

**mgr Iwo Jarosz<sup>1</sup>, mgr Aleksandra Kossowska<sup>2</sup>**

## **Wypowiedzenie umowy najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego**

### **Streszczenie:**

Zagadnienie najmu lokali jest przedmiotem nie tylko niesłabnącego zainteresowania nauki prawa i aktywności orzecznictwa, ale także działań legislacyjnych ustawodawcy, co znajduje swoje uzasadnienie w funkcjach, jakie spełnia ta instytucja zarówno w obrocie gospodarczym, jak i stosunkach społecznych – wobec zaspakajania jednej z podstawowych potrzeb ludzkich, jaką jest zapewnienie mieszkania. Na tym tle szczególnie znaczenie mają zmiany wprowadzone ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości, zarówno w zakresie w jakim wprowadzają do porządku prawnego nowe instytucje oraz w jakim instytucje te odsyłają do obecnie obowiązujących przepisów w kontekście zasady spójności systemu prawnego. Autorzy dokonują analizy sposobów i możliwości jednostronnego zakończenia stosunku najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego z określeniem pojawiających się w tym przedmiocie wątpliwości interpretacyjnych. Praca, obok przeglądu dotychczasowych stanowisk doktrynalnych, zawiera własne uwagi autorów o charakterze krytycznym. Ukazuje także, w sposób nowy, przesłanki jednostronnej rezygnacji z umów najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego na tle rozwiązań ogólnych.

**Słowa kluczowe:** umowa najmu, Krajowy Zasób Nieruchomości, najem okazjonalny,

<sup>1</sup> Absolwent (2015) prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, doktorant w Katedrze Prawa Cywilnego tamże. Od 2016 r. aplikant adwokacki przy Okręgowej Izbie Adwokackiej w Krakowie.

<sup>2</sup> Autorka ukończyła w 2017 r. studia na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego, w 2018 r. rozpoczęła aplikację adwokacką prowadzoną przez Okręgową Radę Adwokacką w Krakowie. Związana z Uniwersytetem Jagiellońskim poprzez działalność w Sekcji Prawa Cywilnego Studenckiej Poradni Prawnej.

## 1. Uwagi wstępne

Najem został w polskim porządku prawa cywilnego ujęty jako łączący wynajmującego z najemcą stosunek prawny, na podstawie którego wynajmujący oddaje najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, w zamian za zapłatę umówionego czynszu (art. 659 k.c.<sup>3</sup>).

Truizmem byłoby podkreślenie doniosłości roli umów najmu we współczesnym społeczeństwie oraz obrocie gospodarczym. Warto zauważyć tylko, że najem wydaje się być jednym z niewielu typów umów nazwanych, obok sprzedaży, który występuje równie często w obrocie powszechnym, konsumenckim jak i profesjonalnym, w każdym z tych przypadków odgrywając równie istotną rolę.

### 1.1. Znaczenie najmu lokali

Powszechność najmu w obrocie prawnym wynika z tego, że w stosunkach społecznych wszelkiego rodzaju (profesjonalnych i nieprofesjonalnych) istnieje obiektywne, szerokie zapotrzebowanie na korzystanie z rzeczy cudzych, któremu ustawodawca winien zapewnić stosowne ramy prawne. Regulacja ustawowa stosunku najmu jest w konsekwencji prosta w zakresie podmiotowych i przedmiotowych wymogów. Katalog potencjalnych stron umowy najmu jest w zasadzie najszerszy z możliwych. Dla ważności stosunku najmu nie jest koniecznym, aby wynajmujący legitymował się jakimkolwiek uprawnieniem do przedmiotu najmu, zaś dla zapewnienia skutecznego oddania przedmiotu najmu do korzystania najemcy wystarcza dowolne uprawnienie w tym zakresie – w szczególności brak jest wymogu, by przedmiot najmu był własnością wynajmującego<sup>4</sup>.

Nadto zbiór możliwych przedmiotów najmu nie został w żaden sposób ograniczony, choć z uwagi na doniosłość społeczną i gospodarczą na pierwszy plan wysuwa się stosunek najmu lokalu. Za jego pomocą następuje zaspakajanie jednej z podstawowych potrzeb ludzkich, jaką jest zapewnienie mieszkania. Funkcja ta zwykle wykracza poza indywidualne potrzeby najemcy i wiąże się z zaspakajaniem potrzeb rodziny oraz innych osób „bliskich” najemcy. Jako taka jest szczególnie doniosła społecznie, co znalazło swoje odzwierciedlenie w artykule 75 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej<sup>5</sup>.

W dalszej kolejności wskazać należy, że w zakresie rygoru *ad solemnitatem*, umowa najmu może być zawarta w formie dowolnej. Wymóg zachowania formy pisemnej dla umów najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok obwarowany jest konsekwencją w postaci uznania umowy za zawartą na czas nieoznaczony. Charakter *ad eventum* ma także forma pisemna z datą pewną, której zachowanie zamyka nabywcy rzeczy najętej możliwość wypowiedzenia umowy najmu rzeczy nabytej w ustawowych terminach wypowiedzenia. Najdonioślejszy wyjątek w postaci sankcji nieważności dotyczy umowy najmu okazjonalnego lokalu oraz umowy najmu instytucjonalnego – obu

---

<sup>3</sup> T.j. Dz.U. z 2017, poz. 459 ze zm.; dalej jako: k.c.

<sup>4</sup> Tak np. Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 6 lutego 1997 r., II CKN 48/96.

<sup>5</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483, ze zm.); dalej jako: Konstytucja RP.

uregulowanych obecnie w ustawie o ochronie praw lokatorów<sup>6</sup>, do zawarcia których jest wymagana forma pisemna pod rygorem nieważności (odpowiednio art. 19a ust. 6 oraz art. 19 g u.o.p.l.)<sup>7</sup>. Swoboda wyboru formy zdaje się odpowiadać potrzebom obrotu, wynikającym z częstotliwości zawierania umów najmu i ich praktycznego znaczenia.

Ustawowa konstrukcja stosunku najmu jest istotna dla obrotu prawnego w innym jeszcze aspekcie: najem stanowi bazowe rozwiązanie, którego regulujące przepisy stanowią, w oparciu o stosowne klauzule odsyłające, o charakterystyce innych stosunków prawnych<sup>8</sup>. Należą do nich te podobne i pokrewne najmowi, jak dzierżawa (art. 694 k.c.) czy leasing (art. 709<sup>17</sup> k.c.), lecz także, w pewnym zakresie, instytucje prawa zobowiązań bardziej odległe, jak spółka (art. 862 k.c.), a nawet prawa rzeczowe – jak użytkowanie (art. 284 k.c.).

Powyższe wnioski w zakresie funkcji i roli, jaką pełni stosunek najmu w obrocie gospodarczym, potwierdza wielość regulacji oraz zmienność normatywna uzależniona od układu oraz potrzeb stosunków gospodarczych oraz społecznych w danym czasie.

Kwestia najmu lokali jest przedmiotem niesłabnącego zainteresowania nie tylko nauki prawa, ale także działań legislacyjnych ustawodawcy. Z pewnością można rzec, że jest to skorelowane ze wskazaną już wyżej doniosłością umów najmu, zwłaszcza najmu lokali, w prawie polskim.

Nie jest celem niniejszego artykułu sporządzenie przeglądu wszystkich dotychczasowych zmian oraz nowelizacji źródeł prawnych stosunku najmu. Jego ambicją jest jednak omówienie instytucji wypowiedzenia najmu w kontekście zmian wprowadzonych ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości<sup>9</sup>.

## 1.2. Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości a najem

Ustawa o Krajowym Zasobie Nieruchomości jest skutkiem wprowadzenia w życie zapowiadanego przez ustawodawcę programu „Mieszkanie Plus” i dokonuje istotnych zmian w ustawach regulujących funkcjonowanie rynku nieruchomości, które najprawdopodobniej w znacznym stopniu wpłyną na sektor mieszkalnictwa oraz rynek nieruchomości w szerszym ujęciu.

W preambule ustawy znajdują się odwołania do Konstytucji – art. 75, na mocy którego na władzy publicznej spoczywa obowiązek prowadzenia polityki sprzyjającej zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli oraz art. 5 nakazującego kierowanie się zasadą zrównoważonego rozwoju. Celem ustawy jest „wprowadzenie instrumentów zwiększających dostępność mieszkań i kształtowanie stabilnych ram budownictwa mieszkaniowego” oraz określenie zasad stworzenia i funkcjonowania Krajowego Zasobu Nieruchomości (dalej jako: KZN) – zasady kwalifikowania i przekazywania nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa na potrzeby realizacji programu,

<sup>6</sup> Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016, poz. 1610 ze zm.); dalej jako: u.o.p.l.

<sup>7</sup> W pozostałych przypadkach forma pisemna została zastrzeżona dla wywołania określonych skutków prawnych (*ad eventum*), zob. art. 660 k.c., art. 678 § 2 k.c.

<sup>8</sup> *Ibidem*.

<sup>9</sup> Dz.U. z 2017, poz. 1529 ze zm.; dalej jako: ustawa o KZN lub u.k.z.n.

zarządzania nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu, zasady kwalifikowania osób uprawnionych do udziału w programie. Na szczególną uwagę zasługuje rozdział 1 u.k.z.n., w którym zdefiniowano na potrzeby regulacji ustawowej nowe w języku prawnym pojęcia, jak m.in. „czynsz normowany”, dokonano podziału najmu na „najem z opcją” oraz „bez opcji”, wreszcie zdefiniowano stosunek najmu instytucjonalnego jako nieodnoszącego się wyłącznie do Krajowego Zasobu Nieruchomości<sup>10</sup>.

Analizując treść uzasadnienia projektu ustawy, jako podstawowy cel wprowadzenia nowej regulacji wskazano „zwiększenie podaży mieszkań o umiarkowanych cenach i czynszach przez bezpośrednią aktywność inwestycyjną realizowaną w szczególności przy wykorzystaniu nieruchomości Skarbu Państwa w ramach systemu wynajmu mieszkań, w tym z opcją docelowego przeniesienia prawa własności”<sup>11</sup>. Koordynatorem wyżej wymienionych procesów i zarządcą nieruchomości jest KZN, stanowiący nową państwową osobę prawną. Rozważając racjonalność oraz konieczność wprowadzanych zmian ustawodawca w projekcie ustawy przeprowadził analizę interesów inwestorów, Skarbu Państwa oraz najemców, stawiając w dalszej kolejności wnioski, że zostały one na gruncie nowej ustawy w dostatecznym stopniu zrównoważone. W kontekście interesów najemców uzasadnienie projektu ustawy wymienia:

- 1) jawny i transparentny sposób naboru najemców, za pośrednictwem KZN, łatwo dostępną informację,
- 2) realną ochronę wysokości czynszu,
- 3) wyłącznie ustawowo określone przesłanki wypowiedzenia umowy,
- 4) gwarancję zakupu mieszkania przez najemcę (o ile wyrazi taką wolę)<sup>12</sup>.

W dalszej kolejności ustawa przedstawia nową instytucję w polskim prawie w postaci najmu mieszkania z możliwością docelowego jego zakupu przez najemcę. Celem jej wprowadzania ma być „uregulowanie możliwości dochodzenia do własności mieszkaniowej, bez konieczności zaciągania wieloletniego kredytu hipotecznego”<sup>13</sup>. Zgodnie z projektem ustawy możliwość zawarcia umowy najmu związanego z prawem najemcy do nabycia prawa własności mieszkania dotyczy wszystkich mieszkań przeznaczonych na ten cel w KZN. W tym zakresie wprowadzono dwa istotne ograniczenia dotyczące umowy najmu, tj. najemcą może być wyłącznie osoba fizyczna i najemca nie będzie miał możliwości podnajmowania mieszkania, przy czym ograniczenie to nie będzie miało zastosowania w przypadku podnajmu na rzecz osoby, względem której na najemcy ciąży obowiązek alimentacyjny.

Ustawa o KZN dokonuje także licznych zmian w innych aktach prawnych. Do najnowszej należy zmiana w ustawie o ochronie praw lokatorów polegająca na wprowadzeniu do porządku prawnego instytucji najmu instytucjonalnego. Jak stanowi art. 19f ust. 1 u.o.p.l., umową najmu instytucjonalnego jest umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana przez osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali.

<sup>10</sup> M. Kamiński, *Założenia Ustawy o Krajowym Zasobie Nieruchomości*, Nieruchomości 2017, nr 9, s. 33.

<sup>11</sup> Uzasadnienie projektu u.k.z.n., druk sejmowy nr 1726, Sejm VIII kadencji, s. 39–42.

<sup>12</sup> *Ibidem*.

<sup>13</sup> *Ibidem*.

W uzasadnieniu projektu u.k.z.n. wprowadzającej przepisy o najmie instytucjonalnym wskazano, że najem ten stanowi „nowy rodzaj umowy nazwanej”. Stwierdzenie to jest jednak mylące. Przepisy o najmie instytucjonalnym nie wskazują bowiem *essentialium negotii* umowy najmu instytucjonalnego. Tym samym jej *essentialibus negotii* należy ustalić na podstawie art. 659 § 1 k.c., uznając, że będą to: określenie przedmiotu najmu oraz wysokości czynszu<sup>14</sup>, co uprawnia do postawienia wniosku, że umowa najmu instytucjonalnego jest w istocie podtypem umowy najmu zdefiniowanej w art. 659 § 1 k.c.

Należy przy tym dostrzec, że stosunek najmu instytucjonalnego będzie kolejnym już znanym polskiemu prawu zmodyfikowanym modelem bazowego stosunku najmu lokalu. W polskim porządku prawnym wyróżnić można:

- 1) najem lokalu na zasadach ogólnych (regulowany k.c.),
- 2) najem poddany regulacji u.o.p.l. (modyfikującej zasady kodeksowe),
- 3) najem okazjonalny,
- 4) najem instytucjonalny (oba również regulowane u.o.p.l., ale z dalszymi istotnymi modyfikacjami).

Wspomnieć należy także o odmiennościach dotyczących specyficznych przypadków najmu, określonych w dalszych przepisach odrębnych, dotyczących stosunków najmu ze spółdzielniami mieszkaniowymi jako wynajmującymi (u.s.m.<sup>15</sup>) bądź też towarzyszami budownictwa społecznego (u.p.b.m.<sup>16</sup>).

Tak dalekie i szerokie zróżnicowanie ustawowych odmian stosunku najmu należy ocenić negatywnie. Ustawodawca stworzył szereg norm kazuistycznie określających poszczególne aspekty każdego z podtypów najmu w zakresach istotnych z punktu widzenia danej regulacji. Powstała w ten sposób regulacja rozproszona i niejednolicie określająca uprawnienia i obowiązki stron.

## 2. Wypowiedzenie stosunku najmu okazjonalnego i instytucjonalnego

### 2.1. Wypowiedzenie stosunków prawnych terminowych oraz bezterminowych o charakterze ciągłym

Na gruncie zasad ogólnych Kodeksu cywilnego przyjmuje się, że zobowiązanie ma charakter ciągły jeżeli przynajmniej jedna z jego stron jest zobowiązana do spełniania świadczenia okresowego lub świadczenia ciągłego<sup>17</sup>. Zobowiązania ciągłe mogą być z kolei ukształtowane przez ustawę lub czynność prawną jako terminowe (określony jest termin w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego, którego zaistnienie spowoduje wygaśnięcie

<sup>14</sup> J. Zawadzka, *Najem instytucjonalny lokali mieszkalnych*, Monitor Prawniczy 2017, nr 21, s. 1133 i nast.

<sup>15</sup> Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz.U. z 2013, poz. 1222 ze zm.); dalej jako: u.s.m.

<sup>16</sup> Ustawa o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 r. (t.j. Dz.U. z 2017, poz. 79 ze zm.); dalej jako: u.p.b.m.

<sup>17</sup> Tak T. Dybowski, A. Pyrzyńska [w:] *System Prawa Prywatnego, Tom 5. Prawo zobowiązań – część ogólna*, red. E. Łętowska, Warszawa 2012, s. 220–221, nb. 65–66; odmiennie T. Wiśniewski [w:] *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz do art. 450–1088*, red. M. Gutowski, Warszawa 2013, art. 365<sup>1</sup>, pkt 1, który ogranicza kategorię zobowiązań ciągłych do tych, które mają za swój przedmiot świadczenie ciągłe.

zobowiązania ciągłego) lub bezterminowe (nie można wskazać czasu trwania zobowiązania – zarówno na podstawie ustawy, czynności prawnej, jak i czynników kształtujących treść stosunku prawnego). To ostatnie pojęcie uważa się za równoważne pojęciu stosunku prawnego zawartego na czas nieoznaczony w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego<sup>18</sup>.

Pomimo obowiązywania w polskim systemie prawa cywilnego zasady *pacta sunt servanda*, w stosunki prawne o charakterze ciągłym, zarówno te terminowe, jak i te bezterminowe, „wbudowany” jest mechanizm pozwalający na ich zakończenie w postaci prawa wypowiedzenia, który to mechanizm pozwala na przyjęcie istnienia zasady ograniczonego trwania w czasie stosunku zobowiązaniowego, jako zasady prawa zobowiązań o charakterze dyrektywalnym<sup>19</sup>. Na potrzeby niniejszej pracy wypowiedzenie zostanie zdefiniowane jako oświadczenie jednej ze stron skierowane do drugiej strony stosunku prawnego, że stosunek prawny ulega rozwiązaniu na żądanie strony wypowiadającej umowę<sup>20</sup>.

Na zasadzie art. 365<sup>1</sup> k.c. bezspornym jest, że dopuszczalne jest wypowiedzenie bezterminowej umowy o charakterze ciągłym w dowolnym czasie przez każdą ze stron umowy. Powołany przepis ma w opisywanym zakresie charakter bezwzględnie obowiązujący. Strony nie mogą bowiem w umowie wyłączyć ani ograniczyć uprawnienia jednej ze stron lub obu do swobodnego wypowiedzenia zobowiązania bezterminowego o charakterze ciągłym<sup>21</sup>. W doktrynie wskazano, że konsekwencją obowiązywania zasady ograniczonego w czasie trwania stosunku zobowiązaniowego w odniesieniu do zobowiązań ciągłych jest nie tylko zakaz zawierania umów na czas nieoznaczony, w których strony wyłączyłyby zastosowanie art. 365<sup>1</sup> k.c., lecz także zakaz zawierania umów na czas nieoznaczony z ograniczeniem okoliczności uzasadniających wypowiedzenie, w tym tylko dla jednej ze stron; zakaz zawierania umów na czas nieoznaczony z nadmiernie długim terminem wypowiedzenia; zakaz zawierania umów z nadmiernie długim terminem początkowym lub warunkiem zawieszającym wywołującym zbliżony skutek oraz zakaz zawierania umów na czas oznaczony z nadmiernie długim terminem końcowym lub warunkiem rozwiązującym wywołującym zbliżony skutek<sup>22</sup>.

Przewidziana w art. 365<sup>1</sup> k.c. zasada nie odnosi się do zobowiązań ciągłych o charakterze terminowym. Stąd niekiedy w doktrynie podkreśla się, że zobowiązania te mogą być wypowiedziane przed upływem terminu ich wygaśnięcia jedynie w wypadkach określonych w przepisach szczególnych<sup>23</sup>. Słusznie zatem przyjmuje się, że nie oznacza to *a contrario*, że strony nie mogą w umowie zawartej na czas oznaczony przyznać jednej

<sup>18</sup> T. Dybowski, A. Pyrzyńska [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 5, 2013, s. 221, nb. 66.

<sup>19</sup> A. Pyrzyńska [w:] *Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz do art. 365<sup>1</sup>*, red. M. Gutowski, nb. 6.

<sup>20</sup> L. Domański, *Instytucje kodeksu zobowiązań: komentarz teoretyczno-praktyczny. Część ogólna*, s. 915; zob. szerzej R. Szmidt, *Wypowiedzenie zobowiązania – uwagi na tle wykładni art. 365<sup>1</sup> k.c.*, SPP 2008, nr 2, s. 76 i nast.

<sup>21</sup> Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 czerwca 2013 r., V CSK 391/12, OSNC 2014, Nr 2, poz. 22.

<sup>22</sup> A. Pyrzyńska, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z 13.6.2013 r., V CSK 391/12*, OSP 2014, Nr 11, poz. 103, s. 1444–1445.

<sup>23</sup> T. Wiśniewski [w:] *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz do art. 450–1088*, red. M. Gudowski, Warszawa 2013, cz. 1, art. 365<sup>1</sup>, pkt 2.

z nich prawa jej wypowiedzenia. Możliwość taka wynika bowiem dla nich ze swobody umów<sup>24</sup>, chyba że co innego wynika z samego charakteru takiej umowy jako nazwanej<sup>25</sup>.

## 2.2. Wypowiedzenie najmu lokalu – znaczenie i kontrowersje

Silnym źródłem napięć pozostaje z oczywistych względów kwestia wypowiedzenia stosunku najmu. Niezależnie od zagadnienia scedowania pewnych obowiązków państwa (o ile programową normę z art. 75 Konstytucji RP wiązać należy z takimi obowiązkami, co w świetle panujących przekonań doktryny wydaje się uzasadnione<sup>26</sup>) na właścicieli i innych uprawnionych do lokali mieszkalnych, zawsze aktualna pozostaje konieczność zapewnienia wynajmującemu możliwości skrócenia stosunku najmu niewykonywanego bądź wadliwie wykonywanego przez najemcę, przy jednoczesnym zabezpieczeniu praw najemcy. Konstrukcje normatywne wypowiedzenia poszczególnych typów umów najmu lokalu zdają się wynikać bezpośrednio z kwestii przedmiotowych i podmiotowych, przewidując najdalej idące restrykcje przy umowie najmu lokalu mieszkalnego objętej u.o.p.l., zaś zasadniczą swobodę wypowiedzenia (z zachowaniem terminów oraz z uwzględnieniem kwestii określenia ważnych przyczyn w umowie) statuują w wypadku umowy najmu poddanej tylko regulacjom k.c., w przypadku której zasadniczo stosowania jej można oczekiwać głównie w relacjach w obrocie obustronnie profesjonalnym (B2B) lub tam, gdzie przedmiotem umowy nie jest lokal służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych ani pracownia twórcy.

Wyłomem w opisanej wyżej logice są konstrukcje umów najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego. Te pozornie zawężają zakres przyczyn wypowiedzenia w stosunku do generalnych zasad u.o.p.l., lecz jednocześnie otwierają stosunki prawne im poddane na możliwość wprowadzenia do umów klauzul wypowiedzenia ich przed czasem – na ogólnych zasadach k.c.

## 2.3. Konstrukcja normatywna instytucji wypowiedzenia stosunków najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego

Konstrukcja normatywna instytucji wypowiedzenia stosunków najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego została ukształtowana odmiennie od „zwyyczajnej” regulacji najmu lokalu – poprzez modyfikację zestawu podstaw wypowiedzenia. Pomimo pewnych różnic pomiędzy tymi omawianymi podtypami najmu, w zasadniczej części przesłanki ich wypowiedzenia są zbieżne, co umożliwi rozpoczęcie od ich wspólnego omówienia, by dalej przejść do nielicznych różnic.

Nim jednak przystąpi się do omówienia sposobu i przesłanek wypowiedzenia obu wskazanych typów umów, powrócić wypada do rekapitulacji ich charakterystyki, której uwzględnienie zdaje się wpływać na osiągnięty przez ustawodawcę kształt regulacji wypowiedzenia.

<sup>24</sup> Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 stycznia 2015 r., IV CSK 208/14, Legalis.

<sup>25</sup> Zob. np. umowę dożywocia – art. 908 i nast. k.c.

<sup>26</sup> Por. P. Mikłaszewicz [w:] *Konstytucja RP. Tom I. Komentarz do art. 1–86*, red. M. Safjan, L. Bosek, Legalis/el. 2016, komentarz do art. 75 Konstytucji, nb. 25–30.

Jeżeli chodzi o zakres podmiotowy obu stosunków, zauważyć należy, że przed wejściem w życie ustawy o KZN, tj. przed dniem 11 września 2017 r. (a po 22 listopada 2013 r.) przepisy dotyczące najmu okazjonalnego nie zawężyły w żaden sposób kręgu podmiotów, które mogły być wynajmującym w stosunku najmu okazjonalnego. Wynajmującym mogła być więc każda osoba dysponująca lokalem służącym do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w szczególności mogła nim być osoba prawna<sup>27</sup>. Po wejściu w życie ustawy o KZN umowę najmu okazjonalnego jako wynajmujący znów może zawrzeć tylko osoba fizyczna nieprowadząca działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali.

Osobę występującą po stronie wynajmującego określa się w przepisach o najmie okazjonalnym lokalu terminem „właściciel”. Słusznie jednak przyjmuje się, że nie ogranicza to tej postaci najmu do sytuacji, gdy wynajmującemu przysługuje prawo własności lokalu<sup>28</sup>. W myśl bowiem art. 19e u.o.p.l. do najmu okazjonalnego lokalu stosuje się art. 2 u.o.p.l., który w ust. 1 pkt 2 wyjaśnia, że właścicielem w rozumieniu tej ustawy jest wynajmujący lub inna osoba udostępniająca lokal do używania na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego. Wobec tego należy przyjąć, że w przepisach o najmie okazjonalnym lokalu pojęcie „właściciel” odnosi się do każdego wynajmującego (nie tylko do będącego właścicielem lokalu), a także do podnajmującego lokal.

Wskazana powyżej zmiana legislacyjna pod względem podmiotowym była konsekwencją wprowadzenia do ustawy u.o.p.l. instytucji najmu instytucjonalnego, który w opozycji do najmu okazjonalnego w roli wynajmującego stawia osobę fizyczną, osobę prawną lub jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali (art. 19f ust. 1 u.o.p.l.). Brak bliższego doprecyzowania w art. 19f ust. 1 u.o.p.l. podmiotów, które mogą być wynajmującymi w stosunkach najmu instytucjonalnego pozwala przyjąć – analogicznie do uwag poczynionych w przedmiocie najmu okazjonalnego – że wynajmującym może być każdy „właściciel” lokalu w rozumieniu definicji sformułowanej w art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l., o ile jest osobą fizyczną, osobą prawną lub jednostką organizacyjną niebędącą osobą prawną, prowadzącą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali<sup>29</sup>.

Regulacje najmu okazjonalnego i instytucjonalnego znajdują zastosowanie do tych tylko stosunków najmu, w których po stronie najemcy występuje osoba fizyczna – a to z uwagi

---

<sup>27</sup> W pierwotnym brzmieniu art. 19a ust. 1 u.o.p.l. stanowił, że umowę najmu okazjonalnego może zawrzeć „właściciel, będący osobą fizyczną”, który nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Przepis ten został zmieniony z dniem 22 listopada 2013 r., kiedy weszła w życie ustawa z dnia 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi, uchylająca to ograniczenie. Zmianę tę uzasadniono chęcią rozszerzenia możliwości stosowania najmu okazjonalnego. Ustawodawca uwzględnił tym samym postulaty i wnioski o umożliwienie korzystania z najmu okazjonalnego także przez osoby prawne i wynajmujących będących osobami fizycznymi, prowadzących działalność gospodarczą (Druk sejmowy VI kadencji Nr 1421, s. 31).

<sup>28</sup> Inaczej R. Szytk, *Przywrócenie okazjonalnej umowy najmu lokalu*, Rejent 2010, nr 5, s. 70. Zdaniem autora z definicji legalnej umowy najmu okazjonalnego wynika, że „wynajmującym może być tylko osoba fizyczna, która jest właścicielem mieszkania lub domu oraz posiadająca własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu”.

<sup>29</sup> J. Zawadzka, *Najem...*, s. 1134.

na brzmienie ogólnych zasad u.o.p.l. Pomimo doktrynalnych kontrowersji dotyczących tego, czy lokatorem na gruncie u.o.p.l. może być inny podmiot niż osoba fizyczna<sup>30</sup>, należy zgodzić się ze stanowiskiem, zgodnie z którym zdefiniowanie przez ustawodawcę lokalu jako służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych wskazuje na to, że lokatorem może być jedynie osoba fizyczna. Analiza pojęciowa wskazuje bowiem, że tylko osoba fizyczna może mieć potrzeby mieszkaniowe i zdolna jest bezpośrednio do korzystania z lokalu w charakterze mieszkania<sup>31</sup>. Podobne wnioski z ustawowej definicji umowy najmu okazjonalnego wysuwają przedstawiciele doktryny odnosząc się wprost do tego podtypu stosunku najmu<sup>32</sup>. W konsekwencji, w przypadkach, gdy najemcą będzie inny podmiot, możliwość i dopuszczalność wypowiedzenia umowy przez obie strony określana będzie samymi przepisami Kodeksu cywilnego<sup>33</sup>.

Jednocześnie, jak się wydaje, nawet pomimo określenia zawieranych umów jako najmu okazjonalnego lub instytucjonalnego, do takich stosunków, które nie podlegają regulacjom u.o.p.l. ze względów przedmiotowych, odnosić się będą ogólne zasady z Kodeksu cywilnego. Chodzi tu o takie przypadki relacji najmu, których przedmiotem nie jest lokal służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych bądź będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki. Przesądza o tym definicja „lokalu” na gruncie u.o.p.l. (art. 2 ust. 1 pkt 4). Oznacza to, że obok wprost wymienionych w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 4 u.o.p.l. jako wysunięte poza zakres normowania ustawy pomieszczeń przeznaczonych na krótkotrwały pobyt osób, wyłączone spod regulacji u.o.p.l. są wszelkie lokale wykorzystywane do innych celów niż wskazane w tym przepisie (a więc celów mieszkalnych bądź prowadzenia pracowni twórcy). Przychylić się trzeba do poglądu, zgodnie z którym relewantne z punktu widzenia stosowania regulacji u.o.p.l. jest kryterium rzeczywistego wykorzystywania lokalu, nie zaś jego abstrakcyjnie ujęte przeznaczenie (np. wieczystoksięgowy status lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne). Do wniosku takiego można dojść w drodze analizy językowej przepisu. Nie bez powodu posługuje się on bowiem frazą „służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych”, nie zaś pojęciami podobnymi, lecz o istotnie różnym znaczeniu, w rodzaju „przeznaczony/zaprojektowany do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych”.

Charakterystyczną cechą obu omawianych podtypów umów najmu jest też to, że mogą być one zawierane tylko na czas oznaczony. Mogłoby to skłaniać do pochopnych wniosków, że wobec tego do ich istoty powinno należeć wyłączenie lub dalekie ograniczenie możliwości ich wypowiedzenia. Przy tym zauważyć jednak trzeba, że o ile najem

<sup>30</sup> Za brakiem podstaw do wyłączenia spod definicji „lokatora” podmiotów innych niż osoby fizyczne, w tym osób prawnych, opowiada się np. A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Legalis/el. 2015, komentarz do art. 2 ustawy, teza 2.

<sup>31</sup> Tak np. J. Chęciński, *op.cit.*, Legalis/el. 2013, komentarz do art. 2 ustawy, teza 4; K. Pałka, J. Zawadzka [w:] K. Osajda (red.), *op.cit.*, komentarz do art. 2, teza 28.

<sup>32</sup> Tak też A. Kaźmierczyk, *Najem okazjonalny lokali mieszkalnych w świetle zasady swobody umów* [w:] *Ustawowe ograniczenia swobody umów. Zagadnienia wybrane*, red. B. Gnela, Warszawa 2010, s. 504–505; S. Minkina, *Najem okazjonalny lokalu w świetle ustawy z 17 grudnia 2009 r.*, *Radca Prawny* 117/2011 – Dodatek Naukowy, s. 22 D oraz M. Walasik, *Poddanie się egzekucji przez najemcę okazjonalnego*, *Rejent* 2011, nr 3, s. 105–106.

<sup>33</sup> K. Pietrzykowski [w:] K. Pietrzykowski (red.), *op.cit.*, komentarz do art. 673.

okazjonalny zawarty może być na czas oznaczony nie dłuższy niż dziesięć lat (art. 19a ust. 1 u.o.p.l.), to przy najmie instytucjonalnym może to z definicji być okres dłuższy. Art. 19f ust. 2 u.o.p.l. nie wskazuje żadnego ograniczenia, przy jednoczesnym wyłączeniu art. 661 § 1 k.c., co – jak wskazano w uzasadnieniu ustawy o KZN<sup>34</sup> – ma mieć takie znaczenie, że pozwoli na zawieranie długoterminowych stosunków najmu, pozostających jednak zawartymi na czas oznaczony, co ma pozwolić realizować cele, jakie ma spełniać ustawa o KZN. Trudno byłoby zatem wyobrazić sobie brak możliwości wypowiedzenia tak zawieranych umów. I rzeczywiście, ustawodawca przesądził, że zarówno umowa najmu okazjonalnego, jak i instytucjonalnego, wygasają po upływie okresu wypowiedzenia (odpowiednio art. 19d ust. 1 oraz 19i ust. 1). Z przytoczonych uregulowań wynika więc jasno, że wypowiedzenie obu omawianych stosunków prawnych jest możliwe.

Otwartą pozostaje więc kwestia podstaw wypowiedzenia, sposobu dokonania tego oraz terminów wypowiedzeń. Metoda regulacji wybrana przez ustawodawcę przy kształtowaniu przepisów dotyczących najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego polega na generalnym wyłączeniu zastosowania przepisów u.o.p.l. (co w przypadku najmu okazjonalnego wynika z art. 19e u.o.p.l., dla najmu instytucjonalnego jest to zaś art. 19j), przy jednoczesnym wskazaniu – a w zasadzie enumeratywnym<sup>35</sup> wyliczeniu – przepisów, które zastosowanie znajdują. Zamiast zbiorczo wyłączonych przepisów u.o.p.l. zastosowanie znajdują odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego o najmie<sup>36</sup>.

Pośród przepisów, których stosowanie ustawodawca nakazuje, znaleźć można art. 11 ust. 2 pkt 1–3 u.o.p.l., określające niektóre podstawy wypowiedzenia umowy o odpłatne korzystanie z lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Odsyłają do nich zarówno art. 19e – dla najmu okazjonalnego, jak i art. 19j u.o.p.l. – dla najmu instytucjonalnego. Zidentyfikować więc można podstawy wypowiedzenia najmu okazjonalnego jak i instytucjonalnego przez wynajmującego. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu okazjonalnego bądź instytucjonalnego, gdy lokator:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia, nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali (art. 11 ust. 2 pkt 1),
- 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności (art. 11 ust. 2 pkt 2),
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela (art. 11 ust. 2 pkt 3).

<sup>34</sup> Uzasadnienie projektu u.k.z.n., s. 39–42.

<sup>35</sup> Enumeratywny charakter tego wyliczenia wydaje się, w świetle reguł wykładni językowej, oczywisty, co dostrzega także doktryna.

<sup>36</sup> Tak K. Zdun-Załęska, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, LEX/el. 2014, komentarz do art. 19e ustawy, teza 1.

Są to zatem podstawy wynikające z okoliczności zawinionych przez najemcę. Termin wypowiedzenia umowy najmu okazjonalnego bądź instytucjonalnego w oparciu o każdą z omawianych podstaw wynosił będzie jeden miesiąc, upływając z końcem miesiąca kalendarzowego (zasada z art. 11 ust. 2 u.o.p.l.).

Nadto, w przypadku najmu okazjonalnego, znaleźć można w ustawie odrębną podstawę wypowiedzenia umowy przez wynajmującego. Otóż zgodnie z art. 19a ust. 3 u.o.p.l., jeżeli lokator utraci prawo do korzystania z innego lokalu, który wskazał on, zgodnie art. 19a ust. 2 ustawy, jako lokal, gdzie będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu, jest on zobowiązany wskazać w terminie 21 dni inny lokal o takim charakterze. Uchybienie temu obowiązkowi skutkuje możliwością skorzystania przez wynajmującego z uprawnienia do wypowiedzenia umowy na podstawie art. 19d ust. 5 u.o.p.l., z zachowaniem siedmiodniowego terminu wypowiedzenia. Jest to instytucja o tyle interesująca, że stanowi pewien wyłom w logice najmu okazjonalnego. Zamysł leżący u podwalin regulacji najmu okazjonalnego polega na powiązaniu obowiązku poddania się przez najemcę egzekucji z jednoczesnym wskazaniem lokalu, do którego nastąpić może egzekucja obowiązku opróżnienia lokalu będącego przedmiotem najmu okazjonalnego. Jak się zatem wydaje, poluzowanie rygorów ochronnych miało w założeniu być niejako łagodzone przez założenie dostępności tego stosunku tylko dla najemców legitymujących się możliwością korzystania z innego lokalu. Tymczasem jednak, wzięwszy pod rozwagę treść art. 19d ust. 5 u.o.p.l., stwierdzić trzeba, że tak określona równowaga jest zjawiskiem raczej teoretycznym.

Nieco inaczej rzecz ma się w przypadku najmu instytucjonalnego. Tam bowiem oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji nie jest powiązane ze wskazaniem lokalu, do którego egzekucja będzie realizowana. Zastępuje je oświadczenie najemcy o przyjęciu do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje (art. 19f ust. 3 u.o.p.l.). Z rozwiązania takiego nie wynika jednak żadna podstawa do wypowiedzenia tej umowy, jedynie zaś konieczność poniesienia przez najemcę konsekwencji w postaci ewentualnej eksmisji<sup>37</sup>, realizowanej z pominięciem postępowania rozpoznawczego<sup>38</sup>.

Zwraca uwagę, że odesłania z artykułów 19e i 19j u.o.p.l. nie obejmują ustępu 1 artykułu 11 u.o.p.l. – tego, który wskazuje, że umowa o odpłatne używanie lokalu może przez właściciela (wynajmującego) zostać wypowiedziana jedynie na podstawach określonych w przepisach tam wymienionych. Pojawia się zatem pytanie, czy w świetle powyższego umowa najmu okazjonalnego bądź instytucjonalnego może zostać przez wynajmującego wypowiedziana w oparciu o inne podstawy – przy czym oczywiście chodzić musiałoby tutaj o podstawy wynikające z Kodeksu cywilnego, albowiem umowa najmu okazjonalnego, pomimo szczątkowej regulacji w u.o.p.l., pozostaje nadal umową najmu i podobnie rzecz ma się z umową najmem instytucjonalnym.

<sup>37</sup> J. Zawadzka [w:] K. Osajda (red.), *op.cit.*, komentarz do art. 19i.

<sup>38</sup> Ustawa przewiduje bowiem ścieżkę prowadzącą od sporządzenia przez właściciela żądania eksmisji, przez postępowanie klauzulowe, po przymusową realizację tego obowiązku w drodze egzekucji prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego – oświadczenia o poddaniu się egzekucji.

Wydaje się, że zastosowanie punktów 1–3 z ust. 2 art. 11 u.o.p.l. wyłączać będzie zastosowanie analogicznych podstaw z Kodeksu cywilnego na zasadzie przepisów szczególnych derogujących te ogólne (chodzić będzie tu odpowiednio o art. 667 § 2 k.c. w zw. z art. 680 k.c., art. 685 k.c. oraz art. 687 k.c.). Nie ma jednak podstawy, by wyłączyć możliwość wypowiedzenia omawianych typów umów przez wynajmującego na zasadach ogólnych – tj. na zasadzie art. 673 § 2 i 3 w zw. z art. 680 k.c.<sup>39</sup>, w oparciu o wskazane w umowie podstawy (ze szczególnym uwzględnieniem charakterystycznej podstawy „z ważnych przyczyn”, o której mowa była wyżej).

Dostrzec można także inną konsekwencję wyłączenia zastosowania ust. 1 art. 11 u.o.p.l. Wskutek niestosowania tego przepisu upada wymóg dokonania wypowiedzenia w formie pisemnej, bezwzględnie zastrzeżony *ad solemnitatem* w art. 11 ust. 1 u.o.p.l. dla wypowiedzenia umów objętych regulacją tego przepisu. W takiej sytuacji zastosowanie znajdzie art. 77 § 2 k.c. – zawsze, z uwagi na wymóg formy pisemnej dla zawarcia umowy najmu okazjonalnego oraz umowy najmu instytucjonalnego. Nasuwać się mogą także wątpliwości co do tego, czy wynajmujący jest zobowiązany nazwać (opisać słownie) podstawę faktyczną wypowiedzenia, czy wystarczające jest podanie podstawy prawnej. W szczególności dalej zastanawiać może, czy podstawę wypowiedzenia trzeba na tle u.o.p.l. wyraźniej opisać – wykazać relację między faktami a ich prawną oceną, według siatki pojęciowej z art. 11 u.o.p.l. Uznać należy, że podanie samej podstawy prawnej jest wystarczające do zdekodowania przez najemcę podstawy wypowiedzenia i nie jest konieczny w tym zakresie ani werbalny opis faktycznej przyczyny wypowiedzenia, ani dokonywanie subsumpcji i jej odtwarzanie. Ochronny cel norm u.o.p.l. wskazywałyby na to, że podanie przyczyny wypowiedzenia ma umożliwiać polemikę, podjęcie obrony przed wypowiedzeniem i, w dalszej kolejności, eksmisją. Częstokroć szerszy opis podstawy faktycznej wypowiedzenia byłby niepraktyczny – na przykład nieuregulowanie czynszu za trzy pełne okresy płatności jest okolicznością niewymagającą dalszego klarowania. Niekiedy jedynie szczątkowy opis faktycznej podstawy wypowiedzenia jest jedynym, czego w sposób rozsądny można wymagać od wynajmującego. Przykładowo, z punktu widzenia przesłanek z art. 11 ust. 3 pkt 1 istotne jest tylko niezamieszkiwanie przez najemcę przez przepisany okres w lokalu będącym przedmiotem najmu. Nie wynika z cytowanego przepisu, by na wynajmującym spoczywał ciężar dowodu, pod jakim adresem i przez jaki czas mieszka lokator. Ta konkretnie podstawa nie znajduje zastosowania w przypadku najmu okazjonalnego lub instytucjonalnego, przykład ukazuje chyba jednak prawidłowe rozumowanie w tym zakresie.

Zwraca uwagę, że pośród odesłań zamieszczonych przez ustawodawcę w art. 19e i 19j u.o.p.l. nie zmieściło się to kierowane do art. 6g, statuującego obowiązek informowania o zmianach teleadresowych i kształtującego w tym zakresie negatywne konsekwencje w razie uchybienia temu obowiązkowi. To przeoczenie, w sposób niezasadny kształtujące pozycję stron stosunku najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego odmiennie niż w przypadku „zwykłego” najmu lokalu mieszkaniowego, należałoby postrzegać w kategoriach błędu legislacyjnego. W tym kontekście należałoby wysunąć *de lege ferenda*

<sup>39</sup> Konkluzję tę podziela m.in. J. Chaciński, *op.cit.*, komentarz do art. 19d, teza 1 (nb. 1 *in fine*), a także J. Zawadzka [w:] Osajda, *op.cit.*, komentarz do art. 19i, teza 7.

postulat rektyfikowania tego przeoczenia poprzez dodanie stosownego odesłania. Do momentu naprawienia owego błędu należałoby radzić wynajmującym, aby przy zawieraniu umów najmu okazjonalnego bądź instytucjonalnego zadbali o wprowadzenie stosownych, być może analogicznych do art. 6g u.o.p.l., postanowień określających sposób wzajemnego zawiadamiania stron o adresach do doręczeń.

#### 2.4. Wypowiedzenie umowy najmu okazjonalnego i instytucjonalnego przez najemcę

Nasuwa się pytanie, czy omówione wyżej podstawy wypowiedzenia wyczerpują cały zbiór. Na tak postawione zagadnienie już wstępnie wypada udzielić odpowiedzi negatywnej. Pobieżne nawet wejrzenie na te podstawy pozwala bowiem stwierdzić, że nie dotyczą one możliwości wypowiedzenia umowy przez najemcę. W tym kontekście należy uznać, że – podobnie jak w podstawowym stosunku najmu objętym u.o.p.l. – najemca może wypowiedzieć umowę najmu okazjonalnego i instytucjonalnego na ogólnych podstawach z Kodeksu cywilnego.

Ograniczenia wynikające z art. 11 u.o.p.l., do którego odsyłają odnośne przepisy dotyczące najmu okazjonalnego i instytucjonalnego, będą mieć zastosowanie jedynie do wynajmującego – zostały wprowadzone do systemu jako elementy ochrony interesów najemcy (lokatora). W efekcie lokator skorzystać może ze wszystkich omówionych wyżej podstaw wypowiedzenia wynikających z k.c.

Zatem najemca może – podlegający u.o.p.l. stosunek najmu zawarty na czas nieoznaczony – wypowiedzieć przy zachowaniu terminów umownych, względnie, w ich braku – ustawowych (art. 673 § 1 i 2 w zw. z art. 688 k.c.). Ustawowe terminy wypowiedzenia najmu lokalu zostały ustalone z uwzględnieniem terminów płacenia czynszu. Zgodnie z art. 688 k.c., w umowach najmu lokalu, o ile czynsz płatny jest miesięcznie, zarówno najemca, jak i wynajmujący (co oczywiście nie znajdzie zastosowania do stosunków objętych regulacją u.o.p.l.), mogą wypowiedzieć najem na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin ten jest zatem przedłużony w porównaniu do miesięcznego terminu wynikającego z art. 673 § 2 k.c. Jeżeli czynsz płatny jest w innych interwałach niż miesięczne, zastosowanie znajdują reguły ogólne. Trafnie jednak zwraca się uwagę w doktrynie<sup>40</sup>, że art. 688 k.c. jest o tyle doniosły, iż w przypadku najmu lokalu zawartego na czas nieoznaczony, co do zasady, o ile umowa nie stanowi inaczej, czynsz najmu płatny jest miesięcznie (art. 669 k.c.).

Należy przy tym zaznaczyć, że wymienione w art. 673 § 2 terminy ustawowe odnoszą się nie tylko do wypowiedzenia najmu na podstawie art. 673 § 1. Stosuje się je również w razie tzw. przedwczesnego zakończenia najmu za wypowiedzeniem w przypadkach przewidzianych w ustawie (art. 691, 692 k.c.), zarówno do najmu zawartego na czas oznaczony, jak i nieoznaczony.

W przypadku umów zawartych na czas oznaczony, dopuszczalność ich wypowiedzenia z zachowaniem terminów wypowiedzenia początkowo była sprawą kontrowersyjną. Dodanie § 3 do art. 673 k.c. (co nastąpiło w dniu 10 lipca 2001 r. na skutek wejścia w życie u.o.p.l.) przesądziło ostatecznie o dopuszczalności takiego wypowiedzenia

<sup>40</sup> J. Panowicz-Lipska, *System...*, s. 132.

w przypadku, gdy strony przewidziały taką możliwość w umowie. W aktualnym stanie prawnym za dyskusyjne uznaje się:

- 1) problem stopnia uściślenia przyczyn wypowiedzenia,
- 2) problem zróżnicowania uprawnień poszczególnych stron w zakresie prawa wypowiedzenia,
- 3) problem oceny zastrzeżenia prawa do wypowiedzenia z „przyczyn dowolnych”.

W praktyce pojawiają się dwa modele wskazywania przyczyn wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony. Pierwszy model polega na enumeratywnym wyliczeniu takich przyczyn. Z reguły są one skonkretyzowane, choć praktyka pokazuje szczególne upodobanie stron do posługiwania się zwrotami niedookreślonymi (np. w razie dokonania „poważnych” zmian w przedmiocie najmu; zaistnienia „istotnych” zaniechań; w razie „znacznego” zagrożenia dla przedmiotu najmu; „szczególnych uciążliwości” w wykonaniu umowy itp.). Drugi model polega na zamieszczeniu w umowie klauzuli pozwalającej na wypowiedzenie umowy najmu z „ważnych przyczyn”. W judykaturze jednoznacznie obecnie dopuszcza się wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony „z ważnych przyczyn”, który to pogląd należy uznać za słuszny. Główny argument za dopuszczalnością takiej klauzuli wypowiedzenia sprowadza się do istnienia zobiektywizowanych kryteriów oceny, stosowanych przez sąd w razie ewentualnego sporu. „Ważność” przyczyn ma być więc oceniana przez sąd, a nie tylko przez stronę, a tym samym nie prowadzi do „zamknięcia” przyczyny w niedookreślonym stanie faktycznym. Z kolei w przypadku umów najmu lokali zawartych na czas oznaczony wypowiedzenia dokonać można, zgodnie z art. 673 § 3 k.c. (na podstawie odesłania z art. 680 k.c), bez żadnych modyfikacji w tym zakresie. Art. 688 k.c. w swojej treści odnosi się bowiem w sposób niewątpliwy tylko do umów zawartych na czas nieoznaczony.

Podkreślić trzeba, że modyfikacja dokonana w art. 688 k.c. ogranicza się tylko do zmiany sposobu wykonywania wypowiedzenia i nie wpływa na bardzo liberalne ujęcie przesłanek wypowiedzenia, dla którego skuteczności wystarczy tak naprawdę powzięcie przez jedną ze stron i zakomunikowanie drugiej woli w tym przedmiocie – co tyczy się zarówno stosunków zawartych na czas oznaczony, jak i nieoznaczony.

Inna modyfikacja kodeksowych reguł ogólnych dotyczy wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę – z powodu wad lokalu. Zgodnie z art. 682 k.c., w sytuacji, gdy wady lokalu będącego przedmiotem najmu zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników, lub osób u najemcy zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia. Co więcej, może to uczynić nawet jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Ustawodawca daje tutaj zatem w sposób bardzo czytelny prymat ochronie życia i zdrowia nad poszanowaniem dla autonomii woli stron oraz nad zasadą odpowiedzialności za czynności prawne dokonywane w warunkach świadomości wad ich przedmiotu. Dostrzega się również imperatywny charakter omawianego przepisu<sup>41</sup>.

Wnikliwie analizując art. 682 k.c. zauważyć można dwie prawidłowości. Po pierwsze, przepis ten abstrahuje od kwestii wagi zagrożeń dla zdrowia osób w nim wymienionych.

---

<sup>41</sup> Tak J. Panowicz-Lipska [w:] *Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz, art. 450–1088*, red. M. Gutowski, Legalis/el. 2016, komentarz do art. 682, teza 1.

Nadto przepis celowo, jak się zdaje, odnosi się do „zagrożenia”, a nie do np. „doprowadzenia do uszczerbku”, odrywając się od zaistnienia realnej szkody bądź zakotwiczonego w charakterystyce zagrożenia prawdopodobieństwa powstania szkody. Podkreśla się także subiektywizację zagrożeń dla zdrowia wymienionych w ustawie osób. Dla spełnienia przesłanek wypowiedzenia najmu wystarczy, aby któraś tych z osób, nawet wskutek szczególnych, podmiotowych okoliczności charakterystycznych dla niej, pozostawała w stanie zagrożenia zdrowia. Doktryna wysuwa tutaj przykładowo problem alergii<sup>42</sup>. Wydaje się to konkluzją uzasadnioną, acz abstrahującą od konceptualnie możliwej wykładni przepisu, który mówi o wadach, które „są tego rodzaju, że zagrażają...”, co mogłoby skłaniać interpretatora do wątpliwości, czy ustawodawca nie miał tutaj na myśli takich wad, które tylko typowo – jako pewien rodzaj – w normalnym układzie stosunków prowadzą do powstania zagrożeń. Interpretacja taka wykluczałaby z podstaw wypowiedzenia nie tylko – przeciwnie do tego, co wskazano powyżej – wady, które tylko osoby o szczególnej sytuacji narażają na zagrożenie zdrowia, lecz także takie wady, które z reguły nie prowadzą do obiektywnych zagrożeń zdrowia, lecz dopiero przy zespoleniu nietypowych okoliczności bądź przy odpowiedniej intensywności, zakresie tych wad. W naszej ocenie należy ją odrzucić, mając na uwadze ochronny cel normy, i to cel wyrażający się w zapobieganiu zagrożeniom rzeczywistym, a nie abstrakcyjnym.

Wreszcie wspomnieć trzeba o możliwości wypowiedzenia najmu przewidzianej w art. 691 § 4 k.c., przysługującej osobom, które najemcami stały się z mocy szczególnej instytucji wykreowanej § 1 tego przepisu – zgodnie z którym wskazane w jego treści osoby bliskie zmarłego najemcy wstępują z mocy prawa w stosunek najmu, którego zmarły był stroną. Z tym szczególnym uregulowaniem powiązane jest uprawnienie takich osób do wypowiedzenia najmu z zachowaniem terminów ustawowych, choćby był zawarty na czas oznaczony. Jak się wydaje, to ostatnie zastrzeżenie należy uznać za podstawę do wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony nawet wtedy, gdy na gruncie art. 673 § 3 należałoby uznać, że brak jest podstaw do jej przedterminowego zakończenia. Jeżeli tylko niektóre osoby, które wstąpiły w stosunek najmu, wypowiedzą najem, to zgodnie ze zdaniem drugim § 4 art. 691 k.c. najem trwa dalej z udziałem pozostałych<sup>43</sup>. Należy przyjąć, że najem wygasa, gdy wypowiedzenia dokonały wszystkie osoby uprawnione.

### 3. Zakończenie

Ostatnie zmiany legislacyjne skomplikowały i tak nieklarowny system umów najmu lokali w prawie polskim. Doniosłość najmu lokali dla praktyki życia społecznego i gospodarczego koresponduje w tej mierze z intensywnością działań legislacyjnych, lecz nie z wolą uczynienia zbudowanych rozwiązań przejrzystymi i jednorodnymi. Prawu mieszkaniowemu, jak wskazano powyżej, znane są cztery zasadnicze typy umów najmu lokali, zróżnicowane z uwagi na kwestie podmiotowe i przedmiotowe. Do umowy najmu

<sup>42</sup> J. Górecki, J. Matusik [w:] K. Osajda, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Legalis/el. 2017, komentarz do art. 682, teza 1 *in fine*.

<sup>43</sup> J. Panowicz-Lipska [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 691, teza 5.

lokalu regulowanej tylko przepisami Kodeksu cywilnego, umowy najmu poddanej u.o.p.l. oraz umowy najmu okazjonalnego dodano ostatnio jako *novum* najem instytucjonalny.

Zagadnienie wypowiedzenia umowy najmu, z uwagi na napięcie wynikające z zestawienia przeciwstawnych interesów wynajmującego oraz najemcy, a także konieczność pogodzenia możliwości wypowiedzenia stosunku prawnego mającego za przedmiot lokal przez wynajmującego – będącej refleksem generalnej zasady pozwalającej na dysponowanie przedmiotem swoich praw majątkowych, mającą konstytucyjne ugruntowanie w art. 45 Konstytucji RP – z inną chronioną konstytucyjnie wartością, jaką jest prawo do mieszkania. Niezależnie od zagadnienia scedowania pewnych obowiązków państwa na właścicieli i innych uprawnionych do lokali mieszkalnych, zawsze aktualna jest konieczność zapewnienia wynajmującemu możliwości skrócenia stosunku najmu niewykonwanego bądź wadliwie wykonywanego przez najemcę, przy zabezpieczeniu jego praw.

W odniesieniu do powyższego założenia należy postawić wniosek, że konstrukcje umów najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego pozornie zawężając zakres przyczyn wypowiedzenia w stosunku do generalnych zasad u.o.p.l., jednocześnie otwierają stosunki prawne im poddane na możliwość wprowadzenia do umów klauzul wypowiedzenia ich przed czasem – na ogólnych zasadach k.c.

Powyższe pokazuje, że o ile z punktu widzenia celu ochrony praw najemcy, najem okazjonalny i instytucjonalny stanowią zdecydowane ograniczenie jego uprawnień, o tyle łatwość ich wypowiedzenia, w tym ukształtowania podstaw tego wypowiedzenia według preferencji stron, zapewne uzasadniać będzie zrozumiałą predylekcję do korzystania z tych typów umów przez właścicieli.

\* \* \*

### **Termination of the Agreement of the Occasional and Institutional Lease**

The issue of lease of premises is a subject of not only an unrelenting interest of academia and jurisprudence, but also of legislative action. Such interest is justified by the functions that the institution in question plays both in economic and social relations – given its fundamental role in fulfilling one of the basic human needs, provision of home and shelter. Changes to the law introduced by the Act of 20 July 2017 on the National Real Property Resource are of particular importance, insofar as they implement new institutions into the law, as well as by reference to current regulations – also in the context of legal system’s consistency. The authors analyse ways and bases of unilateral termination of occasional and institutional lease agreements, mentioning also various questions as to statutory interpretation. The text, apart from reviewing existing views of legal scholars, contains authors’ critical comments and describes, in a new way, terms of unilateral termination of the so-called occasional and institutional lease agreements, comparing them to general principles applying to lease contracts.

**Key words:** lease agreement, occasional lease, National Real Property, Resource