



RZECZPOSPOLITA POLSKA

Minister Sprawiedliwości

Warszawa, dnia 7 stycznia 2011 r.

KANCELARIA SENATU RP
GABINET MARSZAŁKA SENATU

wpłynęło dn. 10.01.2011r.

nr. 129 podpis. Kłopot

DL-P-II-0700-51/10/2

dot. BPS/DSK-043-3158/10

BM-T-0400-425/10/2

Kancelaria
Marszałka Senackich
wpłynęło dn. 11.01.11
nr. 250 podpis. Kłopot

Pan

Bogdan Borusewicz

Marszałek Senatu

Rzeczypospolitej Polskiej

panom Ryszard Knosali

W związku z oświadczeniem pana senatora Ryszarda Knosali, przedłożonym przy piśmie Pana Marszałka z dnia 1 grudnia 2010 r. nr BPS/DSK-043-3158/10, dotyczącym uprawnień nabywcy lokalu do wypowiedzenia umowy najmu w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu, uprzejmie przedstawiam następującą odpowiedź.

Przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.), zwanej dalej „k.c.”, o najmie – zarówno ogólne (art. 659–679), jak i szczególne o najmie lokali (art. 680–692) – mają zastosowanie wówczas, gdy stosunek najmu nie jest odmiennie uregulowany w przepisach innych ustaw.

Art. 678 § 1 k.c. stanowi, że w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Zgodnie z § 2 tego przepisu uprawnienie do wypowiedzenia najmu nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana.

Prawo do wypowiedzenia najmu z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia, wskazane w art. 678 § 1 *in fine* k.c., przysługuje nabywcy zasadniczo bez względu na to, czy najem został zawarty na czas oznaczony, czy nieoznaczony, a także niezależnie od tego, czy umowa wskazuje, czy nie wskazuje terminu wypowiedzenia (zob. K. Pietrzykowski w: K. Pietrzykowski, Kodeks cywilny. Komentarz. t. II, 2005, s. 417; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 1969 r., II CR 530/68, OSNC 1969, nr 12, poz. 224).

Uzasadnieniem regulacji art. 678 § 2 k.c. jest założenie, że nabywca rzeczy najętej powinien liczyć się z istnieniem umowy najmu, ponieważ może się o tym dowiedzieć z wpisu do księgi wieczystej albo z faktu dzierżenia tej rzeczy przez inną osobę niż zbywca. W związku z tym, że fakt dzierżenia rzeczy (w wypadku nieujawnienia najmu w księdze wieczystej) nie daje pewności, czy dzierżenie następuje na podstawie umowy najmu (a także, na jaki okres zawartej), w celu zapobieżenia sporządzaniu antydatowanych umów najmu po zbyciu rzeczy najętej ustawodawca przewidział wskazany wyżej w art. 678 § 2 k.c. skutek zawarcia umowy najmu w formie pisemnej z datą pewną i wydania najemcy przedmiotu najmu (zob. H. Ciepła w: G. Bieniek. Komentarz do kodeksu cywilnego, t. II, 2006, s. 280–281; A. Szlęzak: Głosa do wyroku SA z dnia 7 lutego 2007 r., I ACa 1569/06, OSP 2009, z. 1, poz. 5; wyrok SN z dnia 5 lutego 2009 r., I CSK 325/08, LEX nr 490437).

Skutek z art. 678 § 2 k.c. (wyłączenie uprawnienia nabywcy przewidzianego w art. 678 § 1 k.c.) wystąpi również w odniesieniu do najmu nieruchomości w wypadku ujawnienia najmu nieruchomości lub jej części w księdze wieczystej (zob. Z. Radwański w: System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 287–288). Dopuszczalność ujawnienia najmu w księdze wieczystej wynika z art. 16 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn zm.), zwanej dalej „u.k.w.h.”. W związku z ujawnieniem w księdze wieczystej prawo najmu uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu (art. 17 u.k.w.h.) oraz pierwszeństwo (art. 20 u.k.w.h.), do którego stosuje się odpowiednio przepisy art. 11 i n. u.k.w.h. o pierwszeństwie ograniczonych praw

rzeczowych (zob. J. Ignatowicz, Prawo rzeczowe, Warszawa 1994, s. 314; S. Rudnicki, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Warszawa 2002, s. 63-65).

Powyższych przepisów o wypowiedzeniu najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się do najmu lokali mieszkalnych, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu (art. 692 k.c.). Zatem na zasadach określonych w art. 678 § 1 i 2 k.c. nabywca może wypowiedzieć najem lokalu niebędącego lokalem mieszkalnym (zob. H. Ciepla (w:) G. Bieniek. Komentarz do kodeksu cywilnego, t. II, 2006, s. 302), natomiast najem lokalu mieszkalnego tylko wówczas, gdy najemca nie zdążył objąć lokalu. Oznacza to, że do momentu objęcia przez najemcę lokalu, nabywca lokalu mieszkalnego może wypowiedzieć najem zawarty na czas nieoznaczony z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia, chyba że najem został już ujawniony w księdze wieczystej (zob. J. Jezioro w: E. Gniewek. Kodeks cywilny. Komentarz, 2006, s.1105). Jeżeli najemca nie objął najętego lokalu mieszkalnego (ani nie ujawnił swojego prawa w księdze wieczystej), nabywca może wypowiedzieć także najem zawarty na czas oznaczony, nawet gdyby umowa najmu była sporządzona w formie pisemnej z datą pewną (zob. Z. Radwański w: System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 340-341; L. Stecki w: J. Winiarz. Kodeks cywilny z komentarzem, t. II, 1989, s. 658; K. Pietrzykowski w: K. Pietrzykowski. Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, 2005, s. 456; J. Panowicz – Lipska. w: System prawa prywatnego, t. 8, s. 119; H. Ciepla w: G. Bieniek, Komentarz do kodeksu cywilnego, t. II, 2006, s. 302).

Natomiast jeżeli nabywca objął lokal mieszkalny przed jego zbyciem przez wynajmującego, do wypowiedzenia stosunku najmu, zawartego na czas oznaczony lub nieoznaczony, znajdą zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266, z późn. zm.), zwanej dalej „u.o.p.l.”, (zob. art. 11 i 13 tej ustawy).

Analiza wskazanych regulacji prowadzi do wniosku, że przedstawione w oświadczeniu pana senatora propozycje wprowadzenia do systemu prawa norm, które w przypadku najmu nieruchomości obligowałyby do ujawniania tego prawa

w księdze wieczystej, natomiast w przypadku najmu rzeczy ruchomych – do wprowadzenia obowiązku pisemnego poinformowania nabywcy o tym, że dana rzecz jest przedmiotem najmu, nie wydają się zasadne.

Ustawodawca uwzględnił bowiem w wystarczającym stopniu interesy nabywcy rzeczy najętej. Przesądził, iż w przypadku nabycia stanowiącej przedmiot najmu rzeczy ruchomej lub lokalu niebędącego lokalem mieszkalnym, uprawnienie do wypowiedzenia najmu przy zastosowaniu terminów ustawowych nie przysługuje, jeżeli umowa zawarta na czas oznaczony miała formę pisemną z datą pewną i rzecz ruchoma lub lokal niebędący lokalem mieszkalnym został najemcy wydany. Wydanie najemcy, a co za tym idzie władanie rzeczą ruchomą lub lokalem niebędącym lokalem mieszkalnym przez inną osobę niż zbywca, manifestuje nabywcy, że w stosunku do tej rzeczy mogą przysługiwać innej osobie np. prawa obligacyjne. Jeżeli mimo to nabywca decyduje się nabyć taką rzecz lub lokal niebędący lokalem mieszkalnym nie ustalając ich rzeczywistego stanu prawnego, naraża się na zarzut niedochowania należytej staranności. Z kolei brak dbałości o własne interesy po stronie zbywcy nie może rodzić negatywnych skutków dla najemcy. Inne rozwiązania, obowiązujące w przypadku nabycia będącego przedmiotem najmu lokalu mieszkalnego, którego wydanie już nastąpiło (przewidziane w u.o.p.l.), związane są natomiast z zapewnieniem dalej idącej ochrony najemcy jako lokatora. Ukształtowane w sposób bardziej rygorystyczny przesłanki dopuszczalności wypowiedzenia pozwalają uniknąć wypowiedzania bez ważnego powodu umów najmu lokali służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a także zapobiec szerzeniu się zjawiska bezdomności.

Z pracowni

z upoważnienia
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI

Jacek Czaja
PODSEKRETARZ STANU