stosunku najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, wynikające zarówno z OchrLokU, jak i z KC. Strony mogą jednak przewidzieć w umowie dodatkowe przyczyny wypowiedzenia tego stosunku najmu, zarówno przez wynajmującego jak i przez najemcę. Trzeba jednak mieć na uwadze, że umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest zawsze umową zawartą na czas oznaczony (art. 19k ust. 2 OchrLokU), zatem stosuje się do niej art. 673 § 3 KC.

Wypowiedzenie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności powinno nastąpić **na piśmie**. Umowa ta jest bowiem zawierana w formie aktu notarialnego, a więc do jej wypowiedzenia stosuje się art. 77 § 3 KC. Forma pisemna wypowiedzenia umowy jest w tym przepisie zastrzeżona jedynie **dla celów dowodowych** (por.

<sup>7</sup> Por. § 93 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 15.2.2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 312 ze zm.).

<sup>8</sup> Aby swoje interesy najlepiej zabezpieczyć, najemca powinien dążyć do tego, aby już w **umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności dookreślić**, jakie inne (niż hipoteki i roszczenia) prawa obciążające nieruchomość lub ujawnione w księdze wieczystej będą wyłączały obowiązek zawarcia przez najemcę umowy przenoszącej na niego własność lokalu.

art. 74 § 1 KC). Do wypowiedzenia umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności **nie stosuje się** art. 11 ust. 1 zd. 2 OchrLokU, który przewiduje rygor nieważności w razie niezachowania pisemnej formy wypowiedzenia.

## Wypowiedzenie przez wynajmującego

### 1. Katalog przyczyn wypowiedzenia

Do wypowiedzenia umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności **przez wynajmującego** nie stosuje się art. 11 OchrLokU (por. art. 19s OchrLokU); nie stosuje się także art. 667 § 2, art. 672, 685 i 687 KC, ponieważ kwestie uregulowane w tych przepisach zostały w sposób szczególny uregulowane w art. 19o ust. 1 pkt 1–2 OchrLokU (zob. niżej). Do najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności nie znajduje też zastosowania art. 13 OchrLokU.

### 2. Wypowiedzenie z powodu negatywnego zachowania najemcy

Przyczyna uprawniająca wynajmującego do wypowiedzenia stosunku najmu, określona w art. 19o ust. 1 pkt 1 OchrLokU, stanowi dosłowne powtórzenie podstawy wypowiedzenia uregulowanej w art. 11 ust. 2 pkt 1 OchrLokU i można przy jej analizie odesłać w całości do dotychczasowego dorobku orzecznictwa i doktryny dotyczącego tego ostatniego przepisu.

### 3. Wypowiedzenie z powodu zwłoki z zapłatą należności

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności, jeśli najemca **jest w zwłocę<sup>9</sup> z zapłatą czynszu lub innych opłat** związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego **lub części ceny sprzedaży** zgodnie z harmonogramem **co najmniej za trzy okresy płatności**, pomimo uprzedzenia go **na piśmie** o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, **miesięcznego terminu** do zapłaty zaległych i bieżących należności (art. 19o ust. 1 pkt 2 OchrLokU).

Wystarczającą podstawą do wypowiedzenia umowy najmu jest zatem zwłoka z zapłatą co najmniej za trzy okresy płatności **jednej z kategorii** należności wymienionych w art. 19o ust. 1 pkt 2 OchrLokU – już tylko sama zwłoka z zapłatą innych (niż czynsz) opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego daje wynajmującemu uprawnienie do wypowiedzenia, choćby najemca nie zalegał z zapłatą czynszu ani części ceny sprzedaży. Podstawą wypowiedzenia umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności w oparciu o art. 19o ust. 1 pkt 2 OchrLokU **może być zatem także zaległość w uiszczaniu opłat niezależnych od właściciela<sup>10</sup>**.

Zwłoka za trzy pełne okresy płatności nie musi koniecznie polegać na tym, że najemca w ogóle nie płaci czynszu, innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu czy części ceny sprzedaży za 3 kolejno następujące po sobie okresy. Może obejmować również takie sytuacje, gdy najemca przez dłuższy czas płaci tylko część wymienionych należności, ale łącznie jego zaległości odpowiadają kwocie czynszu, innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu lub części ceny sprzedaży za 3 pełne okresy płatności.

Skuteczne wypowiedzenie umowy z powodu zaległości w zapłacie czynszu, innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu lub części ceny, wymaga **uprzedzenia** najemcy **na piśmie** o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i **wyznaczenia mu dodatkowego, miesięcznego terminu** do zapłaty zaległych i bieżących należności<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> „Zwłokę z zapłatą” należy rozumieć w świetle art. 19o ust. 1 pkt 2 OchrLokU tak samo, jak w art. 672 i 687 KC.

<sup>10</sup> Co prawda „opłaty niezależne od właściciela” stanowią w świetle przepisów OchrLokU odrębną zdefiniowaną kategorię opłat (art. 2 ust. 1 pkt 8 OchrLokU), zaś w art. 19o ust. 1 pkt 2 OchrLokU ustawodawca nie posłużył się tym pojęciem, a tylko pojęciem „innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego”, które pojawia się także w innych przepisach o najmie instytucjonalnym z dojsciem do własności (zob. art. 19m pkt 3, art. 19o ust. 1 pkt 2, art. 19q ust. 1 OchrLokU); należy jednak przyjąć, że pojęcie „innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego” obejmuje opłaty niezależne od właściciela oraz inne opłaty uzgodnione przez strony w umowie najmu, a związane z korzystaniem z lokalu (zob. wcześniejsze uwagi).

<sup>11</sup> Zgodnie z art. 19l ust. 6 OchrLokU w razie opóźnienia najemcy z wpłatą raty na poczet ceny lokalu mieszkalnego, właściciel wzywa go na piśmie do dokonania wpłaty, wyznaczając termin nie krótszy niż 14 dni roboczych. Należy stanąć na stanowisku, że wyznaczenie tego dodatkowego terminu nie zmienia sposobu ustalenia dnia, od którego wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy na podstawie art. 19o ust. 1 pkt 2 OchrLokU.

<sup>697</sup> Jak się wydaje, pisemne uprzedzenie najemcy o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego wraz z wyznaczeniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, może nastąpić **jeszcze przed tym, jak najemca popadnie w zwłokę** w zapłacie należności za 3 okresy płatności, tak aby po bezskutecznym upływie tego miesięcznego terminu wynajmujący mógł już złożyć najemcy oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Wynajmujący nie musi zatem oczekiwać na zwłokę z zapłatą należności przez 3 okresy płatności, aby uprzedzić go o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczyć dodatkowy miesięczny termin na uregulowanie zaległości. Odmierna interpretacja art. 19o ust. 1 pkt 2 OchrLokU (zakładająca, że uprzedzenie najemcy o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu może nastąpić dopiero wtedy, gdy najemca będzie zalegał z płatnościami za 3 okresy płatności) powodowałaby, że *de facto* okres wypowiedzenia stosunku najmu ulegałby wydłużeniu o dodatkowy miesiąc<sup>12</sup>.

Strony umowy najmu z dojściem do własności mogą w umowie odmiennie uregulować kwestię wypowiedzenia stosunku najmu z powodu zwłoki z płatnością czynszu, innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu oraz części ceny sprzedaży lokalu. Mogą przykładowo postanowić, że do wypowiedzenia stosunku najmu będzie wynajmującego uprawniała zwłoka dłuższa niż obejmująca 3 okresy płatności wymienionych należności, bądź też, że przed wypowiedzeniem stosunku najmu wynajmujący będzie musiał wyznaczyć najemcy termin dłuższy niż miesięczny na uregulowanie zaległych i bieżących należności. W zakresie terminów określonych w art. 19o ust. 1 pkt 2 OchrLokU należy przyjąć, że przepis ten ma charakter semiimperatywny i strony mogą uzgodnić terminy bardziej korzystne dla najemcy niż te wynikające z ustawy.

#### 4. Wypowiedzenie z powodu oddania lokalu do używania osobie trzeciej

Przyczyna uprawniająca wynajmującego do wypowiedzenia stosunku najmu, określona w art. 19o ust. 1 pkt 1 OchrLokU, stanowi dosłowne powtórzenie przyczyny wypowiedzenia uregulowanej w art. 11 ust. 2 pkt 3 OchrLokU i można przy jej analizie odesłać w całości do dotychczasowego dorobku orzecznictwa i doktryny dotyczącego tego ostatniego przepisu.

#### 5. Termin wypowiedzenia

Artykuł 19o ust. 1 OchrLokU przewiduje **miesięczny termin wypowiedzenia** umowy najmu przez wynajmującego w przypadkach wymienionych w tym przepisie. Termin ten liczony jest od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym skutecznie zostało złożone przez wynajmującego oświadczenie woli w taki sposób, że najemca mógł się z nim zapoznać (por. art. 61 § 1 KC).

Artykuł 19o ust. 1 OchrLokU ustanawia dłuższy termin wypowiedzenia od terminu przewidzianego w KC w takich samych okolicznościach uzasadniających wypowiedzenie umowy przez wynajmującego (por. art. 667 § 2 i art. 685, 672 i 687 KC, które przyznają wynajmującemu uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia). Miesięczny termin wypowiedzenia został zatem przewidziany w art. 19o ust. 1 OchrLokU dla zabezpieczenia interesów najemcy, tj. w celu zapewnienia mu dłuższego czasu na przygotowanie się do ustania stosunku najmu i opuszczenia lokalu mieszkalnego. Jest to uzasadnione biorąc pod uwagę, że w razie eksmisji najemcy z lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności nie ma on prawa do najmu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego. Należy przyjąć, że art. 19o ust. 1 OchrLokU dotyczący terminu wypowiedzenia przez wynajmującego umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności ma charakter **semiimperatywny**, a strony takiej umowy mogą postanowić w niej, iż termin wypowiedzenia z przyczyn wymienionych w art. 19o ust. 1 OchrLokU będzie **dłuższy niż miesiąc**<sup>13</sup>.

<sup>12</sup> Tak też, w odniesieniu do art. 11 ust. 2 pkt 2 OchrLokU, E. Bończak-Kucharczyk, *Ochrona praw lokatorów...*, *op. cit.*, s. 146.

<sup>13</sup> Wydłużenie okresu wypowiedzenia umowy najmu może być – w zależności od indywidualnej sytuacji wynajmującego – korzystne również dla niego, nie tylko dla najemcy. Po ustaniu stosunku najmu i opróżnieniu lokalu przez najemcę wynajmujący jest bowiem zobowiązany zwrócić najemcy uiszczone raty ceny sprzedaży w terminie 3 miesięcy (por. art. 19q ust. 3 OchrLokU). Dłuższy okres wypowiedzenia daje wynajmującemu więcej czasu na przygotowanie środków potrzebnych do wykonania tego zobowiązania.

# Wypowiedzenie przez najemcę

## 1. Katalog przyczyn wypowiedzenia

Do wypowiedzenia umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności **przez najemcę** nie stosuje się art. 664 § 2–3 i art. 682 KC, ponieważ kwestie uregulowane w tych przepisach zostały w sposób szczególny uregulowane w art. 19o ust. 2 pkt 1 OchrLokU (zob. też niżej).

## 2. Uprawnienia najemcy w razie wad lokalu

Zgodnie z art. 19 ust. 2 pkt 1 OchrLokU najemca może wypowiedzieć umowę najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności, jeśli wady lokalu uniemożliwiają korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, zagrażają życiu lub zdrowiu<sup>14</sup> najemcy lub jego domowników. Brzmienie tego przepisu nawiązuje do art. 664 § 2 i art. 682 KC, które również przyznają najemcy uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu z powodu wad rzeczy uniemożliwiających przewidziane w umowie używanie rzeczy (art. 664 § 2 KC) oraz określają skutki wad <sup>698</sup>lokalu zagrażających zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych (art. 682 KC). Przepisy OchrLokU mają charakter *leges speciales* w stosunku do przepisów KC, zatem wyłączają zastosowanie tych ostatnich. Nie dotyczy to jednak wszystkich regulacji KC dotyczących uprawnień najemcy w razie wad lokalu.

Artykuł 664 § 1 KC przyznaje najemcy uprawnienie do **żądania obniżenia czynszu** za czas trwania wad, jeśli rzecz będąca przedmiotem najmu ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku. **To roszczenie przysługuje najemcy także w razie zawarcia umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności.** Przepisy OchrLokU nie regulują bowiem w sposób szczególny uprawnień najemcy w razie wystąpienia wad, które co prawda **ograniczają przydatność** lokalu do umówionego użytku, ale **nie uniemożliwiają** korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad lokalu nie przysługuje najemcy, jeśli w chwili zawarcia umowy najmu wiedział o wadach (art. 664 § 3 KC).

W sposób szczególny zostało natomiast uregulowane w OchrLokU zagadnienie uprawnień najemcy w razie wystąpienia wad lokalu uniemożliwiających korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, zagrażających życiu lub zdrowiu najemcy lub jego domowników. Do tego rodzaju wad przepisy art. 664 § 2–3 oraz art. 682 KC nie znajdują zastosowania. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 19o ust. 2 pkt 1 OchrLokU przysługuje zatem najemcy niezależnie od tego, czy w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Artykuł 664 § 3 KC wyłącza w takim przypadku uprawnienie najemcy do „niezwłocznego wypowiedzenia najmu” (chyba że chodzi o wady zagrażające zdrowiu – por. art. 682 KC), jednak w świetle art. 19o ust. 2 pkt 1 OchrLokU najemcy **i tak nie przysługuje uprawnienie do „niezwłocznego” wypowiedzenia** umowy najmu – najemca musi najpierw na piśmie wezwać wynajmującego do usunięcia wad lokalu i wyznaczyć mu co najmniej 30-dniowy termin na usunięcie wad; obowiązek uprzedniego wezwania wynajmującego do usunięcia wad i wyznaczenia mu terminu do ich usunięcia spoczywa na najemcy **także w razie wystąpienia wad zagrażających życiu lub zdrowiu** najemcy lub jego domowników. Aby najemcy przysługiwało uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu (po uprzednim wezwaniu do usunięcia wad), wystarczające jest, aby zaszła jedna z przyczyn wymienionych w art. 19 ust. 2 pkt 1 OchrLokU (przykładowo, jeśli wystąpi wada lokalu zagrażająca zdrowiu tylko jednego z domowników najemcy – np. małego dziecka, to można ją uznać za przyczynę wypowiedzenia, chociażby dla pozostałych domowników najemcy ani dla niego samego ta sama wada lokalu nie stwarzała zagrożenia życia ani zdrowia)<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> Za niezasadne należy uznać wprowadzenie do art. 19o ust. 2 pkt 1 OchrLokU dodatkowego pojęcia „wad zagrażających życiu” najemcy lub jego domowników (por. art. 682 KC). Oczywiście jest bowiem, że w pojęciu „wad zagrażających zdrowiu” mieszczą się także „wady zagrażające życiu”. Uprawnienia najemcy w świetle art. 19o ust. 2 OchrLokU przedstawiają się zaś tak samo niezależnie od tego, czy wady lokalu zostaną zakwalifikowane jako zagrażające życiu czy zdrowiu. Wyodrębnianie kategorii „wad zagrażających życiu” jest więc zbędne.

<sup>15</sup> Co do pojęcia wad uniemożliwiających używanie lokalu oraz wad zagrażających zdrowiu zob. literaturę i orzecznictwo do art. 664 i 682 KC.

### 3. Wypowiedzenie z powodu uniemożliwienia najemcy korzystania z lokalu

Najemcy przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności w razie uniemożliwienia mu przez wynajmującego korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.

W art. 19o ust. 2 pkt 1 OchrLokU chodzi o przypadki, gdy zaniechania wynajmującego dają najemcy prawo do wypowiedzenia stosunku najmu, tj. wynajmujący nie usuwa wad lokalu, czym doprowadza do powstania po stronie najemcy uprawnienia do wypowiedzenia umowy. Natomiast art. 19o ust. 2 pkt 2 OchrLokU przyznaje najemcy uprawnienie do wypowiedzenia stosunku najmu, gdy z powodu **działań wynajmującego** najemca nie może korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem (przykładowo, wynajmujący zamknął dopływ wody do lokalu, wymienił zamki w drzwiach wejściowych). Uprawnienie najemcy do wypowiedzenia stosunku najmu powstaje niezależnie od tego, czy działania podjęte przez wynajmującego były świadome i zamierzone, podjęte **w celu** uniemożliwienia najemcy korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, czy też podjęte były **bez zamiaru** utrudniania najemcy korzystania z lokalu. Z punktu widzenia uprawnienia najemcy do wypowiedzenia umowy istotny jest **skutek tych działań**, który musi się wyrażać w tym, że najemca nie może korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Na równi z uniemożliwianiem korzystania z lokalu przez wynajmującego należy traktować uniemożliwianie korzystania z lokalu przez osoby, którymi wynajmujący się posługuje.

Przedmiotem najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności jest zawsze lokal mieszkalny, zatem oceny, czy na skutek działań wynajmującego najemca nie może korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, należy dokonywać z punktu widzenia możliwości wykorzystywania lokalu **do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób fizycznych**<sup>16</sup>.

Przed wypowiedzeniem stosunku najmu na podstawie art. 19o ust. 2 pkt 2 OchrLokU najemca powinien pisemnie wezwać wynajmującego do zaniechania uniemożliwienia korzystania z lokalu i wyznaczyć mu co najmniej 30-dniowy termin na zaniechanie tych działań. Dopiero po bezskutecznym upływie tego terminu najemca może wypowiedzieć umowę najmu. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu w oparciu o art. 19o ust. 2 pkt 2 OchrLokU **wygasa** zatem, jeśli w terminie wyznaczonym przez najemcę (nie krótszym niż 30 dni) wynajmujący zaniecha działań uniemożliwiających najemcy korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Należy jednak 699 przyjąć, że jeśli zachowania wynajmującego uniemożliwiają najemcy korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem powtarzają się, to najemcy przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu nawet wówczas, gdy wynajmujący na skutek wezwań najemcy w wyznaczonym przez niego terminie usuwa stwarzane przeszkody w korzystaniu z lokalu, ale następnie ponownie te przeszkody czyni (przykładowo: wynajmujący odcina dopływ wody do lokalu, przywraca ten dopływ po wezwaniu ze strony najemcy, jednak następnie ponownie odcina dopływ wody, który przywraca na skutek ponownego wezwania wystosowanego przez najemcę, i takie zachowania wynajmującego powtarzają się). Trudno w takich przypadkach oczekiwać od najemcy, że będzie zniósł powracające przeszkody w korzystaniu z lokalu i należy przyjąć, iż przesłanka wypowiedzenia umowy najmu z art. 19o ust. 2 pkt 2 OchrLokU jest spełniona.

### 4. Termin wypowiedzenia

Wypowiedzenie umowy najmu przez najemcę na podstawie określonej w art. 19o ust. 2 pkt 1–2 OchrLokU jest wypowiedzeniem **bez zachowania terminów wypowiedzenia**. Stosunek najmu ustaje zatem z **chwilą złożenia wynajmującemu oświadczenia o wypowiedzeniu** (art. 61 § 1 KC). Artykuł 19o ust. 2 OchrLokU wymaga od najemcy uprzedniego pisemnego wezwania wynajmującego do usunięcia wad lokalu/zaniechania działań uniemożliwiających korzystanie z lokalu wraz z wyznaczeniem co najmniej 30-dniowego terminu do usunięcia wad/zaniechania działań uniemożliwiających korzystanie z lokalu, jednak takie wezwanie **nie jest wypowiedzeniem** z zachowaniem 30-dniowego terminu wypowiedzenia. Pisemne wezwanie, o którym mowa w art. 19o ust. 2 pkt 1–2 OchrLokU, jest tylko **ustawową przesłanką skuteczności wypowiedzenia** umowy najmu przez najemcę.

Najemca **może zawrzeć w jednym oświadczeniu** skierowanym do wynajmującego **zarówno wezwanie** do usunięcia wad lokalu/zaniechania działań uniemożliwiających korzystanie z lokalu wraz z wyznaczeniem co najmniej 30-dniowego terminu na podjęcie tych czynności, **jak i samo wypowiedzenie**. W takim oświadczeniu na-

<sup>16</sup> Jeśli w konkretnym stosunku najmu przeznaczenie lokalu mieszkalnego zostało przez strony bardziej szczegółowo sprecyzowane, np. przez wskazanie, że w lokalu będzie zamieszkiwać osoba niepełnosprawna, o ograniczonej sprawności ruchowej, *etc.*, a następnie na skutek działań wynajmującego korzystanie z lokalu przez taką osobę stanie się niemożliwe, to przesłankę z art. 19o ust. 2 pkt 2 OchrLokU również należy uznać za spełnioną, choćby korzystanie z lokalu przez osoby sprawne ruchowo było możliwe. Rozstrzygające jest przeznaczenie lokalu określone przez strony w umowie najmu.



jemca powinien wskazać, że skutek wypowiedzenia nastąpi, jeśli w wyznaczonym wynajmującemu dodatkowym terminie nie usunie on wad lokalu/nie zaniecha działań uniemożliwiających najemcy korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Ustawa wymaga wyznaczenia wynajmującemu terminu co najmniej 30-dniowego na usunięcie wad lokalu lub zaniechanie działań uniemożliwiających najemcy korzystanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Strony mogą w umowie uzgodnić termin dłuższy. Określenie w ustawie minimalnego terminu dodatkowego ma na celu ochronę interesów wynajmującego, dlatego mogłoby się wydawać, że brzmienie przepisu wyłącza możliwość uzgodnienia w umowie krótszego terminu, który będzie wyznaczany wynajmującemu na usunięcie wad/zaniechanie działań uniemożliwiających najemcy korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Taka konkluzja nie wydaje się jednak prawidłowa, a w każdym razie nie można jej odnieść do wszystkich przyczyn wypowiedzenia określonych w art. 19o ust. 2 OchrLokU. Poważne zastrzeżenia budzi przykładowo przyjęte w tym przepisie rozwiązanie nakładające na najemcę obowiązek wyznaczenia wynajmującemu terminu co najmniej 30-dniowego na usunięcie wad lokalu zagrażających życiu lub zdrowiu najemcy i jego domowników (art. 19o ust. 2 pkt 1 OchrLokU). Biorąc pod uwagę charakter tych wad, wymaganie od najemcy, aby oczekiwał aż 30 dni na ich usunięcie, jest nieracjonalne i obciąża najemcę ponad miarę. Termin ten z pewnością powinien być krótszy w razie wystąpienia wad zagrażających życiu najemcy i jego domowników oraz wad poważnie zagrażających ich zdrowiu. Należy więc dopuścić możliwość umownego skrócenia tego terminu przez strony umowy najmu w przypadku wad zagrażających życiu lub zdrowiu. Również w razie podejmowania przez wynajmującego działań uniemożliwiających najemcy korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem termin 30-dniowy będzie zbyt odległy, jeśli są to przeszkody bardzo łatwe do usunięcia (np. jeśli działania wynajmującego polegają na odcięciu dopływu wody do lokalu albo na czynieniu innych przeszkód, które znacznie utrudniają korzystanie z lokalu, a ich usunięcie nie jest czasochłonne). Dopuszczalne jest zatem uzgodnienie w umowie najmu innych terminów, które najemca będzie wyznaczał wynajmującemu w razie wystąpienia okoliczności określonych w art. 19o ust. 2 OchrLokU. W stosunku najmu instytucjonalnego z dojściem do własności to wynajmujący jest silniejszą stroną stosunku prawnego – prowadzi działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali (art. 19k ust. 1 OchrLokU), zatem może on skutecznie zgodzić się na ograniczenie w umowie zakresu ochrony przyznanej mu w art. 19o ust. 2 OchrLokU.

## Wypowiedzenie z powodu zmiany sytuacji życiowej najemcy

Ustawowe prawo wypowiedzenia stosunku najmu instytucjonalnego z dojściem do własności przysługuje najemcy również w razie zaistnienia **ważnych przyczyn związanych ze zmianą jego sytuacji życiowej** (art. 19p OchrLokU). Jest to szczególna podstawa wypowiedzenia stosunku najmu, przewidziana tylko w odniesieniu do najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, uzasadniona przede wszystkim długotrwałym charakterem tego stosunku najmu.

Przyczyny wypowiedzenia, o których mowa w art. 19p OchrLokU, muszą, po pierwsze, **wynikać ze zmiany sytuacji życiowej** najemcy, a po drugie, muszą być to „**ważne przyczyny**”.

**Zmiana sytuacji życiowej** może dotyczyć różnych aspektów życia najemcy. Może to być zmiana dotycząca **życia zawodowego** najemcy, np. podjęcie pracy w innej miejscowości niż ta, w której położony jest lokal będący przedmiotem umowy, wskutek czego najemca jest zmuszony na stałe wyprowadzić się do innej miejscowości i utrzymywanie stosunku najmu w dotychczasowym miejscu zamieszkania nie ma dla niego dalszego uzasadnienia.

Aby jednak zmiana dotycząca życia zawodowego najemcy uzasadniała wypowiedzenie stosunku najmu, <sup>700</sup> musi to być zmiana **trwała** (np. wypowiedzenia nie będzie uzasadniał przejściowy wyjazd w celach zawodowych do innej miejscowości). W uzasadnieniu projektu ustawy z 5.7.2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących<sup>17</sup> podkreślono, że najem instytucjonalny z dojściem do własności ma przyczynić się do zwiększenia mobilności osób w celu poszukiwania odpowiedniego zatrudnienia<sup>18</sup>, co jest argumentem potwierdzającym zaistnienie podstawy wypowiedzenia w razie zmiany dotyczącej życia zawodowego najemcy. Ze zmianą sytuacji życiowej najemcy będziemy mieli do czynienia również wówczas, gdy konieczność przeprowadzki na stałe do innej miejscowości wynika z podjęcia stałego zatrudnienia w innym miejscu przez małżonka najemcy, chociażby sam najemca nie pracował zawodowo.

Zmiana sytuacji życiowej najemcy może dotyczyć także jego **sytuacji rodzinnej**. Za taką zmianę należy uznać konieczność przeprowadzki do większego lokalu w razie powiększenia rodziny najemcy (np. narodziny dziecka/dzieci, podjęcie się przez najemcę stałej opieki nad innym członkiem rodziny, np. rodzicami, wiążące się z ko-

<sup>17</sup> Dz.U. poz. 1496 ze zm.; dalej jako: InwMieszkU.

<sup>18</sup> Druk sejmowy VIII kadencji Nr 2667, s. 26 uzasadnienia projektu InwMieszkU.

niecznością wspólnego zamieszkiwania ich z najemcą). I odwrotnie, także istotne pomniejszenie rodziny najemcy może być ważną przyczyną uzasadniającą wypowiedzenie stosunku najmu<sup>19</sup>.

Zmiana sytuacji życiowej może także polegać na istotnej **zmianie potrzeb najemcy** lub jego rodziny. Z takim przypadkiem będziemy mieli do czynienia, gdy najemca bądź członek jego rodziny stał się osobą niepełnosprawną, co powoduje konieczność zmiany zamieszkiwanego lokalu z uwagi na nieprzystosowanie lokalu będącego przedmiotem umowy najmu do zwiększonych potrzeb osoby niepełnosprawnej (przykładowo, jeśli lokal znajduje się na wyższym piętrze w budynku bez windy, a najemca lub członek jego rodziny zaczął poruszać się na wózku inwalidzkim).

Wreszcie zmiana sytuacji życiowej najemcy może dotyczyć jego **sytuacji majątkowej i finansowej**. Ważną przyczyną wypowiedzenia wynikającą ze zmiany sytuacji majątkowej i finansowej może być pogorszenie kondycji finansowej najemcy uniemożliwiający mu dalsze regularne uiszczanie wszystkich należności przewidzianych w umowie najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności, dotyczy to przede wszystkim rat ceny sprzedaży lokalu. Skoro wypowiedzenie uzasadniać mogą tylko „ważne przyczyny”, to należy przyjąć, że pogorszenie sytuacji majątkowej najemcy musi być **poważne**, aby dawało podstawę do wypowiedzenia umowy najmu.

Zmiana sytuacji majątkowej najemcy może być ważną przyczyną do wypowiedzenia stosunku najmu nie tylko wtedy, gdy jest to zmiana na niekorzyść, ale także gdy polega na istotnym polepszeniu sytuacji finansowej najemcy w taki sposób, że dalsze trwanie stosunku najmu z dojsciem do własności nie ma dla najemcy żadnego uzasadnienia. Z taką sytuacją możemy mieć do czynienia, gdy najemca nabył prawo do innego lokalu mieszkalnego, w którym zamierza zamieszkać, a w konsekwencji nabywanie własności kolejnego lokalu jest dla niego zbędne (np. najemca albo jego małżonek odziedziczyli prawo do innego lokalu albo nabyli je w drodze darowizny). Zmiana sytuacji majątkowej powodująca powstanie poważnej przyczyny uzasadniającej wypowiedzenie umowy najmu może też polegać na tym, że najemca na skutek zawarcia związku małżeńskiego uzyskał ustawowe uprawnienie do zamieszkiwania w lokalu, do którego prawo przysługuje jego małżonkowi (zob. art. 28<sup>1</sup> KRO) i wobec tego dalszy najem innego lokalu oraz nabywanie prawa własności tego lokalu nie ma dla niego uzasadnienia.

Należy przyjąć, że art. 19p OchrLokU wyraża normę o charakterze semiimperatywnym, a zatem strony umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności nie mogą w umowie ograniczyć uprawnienia najemcy ustanowionego w tym przepisie; mogą natomiast poszerzyć w umowie zakres przesłanek uzasadniających wypowiedzenie umowy najmu przez najemcę (por. art. 673 § 3 KC).

Wypowiedzenie na podstawie art. 19p OchrLokU dokonywane jest w takiej samej formie jak omówione wcześniej wypowiedzenie stosunku najmu przez najemcę lub wynajmującego na innych podstawach. Inny jest jednak termin wypowiedzenia. Wypowiedzenie z ważnych przyczyn wynikających ze zmiany sytuacji życiowej następuje z zachowaniem **sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia**. Artykuł 19p OchrLokU, odmiennie niż inne przepisy tej ustawy (por. np. art. 11 ust. 2, 4 i 5 OchrLokU, art. 19o ust. 1 OchrLokU) nie przewiduje, że wypowiedzenie następuje na koniec miesiąca kalendarzowego. Sześciomiesięczny termin wypowiedzenia zaczyna zatem biec z chwilą, **w której oświadczenie o wypowiedzeniu zostało złożone wynajmującemu** (por. art. 61 § 1 KC), a kończy bieg z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada dniowi złożenia oświadczenia wynajmującemu (por. art. 112 KC).

## Obowiązek zwrotu wpłaconej części ceny sprzedaży

Obowiązek zwrotu wpłaconej przez najemcę części ceny sprzedaży lokalu, uregulowany w art. 19q OchrLokU, powstaje wtedy, gdy dojdzie do **zakończenia stosunku najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności, ale bez przeniesienia na najemcę własności lokalu**. Sytuacja taka może mieć miejsce w razie rozwiązania umowy najmu przez strony na podstawie zgodnego porozumienia zawartego przed upływem okresu, na jaki umowa najmu została zawarta. Do wygaśnięcia umowy najmu może dojść także w wyniku skutecznego wypowiedzenia umowy przez jedną ze stron (zob. art. 19o–19p OchrLokU)<sup>20</sup>. <sup>701</sup> Artykuł 19q OchrLokU znajduje też zastosowanie, jeśli mimo nadejścia terminu, w którym miała zostać zawarta umowa przenosząca na najemcę własność lokalu, strony

<sup>19</sup> Przykładowo, gdy wynajmowany lokal miał duży metraż, ale najemca z powodów osobistych będzie w nim zamieszkiwał dalej sam, a dalsze ponoszenie opłat za tak duży lokal przekracza jego możliwości finansowe i nie ma ekonomicznego sensu.

<sup>20</sup> Artykuł 19q ust. 1 OchrLokU nie został poprawnie sformułowany. Rozwiązanie umowy najmu instytucjonalnego z dojsciem do własności jest jednym ze zdarzeń prawnych powodujących wygaśnięcie stosunku prawnego wynikającego z tej umowy, zatem rozróżnianie rozwiązania i wygaśnięcia umowy najmu nie jest prawidłowe. Bardziej poprawne byłoby wskazanie, że obowiązek zwrotu najemcy wpłaconej części ceny sprzedaży powstaje w przypadku wygaśnięcia umowy najmu, w szczególności w razie jej rozwiązania.

zdecydują się rozwiązać umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w zakresie zobowiązania do przeniesienia na najemcę własności lokalu.

Aby powstało zobowiązanie wynajmującego do zwrotu najemcy lub jego spadkobiercom wpłaconej części ceny sprzedaży, samo wygaśnięcie umowy najmu nie jest wystarczające. Drugą przesłanką, która musi się ziścić, aby to zobowiązanie powstało, jest **opróżnienie lokalu mieszkalnego przez najemcę**. Rozwiązanie to ma na celu ochronę interesów **wynajmującego** i ma motywować najemcę do dobrowolnego, szybkiego opróżnienia lokalu. Jeśli najemca dobrowolnie lokalu nie opuści i właściciel będzie musiał prowadzić egzekucję obowiązku opróżnienia lokalu, odsuwa się w czasie moment, w którym powstanie zobowiązanie właściciela do zwrotu kwot wpłaconych na poczet ceny sprzedaży lokalu.

Roszczenie o zwrot wpłaconej przez najemcę części ceny sprzedaży wchodzi do spadku po zmarłym najemcy (art. 922 § 1 KC).

## Kwota zwracana najemcy

Właściciel ma obowiązek zwrócić najemcy kwoty wpłacone na poczet ceny sprzedaży z uwzględnieniem waloryzacji. Artykuł 19q ust. 2 OchrLokU stanowi, że kwota zwracanej najemcy lub jego spadkobiercom części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nie może być mniejsza niż kwota faktycznie wpłacona przez najemcę, po potrąceniu opłat, o których mowa w ust. 1. **Kwota wypłacana w wyniku waloryzacji nie może zatem ulec obniżeniu w stosunku do kwoty faktycznie wpłaconej przez najemcę**. Waloryzacja wpłaconych kwot dokonana w oparciu o wzór przedstawiony w art. 19q ust. 4 OchrLokU **może więc działać tylko na korzyść najemcy**; nie może działać na jego niekorzyść.

Waloryzacja oparta jest na obiektywnym i powszechnie dostępnym wskaźniku publikowanym przez Prezesa GUS, tj. na wartości aktualizowanych kwartalnie wskaźników ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Waloryzacji dokonuje się więc uwzględniając zmiany wysokości nakładów ponoszonych przez inwestorów na budowę wielomieszkaniowych budynków mieszkalnych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

Kwota zwracanej najemcy części ceny zakupu lokalu mieszkalnego stanowi sumę kwot wpłaconych w każdym roku kalendarzowym obowiązywania umowy, obliczonych według wzoru przedstawionego w art. 19q ust. 4 OchrLokU. Do obliczenia tej kwoty potrzebne są takie dane, jak:

- 1) suma rat ceny sprzedaży wpłaconych przez najemcę w danym roku kalendarzowym,
- 2) średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa GUS w komunikatach wydawanych na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzieleniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych<sup>21</sup> dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu,
- 3) średnia arytmetyczna wartości wskaźników ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa GUS dla kwartałów w danym roku kalendarzowym,
- 4) liczba pełnych kwartałów przypadających w okresie od końca danego roku kalendarzowego do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu.

Dla obliczenia kwoty podlegającej zwrotowi najemcy znaczenie ma zatem miesiąc, w jakim nastąpiło opróżnienie lokalu będącego przedmiotem najmu. Kwota zwracana najemcy **nie jest możliwa do precyzyjnego obliczenia przed opróżnieniem lokalu przez najemcę**. Dopiero gdy nastąpi opróżnienie lokalu, można ustalić, które wskaźniki ogłaszane przez Prezesa GUS należy brać pod uwagę<sup>22</sup>.

Przed wypłatą najemcy wpłaconej przez niego części ceny sprzedaży właściciel może potrącić z niej zaległe kwoty czynszu i innych opłat wynikających z umowy najmu, związanych z korzystaniem z lokalu. Chodzi tu

<sup>21</sup> Dz.U. z 2016 r. poz. 1779 ze zm.

<sup>22</sup> Pewnym utrudnieniem jest to, że komunikaty Prezesa GUS w sprawie ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego są ogłaszane z pewnym opóźnieniem, tj. nie od razu po zakończeniu danego kwartału, lecz z końcem drugiego miesiąca kolejnego kwartału. Jeśli zatem opróżnienie lokalu przez najemcę nastąpi w pierwszym tygodniu stycznia danego roku, to obliczenie kwoty należnej do zwrotu najemcy będzie możliwe dopiero w ostatnim tygodniu lutego tego roku, ponieważ dopiero wtedy zostanie ogłoszona cena 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego za IV kwartał poprzedniego roku, a więc za ostatni kwartał poprzedzający kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie lokalu. Z tego punktu widzenia zasadnie wprowadzono 3-miesięczny termin liczony od opróżnienia lokalu na zwrot najemcy wpłaconej kwoty: jeśli opróżnienie lokalu nastąpi na samym początku kwartału, to przez pierwsze, niemal 2 miesiące nie będzie jeszcze możliwe dokładne obliczenie kwoty przypadającej do wypłaty na rzecz najemcy.

o należności z tytułu zaległych opłat wymienionych w art. 19l ust. 4 pkt 1–3 OchrLokU<sup>23</sup>. Potrącenie dokonywane jest w trybie art. 498 i n. KC. Wynajmujący składa więc najemcy oświadczenie o potrąceniu, w którym powinien oznaczyć swoje wzajemne należności wobec najemcy, które potrącił z wierzytelnością najemcy o zwrot wpłaconej części ceny sprzedaży. Wypłacie najemcy podlega kwota po dokonaniu potrąceń<sup>24</sup>. 702

Należności wynajmującego z tytułu zaległego czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu są potrącane z wpłaconej części ceny sprzedaży dopiero **po jej zwaloryzowaniu** według wzoru określonego w art. 19q ust. 4 OchrLokU. Jeśli więc powstały roszczenia wynajmującego wobec najemcy podlegające potrąceniu z wpłaconej części ceny sprzedaży lokalu, należy najpierw obliczyć zwaloryzowaną kwotę zgodnie z art. 19q ust. 4 OchrLokU, a następnie od tej zwaloryzowanej kwoty odliczyć kwoty należne wynajmującemu. Rozwiązanie przeciwne, polegające na tym, że należności wynajmującego powinny być odliczone od wpłaconej części ceny sprzedaży, a tylko reszta ceny powinna podlegać waloryzacji, należy odrzucić. Jeśli bowiem wysokość miesięcznego czynszu albo innych opłat ulegała zmianie w czasie trwania stosunku najmu, gdy najemca wpłacał raty ceny sprzedaży, tj. przed dniem rozliczenia, to wynajmujący musiałby swoje należności odliczać od pierwotnej (niezwaloryzowanej) części wpłaconej ceny, co mogłoby prowadzić do rezultatów krzywdzących dla najemcy.

## Termin zwrotu należności

Roszczenie najemcy wobec wynajmującego o zwrot części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego staje się wymagalne po upływie **3 miesięcy od dnia opróżnienia tego lokalu**. Wymagalność roszczenia została zatem uzależniona od zachowania samego najemcy: im szybciej opróżni on lokal po ustaniu stosunku najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, tym szybciej będzie mógł żądać od wynajmującego zwrotu wpłaconych kwot na poczet ceny sprzedaży lokalu. Termin 3-miesięczny przewidziany w art. 19q ust. 3 OchrLokU jest zastrzeżony na korzyść właściciela, a zatem może on spełnić swoje świadczenie przed jego upływem, lecz najemca nie może skutecznie domagać się jego spełnienia przed upływem tego terminu. Stosunkowo długi termin zastrzeżony dla właściciela ma na celu zagwarantowanie mu czasu na zgromadzenie środków należnych najemcy. Z perspektywy najemcy termin ten nie jest jednak korzystny, ponieważ najemca musi opuścić lokal i dopiero po 3 miesiącach od jego opróżnienia dostanie zwrot kwot wpłaconych tytułem części ceny sprzedaży. Za niedopuszczalne należy zatem uznać umowne przedłużanie tego terminu przez strony, gdyż nadmiernie obciążałoby to słabszą stronę umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Nie wydaje się jednak niedopuszczalne umowne skrócenie przez strony tego 3-miesięcznego terminu. Zgadzając się na skrócenie tego terminu wynajmujący sam rezygnowałby z ochrony, jaką przewidziano dla niego w tym przepisie.

## Summary

### Institutional lease leading to acquisition of ownership (Part II)

The article continues the discussion on institutional lease leading to acquisition of ownership as a new type of the residential premises lease in Polish law. The author analyses execution of mutual obligations arising from the lease contract, such as the obligation to conclude a contract on transfer of ownership of the premise to the tenant. The article discusses also the statutory reasons for termination of lease and its legal consequences, especially with respect to financial settlements between the parties. 703

<sup>23</sup> Zob. też E. Bończak-Kucharczyk, *Ochrona praw lokatorów*, *op. cit.*, s. 453.

<sup>24</sup> Wobec brzmienia art. 19q ust. 1 OchrLokU należałoby wykluczyć dopuszczalność potrącenia przez właściciela z wpłaconej przez najemcę części ceny sprzedaży odszkodowania za zajmowanie lokalu przez najemcę już po ustaniu stosunku najmu, a przed opróżnieniem lokalu (zob. art. 19s w zw. z art. 18 ust. 1 i 2 OchrLokU). Ściśle rzecz ujmując nie są to bowiem „opłaty wynikające z umowy najmu”, lecz związane z korzystaniem z lokalu po wygaśnięciu stosunku najmu. Należy jednak dopuścić możliwość potrącenia z wpłaconej części ceny sprzedaży lokalu również odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego przez byłego najemcę, **jeśli spełnione są ogólne przesłanki potrącenia wzajemnych wierzytelności** (art. 498 i n. KC), w tym przede wszystkim przesłanka wymagalności tych wierzytelności.