

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

DR JULITA ZAWADZKA

Niniejszy artykuł stanowi trzecią część opracowania poświęconego nowemu rodzajowi najmu w prawie polskim, jakim jest najem instytucjonalny z dojściem do własności uregulowany w art. 19k–19s ustawy z 21.6.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>1</sup>. W pierwszej i drugiej części opracowania została przedstawiona charakterystyka umowy najmu z dojściem do własności, elementy treści tej umowy, wykonanie zobowiązania do przeniesienia na najemcę własności lokalu, sposób zakończenia stosunku najmu i rozliczenia między stronami w przypadku, gdy nie doszło do przeniesienia na najemcę własności lokalu. W trzeciej, ostatniej części opracowania, omówione zostaną 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 Nieruchomości<sup>2</sup>.

### Stosowanie art. 691 KC do najmu instytucjonalnego z dojściem do własności

Problemem, który pojawi się w praktyce stosowania przepisów o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności, będzie ustalenie skutków śmierci najemcy lokalu w trakcie trwania stosunku najmu, a zatem rozstrzygnięcie, czy do tego rodzaju najmu znajduje zastosowanie art. 691 KC regulujący wstąpienie w stosunek najmu lokalu po śmierci najemcy. Nie budzi wątpliwości, że **art. 691 KC znajduje zastosowanie w odniesieniu do najmu instytucjonalnego „typu podstawowego”**<sup>3</sup>. Między tym najmem a najmem instytucjonalnym z dojściem do własności zachodzi jednak istotna różnica: poza elementami charakterystycznymi dla stosunku najmu umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zawiera też elementy nietypowe dla najmu, tj. dotyczące zobowiązania do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu i zapłaty ceny sprzedaży lokalu. Nie ma racjonalnych powodów, dla których prawa i obowiązki dotyczące przeniesienia własności lokalu i zapłaty ceny sprzedaży miałyby nie wchodzić do spadku po najemcy na zasadach ogólnych (art. 922 § 1 KC). Nie ma jednak również wystarczająco silnych argumentów przeciwko przyjęciu, że osoba spełniająca przesłanki z art. 691 § 1–2 KC wstępuje w stosunek najmu po zmarłym najemcy; najem instytucjonalny z dojściem do własności jest bowiem zawsze **najmem lokalu mieszkalnego**.

Prawa i obowiązki najemcy wynikające ze stosunku najmu **lokalu mieszkalnego** są **niedziedziczne** i zostały **wyłączone ze spadku** (art. 922 § 2 KC). W razie śmierci najemcy albo następuje wstąpienie w stosunek najmu po zmarłym najemcy z mocy prawa przez osobę/osoby spełniające przesłanki określone w art. 691 § 1–2 KC albo – jeśli nie ma takich osób – stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa (art. 691 § 3 KC). W żadnym przypadku stosunek najmu lokalu mieszkalnego nie wchodzi zatem do spadku. Ta zasada, tj. niedziedziczność stosunku najmu i wyłączenie ze spadku, powinna być konsekwentnie stosowana także w odniesieniu do stosunku najmu instytucjonalnego z dojściem do własności<sup>4</sup>.

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

<sup>2</sup> T. jedn.: Dz.U. z 2018 r. poz. 2363; dalej jako: KZNU. 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.

<sup>3</sup> Przedmiotem tego najmu może być tylko lokal mieszkalny (art. 19f ust. 1 OchrLokU).

<sup>4</sup> Długi związane ze stosunkiem najmu, np. zaległości w uiszczaniu czynszu i innych opłat, powstałe za życia poprzedniego najemcy, podlegają dziedziczeniu na zasadach ogólnych. Obowiązki wynikające ze stosunku najmu, których dłużnikiem staje się osoba wstępująca w stosunek najmu na podstawie art. 691 § 1 KC, obejmują zatem zobowiązanie do uiszczania czynszu i innych opłat wynikających z umowy w okresie **od chwili wstąpienia w stosunek najmu**.

Wniosek, że stosunek najmu instytucjonalnego z dojściem do własności nie wchodzi do spadku po zmarłym najemcy, rodzi jednak tylko dalsze pytania, na które nowe przepisy o najmie instytucjonalnym nie dają odpowiedzi. Skoro bowiem stosunek najmu nie wchodzi do spadku, to można przyjąć jedno z dwóch rozwiązań: albo stosunek najmu wygasa albo należy do niego stosować art. 691 KC, tj. przechodzi wraz ze śmiercią najemcy na oznaczoną osobę spełniającą przesłanki z art. 691 § 1–2 KC, a wygasa dopiero w przypadku, gdy takiej osoby nie ma (art. 691 § 3 KC). Niezależnie od tego, które z tych rozwiązań się przyjmie, należy jeszcze rozstrzygnąć, czy rozwiązanie to będzie się odnosiło do całego stosunku prawnego wynikającego z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (a więc także praw i obowiązków dotyczących nabycia lokalu mieszkalnego i ceny sprzedaży), czy tylko do praw i obowiązków dotyczących ściśle stosunku najmu lokalu (tj. korzystania z lokalu przez najemcę i ponoszenia z tego tytułu opłat, w tym czynszu najmu).

W odniesieniu do pierwszego z powyższych zagadnień bardziej trafny wydaje się wniosek, że do stosunku najmu wynikającego z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności **należy stosować art. 691 KC**. Brak bowiem wyraźnej podstawy prawnej do przyjęcia, że stosunek ten zawsze wygasa wraz ze śmiercią najemcy. Jak się wydaje, takiej podstawy prawnej nie może stanowić art. 922 § 2 KC („nie należą do spadku prawa i obowiązki zmarłego ściśle związane z jego osobą”). Skoro bowiem <sup>757</sup> prawa i obowiązki wynikające ze stosunków najmu lokali mieszkalnych nie są uznawane za „ściśle związane z osobą zmarłego”, a ich wyłączenie ze spadku wynika z odrębnego przepisu, tj. art. 691 § 1 KC, to nieuzasadnione byłoby odmienne kwalifikowanie praw i obowiązków wynikających ze stosunku najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Za takim odmiennym kwalifikowaniem nie może przemawiać to, że najem instytucjonalny z dojściem do własności obejmuje także prawa i obowiązki dotyczące przeniesienia własności lokalu i zapłaty ceny sprzedaży: roszczenie o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego i zobowiązanie do zapłaty ceny sprzedaży nie służą zaspokojeniu wyłącznie interesu konkretnej jednostki; ich treść nie zależy też jedynie od osobistych potrzeb najemcy. Z lokalu mieszkalnego można korzystać w różny sposób, w tym także udostępniając go innemu podmiotowi na podstawie odpłatnego stosunku prawnego, zatem prawa i obowiązki dotyczące nabycia własności lokalu i zapłaty ceny nie będą „ściśle związane z osobą zmarłego” najemcy, nawet jeśli potencjalni spadkobiercy mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a lokal, którego dotyczyło roszczenie zmarłego najemcy do przeniesienia na niego prawa własności, został urządzony według jego własnych potrzeb. Do praw i obowiązków najemcy wynikających z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności nie powinien zatem znajdować zastosowania art. 922 § 2 *in principio* KC, a brak innego przepisu, w oparciu o który stosunek najmu wynikający z tej umowy miałby wygasać z chwilą śmierci najemcy. Należy więc stosować do niego art. 691 KC.

Do rozstrzygnięcia pozostaje kwestia, czy art. 691 KC należy stosować do całego stosunku prawnego wynikającego z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (a więc także praw i obowiązków dotyczących nabycia lokalu mieszkalnego i ceny sprzedaży), czy tylko do praw i obowiązków dotyczących ściśle stosunku najmu lokalu (korzystania z lokalu przez najemcę i ponoszenia z tego tytułu opłat, w tym czynszu najmu). Przeciwno temu pierwszemu rozwiązaniu przemawia to, że byłoby ono równoznaczne z rozszerzającą wykładnią przepisu, który ma charakter regulacji wyjątkowej. Przepisy przewidujące wyłączenia praw i obowiązków ze spadku, a do takich należy art. 691 KC, są bowiem przepisami wyjątkowymi w stosunku do art. 922 § 1 KC, a ich rozszerzającą wykładnię należy uznać za niedopuszczalną. Celem art. 691 KC jest zagwarantowanie osobom zamieszkującym z najemcą uprawnienia do dalszego zamieszkiwania w tym lokalu po śmierci jedynej najemcy. W świetle tak określonego celu przepisu nieuzasadnione wydaje się przyznanie tym osobom dodatkowo, poza prawami wynikającymi ściśle ze stosunku najmu, także roszczenia wobec właściciela lokalu o przeniesienie na nich jego własności, jak również roszczenia wobec właściciela o zwrot wpłaconej przez zmarłego najemcę części ceny sprzedaży na wypadek, gdyby nie doszło do przeniesienia własności lokalu. Odbływałyby się to z poważnym ograniczeniem praw spadkobierców (równie nieuzasadnione byłoby obciążanie osób zamieszkujących z najemcą obowiązkiem dalszego uiszczania rat ceny sprzedaży nieruchomości). Więcej argumentów przemawia za tym, żeby prawa i obowiązki wiążące się z nabyciem własności lokalu i ceną jego sprzedaży podlegały ogólnym zasadom dziedziczenia i przechodziły na spadkobierców, zwłaszcza jeśli weźmie się pod uwagę, że gromadzenie środków na nabycie lokalu mieszkalnego jest często wysiłkiem wielu lat życia osoby fizycznej, a nabycie własności lokalu – jednym z najpoważniejszych (jeśli nie najpoważniejszym) wydatkiem w życiu. Prawa i obowiązki wiążące się z nabyciem własności lokalu i ceną sprzedaży powinny przechodzić na następców pod tytułem ogólnym.

Najbardziej trafnym rozwiązaniem wydaje się więc przyjęcie, że w razie śmierci najemcy stosunek prawny wynikający z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności ulega swego rodzaju rozszczepieniu: prawa i obowiązki typowe dla stosunków najmu powinny podlegać regulacji zawartej w art. 691 KC; natomiast prawa i obowiązki związane z nabyciem własności lokalu i zapłatą ceny powinny wchodzić do spadku i przechodzić na spadkobierców. Stosunek najmu trwałby więc w dalszym ciągu, jednak przekształcałby się w najem instytucjonalny „typu podstawowego” (art. 19a–19j OchrLokU) albo wygasałby w braku osób spełniających przesłanki z art. 691 § 1–2 KC. Spadkobiercy nabywaliby zaś prawa i obowiązki wynikające z umowy zobowiązującej do przeniesienia własności lokalu mieszkalnego po zapłacie całości ceny sprzedaży. Możliwa byłaby więc sytuacja,

w której stosunek najmu wygasłby na podstawie art. 691 § 3 KC, a umowa zobowiązująca do przeniesienia własności lokalu po zapłacie ceny sprzedaży pozostałaby w mocy między właścicielem lokalu a spadkobiercami najemcy.

Takie rozwiązanie może rodzić trudności interpretacyjne, przykładowo wtedy, gdy spadkobierca zaprzestanie uiszczania rat ceny sprzedaży, a to nie on jest najemcą lokalu, ponieważ inna osoba wstąpiła w stosunek najmu. W świetle przepisów o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności daje to bowiem właścicielowi uprawnienie do wypowiedzenia stosunku najmu (art. 190 ust. 1 pkt 2 OchrLokU); trzeba by wówczas przyjąć, że właściciel nie może wypowiedzieć stosunku najmu (który jest już najmem instytucjonalnym „typu podstawowego”), jeśli nowy najemca wywiązuje się ze swoich zobowiązań, ponieważ przy najmie instytucjonalnym „typu podstawowego” na najemcy nie spoczywa obowiązek uiszczania rat ceny sprzedaży. Właściciel mógłby natomiast wypowiedzieć stosunek prawny łączący go ze spadkobiercą, w którego świetle spadkobierca jest zobowiązany uiszczać raty ceny sprzedaży, a ich uiszczeniu obie strony są zobowiązane zawrzeć umowę przenoszącą własność lokalu.

Jak się wydaje, takie „rozszczenie” stosunku prawnego po śmierci najemcy jest jedynym rozwiązaniem, które w należyty sposób respektuje i prawa osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu w świetle art. 691 KC, i spadkobierców zmarłego najemcy. **De lege ferenda należy jednak postulować jednoznaczne rozstrzygnięcie przez ustawodawcę skutków śmierci najemcy w czasie trwania stosunku najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.** Rozwiązaniem wartym rozważenia jest wprowadzenie przepisu ustanawiającego wyjątek od art. 691 KC polegający na tym, że najem instytucjonalny z dojściem do własności wchodzi do spadku po najemcy

758 i jego spadkobiercy podejmują decyzję, czy chcą kontynuować umowę z właścicielem nieruchomości.

## Stosowanie art. 678 KC do najmu instytucjonalnego z dojściem do własności

Odrębne trudności rodzi stosowanie do najmu instytucjonalnego z dojściem do własności przepisów art. 678 KC dotyczących wstąpienia w stosunek najmu przez nabywcę lokalu będącego przedmiotem najmu. Z mocy tego przepisu na nabywcę lokalu może przejść tylko **stosunek najmu**, zatem regulacji tej **nie podlegają zobowiązania właściciela do przeniesienia na najemcę własności lokalu mieszkalnego i zobowiązania najemcy do zapłaty ceny sprzedaży**<sup>5</sup>.

Roszczenie najemcy o przeniesienie na niego własności lokalu mieszkalnego jest jednak obligatoryjnie ujawniane w księdze wieczystej (art. 191 ust. 1 OchrLokU), zatem jest ono skuteczne wobec osoby, która nabyła własność lokalu po wpisie tego roszczenia do księgi wieczystej (art. 17 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece<sup>6</sup>). Ustawa nie przewiduje automatycznego przejścia na nabywcę lokalu praw i obowiązków wynikających z faktu uiszczenia przez najemcę części ceny sprzedaży dotychczasowemu właścicielowi lokalu. Kwestię tę strony (zbywca i nabywca lokalu) muszą zatem uregulować umownie. W odniesieniu do ceny sprzedaży lokalu możliwe są różne rozwiązania. Były właściciel nie jest uprawniony do otrzymywania dalszych części ceny sprzedaży lokalu, ponieważ to nie on wykona na rzecz najemcy zobowiązanie do przeniesienia na niego własności lokalu. Poprzedni właściciel lokalu i jego nabywca powinni w umowie przenoszącej własność uregulować także kwestie dotyczące wpłaconej dotychczas przez najemcę części ceny sprzedaży lokalu, tj. uwzględnić ją w cenie sprzedaży tak, aby na rzecz nabywcy lokalu najemca musiał uiścić tylko pozostałą część ceny. Jednocześnie strony powinny ustalić zasady przejęcia przez nabywcę lokalu długu wobec najemcy wynikającego z wpłacenia przez najemcę części ceny sprzedaży lokalu<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Warto przypomnieć, że według przeważającego stanowiska w razie wstąpienia przez nabywcę lokalu w stosunek najmu na podstawie art. 678 KC nabywca nie wstępuje nawet w stosunki prawne wynikające z zastrzeżenia kaucji w umowie między najemcą a „pierwotnym” wynajmującym, mimo że kaucja pozostaje w ścisłym związku funkcjonalnym ze stosunkiem najmu (zob. szerzej *J. Zawadzka* [w:] *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego*, pod red. *K. Osajdy*, Warszawa 2018, Legalis, art. 6, Nt 47–49 i tam przywołana literatura).

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

<sup>7</sup> Jeśli w trakcie trwania stosunku najmu dojdzie do zbycia przedmiotu najmu, a następnie stosunek najmu wygaśnie bez przeniesienia na najemcę własności lokalu, to powstaje pytanie, kto jest zobowiązany do zwrotu na rzecz najemcy wpłaconej części ceny sprzedaży według zasad określonych w art. 19q OchrLokU. Należy przyjąć, że zasadniczo najemcy przysługuje roszczenie o zwrot wpłaconej części ceny sprzedaży w stosunku do tego podmiotu, na którego rzecz daną część ceny sprzedaży uiścił. Natomiast rozliczenia między poprzednim właścicielem lokalu a jego nabywcą są kwestią podlegającą ich wewnętrznym rozliczeniom. Strony umowy, na podstawie której lokal stał się własnością innego podmiotu, mogą jednak przyjąć inne rozwiązania, np. uzgodnić przejęcie przez nabywcę lokalu – za zgodą najemcy – długu zbywcy wobec najemcy wynikającego z obowiązku zwrotu wpłaconej części ceny sprzedaży lokalu (art. 519 KC).

Warto też zwrócić uwagę, że nabywcy lokalu **nie przysługuje w tym przypadku prawo wypowiedzenia stosunku najmu w trybie, do którego odnosi się art. 687 § 2 KC**, ponieważ umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest zawierana w formie aktu notarialnego (art. 19k ust. 3 zd. 1 OchrLokU), zatem **zawsze ma datę pewną**.

## Realizacja roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości w postępowaniu upadłościowym – uwagi ogólne

Kwestia sposobu realizacji w postępowaniu upadłościowym przysługujących wobec upadłego roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości należy do zagadnień niejednolicie rozstrzyganych w doktrynie i w orzecznictwie. Sporne jest w pierwszej kolejności to, czy do takich roszczeń znajduje zastosowanie art. 91 ust. 2 ustawy z 28.2.2003 r. – Prawo upadłościowe<sup>8</sup>, a więc czy są to „zobowiązania niepieniężne upadłego”, które z dniem ogłoszenia upadłości zmieniają się na zobowiązania pieniężne i z tym dniem stają się płatne, czy też roszczenie takie może być zaspokojone po ogłoszeniu upadłości *in natura*, a zatem przez przeniesienie na uprawnionego własności nieruchomości<sup>9</sup>. Wątpliwości powyższe pogłębiły się jeszcze w związku z wprowadzeniem do polskiego systemu prawnego odrębnych przepisów o postępowaniu upadłościowym wobec deweloperów (zob. art. 425a i n. PrUpad). Uzasadniając potrzebę wprowadzenia szczególnej regulacji dotyczącej upadłości deweloperów projektodawca wskazywał, że podmioty, wobec których na upadłym <sup>759</sup> dłużniku ciążył obowiązek przeniesienia własności nieruchomości, nie mogą skutecznie zrealizować wobec niego swoich roszczeń po ogłoszeniu upadłości dłużnika, gdyż przekształcają się one w wierzytelności pieniężne, podlegające zaspokojeniu z ogólnych funduszy upadłości<sup>10</sup>. W odniesieniu do roszczenia najemcy o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego, które ma swoje źródło w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, wątpliwości powyższe nie powstają w związku z wyraźną regulacją art. 19r ust. 1 OchrLokU. **Roszczenie najemcy wobec upadłego wynajmującego o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego może być więc realizowane *in natura* także po ogłoszeniu upadłości wynajmującego.**

### Stosunek do przepisów PrUpad o tzw. upadłości deweloperskiej

Do upadłości właściciela będącego stroną umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności **nie znajdują zastosowania** przepisy art. 425a i n. PrUpad o postępowaniu upadłościowym wobec deweloperów. Jak bowiem wynika z art. 425a PrUpad, stosuje się je tylko w razie upadłości dewelopera w rozumieniu przepisów usta-

<sup>8</sup> T. jedn.: Dz.U. z 2019 r. poz. 498; dalej: PrUpad.

<sup>9</sup> Według jednego poglądu roszczenia takie przekształcają się z chwilą ogłoszenia upadłości zobowiązanego w wierzytelności pieniężne na podstawie art. 91 ust. 2 PrUpad i podlegają zaspokojeniu z ogólnych funduszy masy upadłości. Według innych zapatrywań roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości nie są zaliczane w świetle regulacji PrUpad do „wierzytelności” przysługujących wobec upadłego, lecz do kategorii tzw. „praw osobistych i roszczeń” (por. np. art. 51 ust. 1 pkt 5, art. 313 ust. 2, art. 336 ust. 1 i 3, art. 345 ust. 1 i 2, art. 346 ust. 1; zob. też art. 347 ust. 1 pkt 2 PrUpad). Skoro zatem roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości nie stanowi „wierzytelności”, to jest zaspokajane co prawda w formie pieniężnej, lecz w sposób odrębny, „z ceny uzyskanej ze sprzedaży obciążonej nieruchomości” i z wyłączeniem wszystkich wierzytelności, które nie są zabezpieczone hipoteką lub zastawem (art. 313 ust. 2 i art. 345 ust. 1 i 2 PrUpad). Są też prezentowane stanowiska przyjmujące, że roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości mogą być realizowane po ogłoszeniu upadłości zobowiązanego także przez zawarcie przez uprawnionego i syndyka umowy przenoszącej własność nieruchomości, w tym również na drodze sądowej w drodze powództwa o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli o zawarciu umowy przenoszącej własność (art. 64 KC i art. 1047 § 1 KPC). Zob. szeroko S. Gurgul, Dochodzenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego w postępowaniu egzekucyjnym (sądowym i administracyjnym) oraz upadłościowym [w:] Proces cywilny. Nauka, kodyfikacja, praktyka. Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Feliksowi Zedlerowi, pod red. P. Grzegorzycy, K. Knoppka, M. Walasika, Warszawa 2012, s. 673 i n.; *tenże*, Prawo upadłościowe. Prawo restrukturyzacyjne. Komentarz, Warszawa 2018, art. 425a PrUpad, Nb 4; zob. też przywołane tam orzecznictwo.

<sup>10</sup> Zob. druk sejmowy VI kadencji Nr 4349, s. 21 i n. Przeciwno temu pogładowi były zgłaszane głosy krytyczne, w których wskazywano, że wykładnia obowiązujących przepisów PrUpad może prowadzić do innych wniosków, tj. wniosków o dopuszczalności realizacji wobec upadłego roszczeń o przeniesienie własności nieruchomości *in natura*, co czyniłoby zbędnymi szczególnie przepisy o upadłości deweloperskiej (S. Gurgul, *op. cit.*, s. 677–678).

wy z 16.9.2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego<sup>11</sup>, tj. przedsiębiorcy w rozumieniu art. 43<sup>1</sup> KC, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej **na podstawie umowy deweloperskiej** zobowiązuje się do **ustanowienia prawa**, o którym mowa w art. 1 OchrLokU, **i przeniesienia tego prawa na nabywcę**. W umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności wynajmujący **nie zobowiązuje się do ustanowienia** na rzecz najemcy prawa odrębnej własności lokalu, lecz zobowiązuje się przenieść na najemcę prawo własności lokalu **wyodrębnionego już** w chwili zawierania umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (art. 19k ust. 1 OchrLokU).

Wynajmującym w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności może być tylko osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, prowadząca działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali. Jest możliwa sytuacja, w której przedsiębiorca będzie jednocześnie prowadził działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali i będzie też spełniał kryteria zakwalifikowania go jako dewelopera w rozumieniu przepisów OchrNabU. W takim przypadku realizacja praw uprawnionych z tytułu umów deweloperskich następuje według przepisów PrUpad o postępowaniu upadłościowym wobec deweloperów, a realizacja praw najemców z tytułu umów najmu instytucjonalnego z dojściem do własności – na podstawie PrUpad ze zmianami wynikającymi z art. 19r OchrLokU.

## Wpływ ogłoszenia upadłości wynajmującego na sytuację prawną najemcy

### 1. Wyłączenie stosowania art. 91 PrUpad

Do roszczeń najemcy z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności nie stosuje się art. 91 PrUpad. Roszczenia najemcy wynikające z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności **nie zmieniają się** zatem z dniem ogłoszenia upadłości **na zobowiązania pieniężne** (por. art. 91 ust. 2 PrUpad). Ogłoszenie upadłości wynajmującego nie wpływa także na zasady dotyczące powstania i wymagalności roszczenia najemcy wobec właściciela o zwrot części ceny sprzedaży wpłaconej już przez najemcę (por. art. 19q OchrLokU). Na mocy art. 19r ust. 1 OchrLokU wyłączono bowiem zastosowanie art. 91 PrUpad **ogólnie do „roszczeń najemcy z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności”, nie zaś tylko do roszczenia o przeniesienie własności lokalu mieszkalnego**. W chwili ogłoszenia upadłości roszczenie najemcy wobec wynajmującego o zwrot wpłaconej części ceny sprzedaży może być w dalszym ciągu tylko roszczeniem przyszłym i warunkowym – uzależnionym od tego, czy dojdzie do przeniesienia na najemcę własności lokalu mieszkalnego będącego przedmiotem umowy (art. 19q OchrLokU). Natomiast najemca po ogłoszeniu upadłości wynajmującego zasadniczo w dalszym ciągu zobowiązany jest wykonywać swoje zobowiązania wynikające z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, w szczególności uiszczać raty ceny sprzedaży lokalu według ustalonego harmonogramu. Niewywiązanie się przez najemcę z tego zobowiązania będzie uprawniało syndyka do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 19o ust. 1 pkt 2 OchrLokU.

### 2. Uprawnienia syndyka w stosunku do umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności

Sytuacja prawna najemcy po ogłoszeniu upadłości wynajmującego (właściciela lokalu) zależy od **treści uprawnień przysługujących syndykowi** oraz podejmowanych przez niego decyzji. Kwestia zakresu uprawnień przysługujących syndykowi w razie ogłoszenia upadłości właściciela lokalu (strony umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności) będzie budziła w praktyce wątpliwości z uwagi na wspomniany już wcześniej złożony charakter stosunku prawnego wynikającego z tej umowy. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest bowiem, z jednej strony, umową najmu, a więc powinny do niej znajdować zastosowanie przepisy dotyczące umów najmu, których stroną jest upadły (art. 107–109 PrUpad). Z drugiej strony, umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zawiera też elementy istotnie zbliżające ją do umowy sprzedaży nieruchomości z ceną płaconą <sup>760</sup>ratalnie (zob. szerzej w części pierwszej artykułu), co z kolei powinno uzasadniać stosowanie do niej przepisów o uprawnieniach syndyka w odniesieniu do umów wzajemnych zawartych przez upadłego przed ogłoszeniem upadłości (art. 98–99 PrUpad). Konieczne będzie zatem rozstrzygnięcie, czy do umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności mogą być stosowane powyższe grupy przepisów Prawa upadłościowego,

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

tj. czy można je ze sobą pogodzić, czy możliwe jest ich jednoczesne (równoległe) stosowanie, a jeśli tak, to na czym to stosowanie miałyby polegać<sup>12</sup>.

Przepisy o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności nie wyłączają stosowania do tej umowy przepisów art. 98–99 PrUpad. Odmienne jest w przypadku realizacji roszczenia nabywcy z umowy deweloperskiej w stosunku do upadłego dewelopera – w art. 425f ust. 1 PrUpad wyłączone bowiem zastosowanie art. 98 PrUpad w zakresie, w jakim przepis ten przewiduje uprawnienie syndyka do odstąpienia od umowy. Można by na tej podstawie wnioskować, że w przypadku umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności syndykowi przysługuje uprawnienie do odstąpienia od tej umowy na podstawie art. 98 PrUpad<sup>13</sup>.

Jako że umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności zawiera w sobie elementy umowy najmu i umowy sprzedaży nieruchomości, najbardziej uzasadnione wydaje się stanowisko, zgodnie z którym do umowy tej mogą znajdować zastosowanie zarówno przepisy o umowie najmu (art. 107, 109 PrUpad), jak i przepisy o uprawnieniach syndyka dotyczących umów wzajemnych (art. 98–99 PrUpad), ale każda z tych dwóch grup przepisów powinna dotyczyć innych elementów stosunku prawnego wykreowanego umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności.

Należy zatem przyjąć, że art. 107 PrUpad znajduje wprost zastosowanie do umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. **Stosowanie art. 108 PrUpad jest natomiast wyłączone**, ponieważ przepis ten stanowi, że sprzedaż przez syndyka w toku postępowania upadłościowego nieruchomości upadłego wywołuje takie same skutki w stosunku do umowy najmu, jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym (tj. skutki z art. 1002 KPC), natomiast zgodnie z art. 19r ust. 2 zd. 1 OchrLokU sprzedaż lokalu mieszkalnego objętego umową najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w postępowaniu upadłościowym, którego właścicielem jest upadły, **nie wywołuje skutków sprzedaży egzekucyjnej**. Syndyk może więc sprzedać w toku postępowania upadłościowego lokal, co do którego najemcy nadal przysługuje roszczenie o przeniesienie własności lokalu, o ile roszczenie najemcy się jeszcze nie zaktualizowało, przykładowo, gdy zgodnie z umową najmu przeniesienie na najemcę własności lokalu ma nastąpić dopiero za kilka lat. Syndyk sprzedaje wówczas nieruchomość, a **nabywca wstępuje w stosunek najmu** (art. 678 KC). Roszczenie najemcy o przeniesienie na niego własności lokalu jest skuteczne wobec nabywcy lokalu i może być wobec niego realizowane, gdy nadejdzie termin określony w umowie najmu. **Nabywcy nie przysługuje natomiast prawo wypowiedzenia stosunku najmu na podstawie art. 1002 zd. 2 KPC**<sup>14</sup>.

Do najmu instytucjonalnego z dojściem do własności znajduje zastosowanie art. 109 PrUpad. Na podstawie postanowienia sędziego-komisarza syndyk może zatem wypowiedzieć umowę najmu lokalu upadłego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, także wtedy, gdy wypowiedzenie tej umowy przez upadłego nie było dopuszczalne. Sędzia-komisarz może wydać postanowienie, jeżeli trwanie umowy najmu utrudnia likwidację masy upadłości albo gdy czynsz najmu odbiega od przeciętnych czynszów za najem nieruchomości tego samego rodzaju. Na postanowienie sędziego-komisarza przysługuje zażalenie. W razie wypowiedzenia umowy najmu najemca może dochodzić w postępowaniu upadłościowym odszkodowania z powodu rozwiązania umowy przed terminem w niej przewidzianym, zgłaszając te wierzytelności sędziemu-komisarzowi (art. 109 ust. 2 PrUpad).

Należy przyjąć, że wypowiedzenie przez syndyka umowy najmu lokalu na podstawie art. 109 PrUpad **nie jest jednoznaczne z rozwiązaniem całego stosunku prawnego wynikającego z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności**, lecz dotyczy tego stosunku tylko w zakresie elementów **typowych dla najmu**, tj. zobowiązania upadłego do udostępnienia lokalu oraz zobowiązania najemcy do uiszczania czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu (oraz innych elementów treści stosunku najmu związanych z tymi zobowiązaniami stron). Jedynie do takich stosunków prawnych stosuje się bowiem art. 109 PrUpad; przepis ten nie powinien być natomiast podstawą, w oparciu o którą syndyk doprowadzałby do rozwiązania umowy mającej za przedmiot zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości oraz zobowiązanie do zapłaty ceny za tę nieruchomość. Byłoby to niczym nieuzasadnione rozszerzające stosowanie tego przepisu. Podstawą prawną, w oparciu o którą syndyk może doprowadzić do rozwiązania umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności **w zakresie dotyczącym zobowiązania do przeniesienia na najemcę własności lokalu w zamian za zapłatę ceny sprzeda-**

<sup>12</sup> Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest umową wzajemną w rozumieniu art. 487 § 2 KC.

<sup>13</sup> Do odmiennego stanowiska mogłoby skłaniać to, że sposobem zakończenia stosunku prawnego wynikającego z umowy najmu nie jest **odstąpienie** od niej, lecz **wypowiedzenie** umowy. Odstąpienie od umowy najmu (podobnie przy dzierżawie) jest uważane za dopuszczalne, ale tylko wtedy, gdy rzecz będąca przedmiotem najmu lub dzierżawy nie została jeszcze najemcy (dzierżawcy) wydana (zob. *J. Panowicz-Lipska* [w:] System Prawa Prywatnego. T. 8. Prawo zobowiązań – część szczegółowa, pod red. *J. Panowicz-Lipskiej*, Warszawa 2011, s. 27 i przywołana tam literatura) – zasadę tę zdaje się potwierdzać brzmienie art. 109–110 PrUpad. Natomiast po wydaniu rzeczy najemcy zakończenie stosunku najmu nie powinno nastąpić przez odstąpienie od umowy.

<sup>14</sup> Wspomniano już wyżej, że nabywcy nie przysługuje też prawo wypowiedzenia stosunku najmu na podstawie art. 687 § 2 KC, ponieważ umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności ma zawsze datę pewną (por. art. 19k ust. 3 zd. 1 OchrLokU).

ży, **powinien być art. 98 PrUpad**. Teoretycznie możliwa wydaje się więc sytuacja, w której syndyk nie wypowie stosunku najmu (najemca nadal będzie mógł zamieszkiwać <sup>[761]</sup> w lokalu z obowiązkiem uiszczania czynszu w dotychczasowej wysokości), ale syndyk odstąpi od umowy najmu w zakresie obejmującym zobowiązanie do przeniesienia na najemcę własności lokalu. Wygasłoby wówczas roszczenie najemcy o przeniesienie na niego własności lokalu – syndyk mógłby sprzedać lokal w ramach likwidacji składników masy upadłości, a jeśli doszłoby do takiej sprzedaży, nabywca lokalu wstąpiłby w stosunek najmu (por. wcześniejsze uwagi), zaś kwota uzyskana ze sprzedaży lokalu posłużyłaby m.in. do zaspokojenia zabezpieczonego hipoteką na tym lokalu roszczenia najemcy o zwrot uiszczonych dotychczas ceny sprzedaży lokalu. Należy natomiast opowiedzieć się przeciwko możliwości wypowiedzenia przez syndyka stosunku najmu bez jednoczesnego odstępowania od umowy w zakresie zobowiązania do przeniesienia na najemcę własności lokalu za zapłatą ceny. Wypowiedzenie stosunku najmu wiązałoby się bowiem z obowiązkiem opróżnienia lokalu przez najemcę, który jednocześnie nadal pozostawałby uprawnionym do przeniesienia na niego własności tego samego lokalu po nadejściu (niekiedy bardzo odległego) terminu wymagalności tego roszczenia. Wypaczałoby to istotę umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, która ma przecież zapewniać najemcy możliwość zaspokojenia jego potrzeb mieszkaniowych w lokalu, który docelowo ma stać się jego własnością<sup>15</sup>.

## Realizacja roszczeń najemcy w razie ogłoszenia upadłości wynajmującego

### 1. Roszczenie o przeniesienie własności lokalu

Roszczenie najemcy o przeniesienie na niego własności lokalu podlega obowiązkowemu ujawnieniu w księdze wieczystej prowadzonej dla tego lokalu (art. 191 ust. 1 OchrLokU). Po ogłoszeniu upadłości właściciela lokalu najemca **nie musi zatem zgłaszać swojego roszczenia sędziemu-komisarzowi** w terminie oznaczonym w postanowieniu o ogłoszeniu upadłości pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym (art. 51 ust. 1 pkt 5 PrUpad). **Roszczenie najemcy wobec upadłego wynajmującego o przeniesienie na najemcę własności lokalu może być po ogłoszeniu upadłości wynajmującego realizowane *in natura***, a zatem syndyk może to roszczenie zrealizować przenosząc na najemcę własność lokalu (zob. dalsze uwagi), o ile syndyk ani najemca nie wypowiedzą tej umowy ani nie wygaśnie ona na innej podstawie.

Jako że ogłoszenie upadłości wynajmującego nie wpływa na zmianę terminów wymagalności roszczeń najemcy wobec wynajmującego, samo tylko ogłoszenie upadłości nie czyni roszczenia najemcy o przeniesienie na niego własności lokalu wymagalnym, jeśli nie nadszedł jeszcze termin wymagalności tego roszczenia określony w umowie najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Jeśli roszczenie najemcy wobec wynajmującego o przeniesienie na niego własności lokalu stało się wymagalne **przed ogłoszeniem upadłości** wynajmującego (i nie zostało przez niego wykonane) **albo w trakcie postępowania upadłościowego**, to zasady realizacji tego roszczenia w postępowaniu upadłościowym wynikają z ogólnych przepisów Prawa upadłościowego. Zgodnie z art. 98 ust. 1 PrUpad, jeżeli w dniu ogłoszenia upadłości zobowiązania z umowy wzajemnej nie zostały wykonane w całości lub części, syndyk może, **za zgodą sędziego-komisarza**, albo wykonać zobowiązanie upadłego i zażądać od drugiej strony spełnienia świadczenia wzajemnego albo od umowy odstąpić ze skutkiem na dzień ogłoszenia upadłości. Kryteria, którymi kieruje się sędzia-komisarz udzielając zgody na jedno bądź drugie rozwiązanie, zostały określone w art. 98 ust. 1a PrUpad. Sędzia-komisarz powinien kierować się celem postępowania upadłościowego (określonym w art. 2 PrUpad), biorąc także pod uwagę ważny interes drugiej strony umowy (najemcy)<sup>16</sup>.

Jeśli syndyk uzyska zgodę sędziego-komisarza na przeniesienie na najemcę własności lokalu, to zawiera z najemcą umowę przenoszącą na tego ostatniego własność lokalu w wykonaniu zobowiązania z umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Na syndyku ciąży wówczas obowiązek wykonania umowy zgodnie z jej treścią, a więc przeniesienia na najemcę prawa własności lokalu mieszkalnego wraz z prawami niezbędnymi do

<sup>15</sup> Na podstawie art. 98 ust. 2 PrUpad najemca może wystąpić do syndyka z żądaniem złożonym w formie pisemnej z datą pewną, aby syndyk w terminie 3 miesięcy oświadczył na piśmie, czy odstępuje od umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, czy też żąda jej wykonania. Niezłożenie w tym terminie oświadczenia przez syndyka uważa się za odstąpienie od umowy.

<sup>16</sup> Ewentualne obciążenia lokalu prawami osób trzecich, uniemożliwiające albo utrudniające syndykowi wykonanie umowy najmu zgodnie z treścią zobowiązania i przeniesienie na najemcę prawa własności w stanie wolnym od obciążeń, mogą być przyczyną podjęcia przez sędziego-komisarza decyzji o odmowie wyrażenia zgody na wykonanie umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności i o wyrażeniu zgody na odstąpienie przez syndyka od tej umowy.

korzystania z tego lokalu, przy czym lokal ten ma być 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 (art. 19n ust. 2 OchrLokU). **Przeniesienie na najemcę prawa własności lokalu w tym trybie nie ma skutków sprzedaży egzekucyjnej**; nie ma ona w ogóle charakteru „sprzedaży dokonywanej w postępowaniu upadłościowym”, zatem art. 313 PrUpad nie znajduje do niej zastosowania. Jeśli syndyk przeniósł na najemcę prawo własności lokalu obciążonego prawami osób trzecich, najemcy mogą przysługiwać uprawnienia z tytułu nienależytego wykonania umowy<sup>17</sup>. 762

## 2. Roszczenie o zwrot uiszczonej ceny sprzedaży lokalu

Roszczenie o zwrot uiszczonej ceny sprzedaży lokalu najemca będzie realizował w postępowaniu upadłościowym w kilku przypadkach:

- a) gdy roszczenie to powstało już przed ogłoszeniem upadłości, ale nie zostało przez wynajmującego zaspokojone (np. gdy jedna ze stron wypowiedziała umowę przed ogłoszeniem upadłości i powstało zobowiązanie do zwrotu wpłaconej części ceny);
- b) gdy roszczenie to powstało dopiero po ogłoszeniu upadłości, np. wskutek odstąpienia przez syndyka od umowy najmu (w zakresie zobowiązań dotyczących przeniesienia własności lokalu za zapłatą ceny) za zgodą sędziego-komisarza na podstawie art. 98 ust. 1 PrUpad albo na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez którąkolwiek ze stron po ogłoszeniu upadłości, na podstawie ogólnych przepisów o wypowiedzeniu umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (np. po ogłoszeniu upadłości najemca zalegał z płatnościami z tytułu czynszu – zob. art. 19o ust. 1 pkt 2 OchrLokU).

W powyższych sytuacjach znajduje zastosowanie art. 19r ust. 3 OchrLokU, a zatem nie obejmuje ich przewidziane w art. 19r ust. 1–2 OchrLokU wyłączenie stosowania przepisów art. 91 i 313 PrUpad, a **sprzedaż lokalu mieszkalnego w postępowaniu upadłościowym wywołuje wówczas skutki sprzedaży egzekucyjnej** (tj. skutki z art. 1002 KPC).

W razie odstąpienia przez syndyka (na podstawie art. 98 ust. 1 PrUpad) od umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (w zakresie zobowiązań dotyczących przeniesienia własności lokalu za zapłatą ceny) stosuje się art. 99 PrUpad, a zatem najemca nie ma prawa do zwrotu spełnionego świadczenia, tj. zapłaconej części ceny sprzedaży, chociażby świadczenie to znajdowało się w masie upadłości. Najemca może zgłosić sędziemu-komisarzowi swoją wierzytelność z tytułu zwrotu wpłaconej ceny sprzedaży, a także wierzytelności z tytułu poniesionych strat.

Roszczenie najemcy wobec wynajmującego o zwrot uiszczonej części sprzedaży lokalu jest obligatoryjnie zabezpieczone hipoteką ustanowioną na pierwszym miejscu, a obciążającą lokal będący przedmiotem umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności (art. 19l ust. 3 oraz art. 19m pkt 9 OchrLokU). Jeśli zatem nie dojdzie do realizacji roszczenia najemcy o przeniesienie na niego własności lokalu będącego przedmiotem umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, to roszczenie najemcy o zwrot uiszczonej części sprzedaży będzie podlegało zaspokojeniu w postępowaniu upadłościowym **według zasad przewidzianych w PrUpad dla wierzycieli hipotecznych, tj. według odrębnego planu podziału** środków uzyskanych z likwidacji obciążonego przedmiotu (art. 345–346 oraz 348 PrUpad).

---

<sup>17</sup> Kwestią problematyczną będzie ustalenie wartości lokalu będącego przedmiotem najmu instytucjonalnego z dojściem do własności na potrzeby sprzedaży lokalu przez syndyka. Lokal będzie bowiem obciążony najmem (niekiedy wieloletnim), hipoteką na rzecz najemcy na zabezpieczenie wierzytelności o zwrot wpłaconej części sprzedaży, a dodatkowo najemcy będzie przysługiwało wobec nabywcy roszczenie o przeniesienie na niego własności tego lokalu (wszystkie te prawa pozostaną w mocy w razie sprzedaży lokalu z uwagi na art. 19r ust. 2 zd. 2 OchrLokU). Szacując wartość takiego lokalu będzie trzeba brać pod uwagę nie tylko te obciążenia, ale także to, że nabywca będzie uprawniony do pobierania od najemcy jedynie tych rat ceny sprzedaży lokalu, które zgodnie z harmonogramem płatności rat staną się wymagalne po przejściu własności lokalu na nabywcę. Wartość takiego lokalu może być zatem bardzo niska. Kupując w postępowaniu upadłościowym lokal obciążony najmem instytucjonalnym z dojściem do własności, a zatem także hipoteką zabezpieczającą roszczenie najemcy o zwrot uiszczonych dotychczas (na rzecz upadłego) rat ceny sprzedaży, nabywca stawałby się dłużnikiem hipotecznym najemcy odpowiadającym wobec niego nieruchomością lokalową za zobowiązanie do zwrotu wpłaconej części ceny sprzedaży.



## Stosunek do przepisów ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości

Na zakończenie analizy nowego rodzaju najmu instytucjonalnego należy poświęcić nieco uwagi kwestii stosunku przepisów o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności do umowy najmu z opcją przewidzianej w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości (zob. art. 3 ust. 1 pkt 5 i rozdział 7 KZNU).

Zgodnie z art. 84 KZNU do najmu mieszkań podlegających przepisom rozdziału 7 KZNU stosuje się w sprawach nieuregulowanych przepisy rozdziału 2b OchrLokU, czyli przepisy o najmie instytucjonalnym. Począwszy od 7.8.2018 r. rozdział 2b OchrLokU zawiera przepisy o najmie instytucjonalnym „typu podstawowego” oraz o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności. Równocześnie jednak przepisy o najmie mieszkań zawarte w KZNU przewidują zarówno regulację najmu z opcją nabycia prawa własności lokalu, jak i najmu bez takiej opcji. Powstaje wątpliwość, czy do najmu mieszkań podlegających przepisom KZNU należy stosować (w sprawach w tej ustawie nieuregulowanych) tylko przepisy rozdziału 2b OchrLokU o najmie instytucjonalnym „typu podstawowego”, czy również przepisy tego rozdziału o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności. Wątpliwość ta wynika stąd, że przepisy KZNU przewidują własną, odrębną regulację umowy najmu z opcją, w której wiele kwestii, m.in. sposób nabycia własności lokalu przez najemcę, zobowiązania najemcy i wynajmującego, czas trwania stosunku najmu (art. 85 ust. 1 KZNU), rozliczenia między najemcą a wynajmującym w razie braku nabycia przez najemcę własności lokalu (art. 92 KZNU), jest uregulowanych odmiennie niż przy najmie instytucjonalnym z dojściem do własności. Podstawowa różnica polega na tym, że najem z opcją zakłada zawarcie przez strony **dwóch umów**: umowy najmu i **umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości** (art. 85 ust. 3 KZNU), podczas gdy umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności **nie jest umową przedwstępną** do umowy sprzedaży lokalu, lecz **umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości**. W wykonaniu umowy najmu z opcją strony zawierają umowę **sprzedaży lokalu**, natomiast w wykonaniu umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności – **umowę przenoszącą własność lokalu** o skutku wyłącznie rzeczowym. W odniesieniu do umów zawieranych na podstawie KZNU, tj. umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, a następnie sprzedaży nieruchomości, należy stosować – w zakresie nieuregulowanym w KZNU – przepisy KC dotyczące tych właśnie umów. Jak się wydaje, **operator mieszkaniowy wynajmujący lokale podlegające przepisom KZNU nie może zawrzeć w odniesieniu do takich lokali umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności w takim kształcie, w jakim jest ona uregulowana w art. 19k i n. OchrLokU**. Nabycie przez najemcę własności lokalu z zasobów KZNU powinno nastąpić w drodze zawarcia umowy **najmu z opcją**. Taki wniosek <sup>763</sup> należy wyprowadzić z art. 84 KZNU, który nakazuje stosować przepisy rozdziału 2b OchrLokU tylko „w sprawach nieuregulowanych” w rozdziale 7 KZNU. Odesłanie to miałyby odmienną treść, gdyby umowy najmu z dojściem do własności miały być zawierane również w odniesieniu do mieszkań podlegających przepisom KZNU.

Za trafnością powyższego wniosku przemawia także treść uzasadnienia projektu InwMieszkU, w którym projektodawca podkreślił, że: „Regulacje odnoszące się do praw i obowiązków najemców będących stroną umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności **różnią się od regulacji zawartych w ustawach określających inny tryb realizowania inwestycji mieszkaniowych, takich jak ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości**, gdyż muszą uwzględniać specyfikę niniejszego projektu. Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości reguluje zasady najmu obowiązujące wynajmującego mieszkania powstałe w wyniku działań spółki celowej (z czynszem regulowanym), tymczasem projekt jest adresowany do prywatnych podmiotów budujących mieszkania na wynajem z dojściem do własności, w związku z czym konieczny jest inny poziom ochrony najemców w tych dwóch różnych ustawach adresowanych do różnych podmiotów”<sup>18</sup>.

Do najmu uregulowanego w przepisach KZNU w większym stopniu mogą więc znajdować zastosowanie przepisy OchrLokU o najmie instytucjonalnym „typu podstawowego” (art. 19f–19j OchrLokU).

Nie ma natomiast prawnych przeszkód, aby co do lokalu **niepodlegającego** przepisom KZNU właściciel lokalu i najemca zawarli umowę najmu instytucjonalnego „typu podstawowego”, a dodatkowo przedwstępną umowę sprzedaży tego lokalu, a więc zastosowali konstrukcję podobną do umowy najmu z opcją z KZNU. Nie ma bowiem podstaw do przyjęcia, że umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest jedyną prawną konstrukcją, w oparciu o którą najemca lokalu mieszkalnego może nabyć na własność lokal, którego jest najemcą. W razie zawarcia umowy najmu oraz umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu nie będzie to jednak umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, a tylko umowa najmu instytucjonalnego „typu podstawowego”, natomiast umowa przedwstępna będzie podlegała ogólnym przepisom KC o umowie przedwstępnej.

<sup>18</sup> Druk sejmowy VIII kadencji Nr 2667, s. 24 uzasadnienia projektu InwMieszkU; wyróżnienie w treści cytatu własne, J.Z.

## Uwagi końcowe

Najem instytucjonalny z dojściem do własności jest konstrukcją pod każdym względem ciekawą. Dogmatykom prawa cywilnego będzie sprawiało trudności sklasyfikowanie tej umowy – można bowiem przyjąć, że w dalszym ciągu jest to umowa najmu, wraz z którą strony zaciągają zobowiązanie do przeniesienia własności lokalu po zapłacie ceny; można też jednak uznać ją za szczególnego rodzaju umowę, która powstała co prawda z połączenia elementów najmu i sprzedaży na raty, ale połączenie to skutkowało powstaniem nowego typu umowy nazwanej. Te teoretyczne wątpliwości mają bezpośrednie przełożenie na kwestie praktyczne, co dobrze pokazują poruszone w niniejszym opracowaniu zagadnienia losów stosunku prawnego wynikającego z umowy najmu z dojściem do własności po śmierci najemcy i wątpliwości dotyczących stosowania do niego art. 691 KC, jak również problemy z ustaleniem zakresu uprawnień syndyka w stosunku do tej umowy w razie ogłoszenia upadłości wynajmującego. W przypadku umowy leasingu (art. 709<sup>1</sup> i n. KC), która również powstała z połączenia elementów najmu i sprzedaży, ustawodawca rozwiązał niektóre problemy interpretacyjne wprowadzając w art. 709<sup>17</sup> KC odesłanie do przepisów o najmie i o sprzedaży na raty, ze wskazaniem, do których zagadnień należy odpowiednio stosować przepisy o najmie, a od których – o sprzedaży na raty. Tego rozwiązania nie powtórzono w przepisach o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności, co można uznać za uzasadnione biorąc pod uwagę, że jest to szczególny rodzaj najmu, do którego przepisy o najmie stosuje się wprost, a nie tylko odpowiednio. Jednak mimo umiejscowienia przepisów o najmie instytucjonalnym z dojściem do własności w rozdziale 2b OchrLokU i mimo uregulowania tej instytucji jako rodzaju najmu, nie wydaje się w pełni uzasadnione stosowanie do tego stosunku prawnego tylko przepisów o najmie lokali mieszkalnych. Będą się bowiem pojawiały kwestie, w których potrzebne będzie stosowanie do tej umowy przepisów o sprzedaży (np. w zakresie zapłaty ceny); będą też występowały przypadki, w których najbardziej wskazanym rozwiązaniem może się okazać rozdzielenie stosunku najmu od stosunku prawnego dotyczącego zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości.

## Summary

### **Institutional lease leading to acquisition of ownership (Part III)**

The article continues the discussion on institutional lease leading to acquisition of ownership as a new type of residential lease in Polish law. The author analyses the application of Art. 678 and 691 of the Polish Civil Code to the institutional lease leading to acquisition of ownership, i.e. the effects of disposal of the leased item during the term of the lease, as well as consequences of the tenant's death and the possibility that the persons close to the tenant become parties to the tenancy agreement. The article discusses also the exercise of tenant's claims in case of landlord's insolvency as well as the relation between the new provisions of the Tenants Protection Act on institutional lease leading to acquisition of ownership and the "lease with an option to buy" provided for in the Act of 20 July 2017 on National Real Estate Fund. <sup>764</sup>