

Rozdział XII

Prowadzenie egzekucji z najmu okazjonalnego

Occasional lease enforcement

Joanna Piech

Uniwersytet Wrocławski

Streszczenie

Artykuł opisuje instytucję najmu okazjonalnego w świetle polskiej regulacji, kolejne nowelizacje przepisów oraz ich wpływ na skuteczność egzekucji. Autor omawia procedurę egzekucyjną w stosunku do lokatora okazjonalnego. Opisuje kolejne etapy czynności komornika oraz wskazuje na odrębności od normalnych procedur egzekucyjnych. Zauważa, że poprzez wzmocnioną rolę aktu notarialnego ochrona wynajmującego jest większa. Podsumowując, artykuł określa wpływ zmian regulacji na popularność najmu okazjonalnego w obrocie nieruchomościami.

Słowa kluczowe

najem okazjonalny, wynajmujący, komornik, egzekucja, akt notarialny

Abstract

This article describes occasional lease of premises in the light of regulations of Polish law, successive amendments of the provisions and their influence on effectiveness of execution proceedings. Author describes execution proceeding against lessee in case of non performance obligation of occasional lease agreement. Author discusses progressive stages of bailiff activities and indicates on separateness in proportion to common execution proceedings. Author notices that through the enhancement of the rule of notarial deed – security of lessor interests is better. In conclusion, this article determines influence of the changes of regulation on popularity occasional lease in real estate turnover.

Key words

occasional lease, lessor, bailiff, execution proceeding, notarial deed

1. Wstęp

Ustawą z dnia 17 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw (ochr. pr. lok.)¹ wprowadzono nowy typ umowy najmu – najem okazjonalny lokalu. W uzasadnieniu projektu ustawy za jedno z głównych założeń regulacji uznano „stymulację prawidłowego rozwoju rynku najmu poprzez usunięcie barier, jakie napotykały osoby fizyczne pragnące w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami wy-

¹ Dz. U z 2017 r. poz. 1442. z późn. zm.

najmować lokale mieszkalne i legalnie czerpać dochody z tego tytułu, zwiększyć bezpieczeństwo prawne wynajmujących lokale mieszkalne poprzez ułatwienie egzekucji oraz wyłączyć najem z tzw. szarej strefy i zobowiązać wynajmujących do opodatkowania tych czynności². Mimo znacznego uproszczenia procedury i przyspieszenia procesu egzekucji, jakie zostały zaproponowane przez wprowadzenie instytucji najmu okazjonalnego, odsetek osób korzystających był znikomy. W tym celu wraz nowelą z września 2013 r. doszło do zmiany modelu najmu okazjonalnego, dotychczas zastrzeżonego jedynie dla osób fizycznych nieprowadzących działalności gospodarczej w zakresie wynajmu lokali, dysponujących lokalami na wynajem. W wyniku nowelizacji poszerzono krąg potencjalnych wynajmujących, dopuszczając zarówno osoby fizyczne, jak i prawne oraz bez względu na to, czy jest to działalność gospodarcza, czy też „typowo okazjonalna”. Zmiana ta zmierzała do włączenia w ten typ umowy deweloperów, spółdzielni mieszkaniowych oraz podmiotów wyposażonych w środki publiczne³. Na gruncie art. 20 ust. 2 a ochr. pr. lok. właściciel nie ma jednak możliwości oddania w najem lokali należących do publicznego zasobu mieszkaniowego, a także odrębnie wskazanych przez ustawodawcę⁴.

Wprowadzone rozwiązanie miało doprowadzić do pobudzenia rynku najmu nieruchomości prywatnych. Zamysłem ustawodawcy było niwelowanie zjawiska udostępniania do używania lokali bez dopełnienia obowiązku podatkowego, a tym samym wykształcenie instrumentów prawnych mających sprzyjać legalnemu uzyskiwaniu dochodów z tytułu najmu oraz wpływać na zmniejszenie ryzyka inwestycji w rynek najmu mieszkań, pozwalając na obejście skomplikowanych procedur eksmisji osób zalegających z czynszem⁵. Formuła najmu okazjonalnego jest adresowana do określonego kręgu osób, których potrzeba najmu jest podyktowana ich aktywnością życiową, a które „posiadają możliwość wskazania lokalu, w którym będą mogły zamieszkać w przypadku opróżnienia lokalu zajmowanego przez osobę niewywiążującą się z obowiązku uiszczania opłat czynszowych”⁶.

Decydujące znaczenie dla bytu najmu okazjonalnego ma jego ściśle sformalizowana procedura. Przede wszystkim dla swej skuteczności umowa najmu okazjonalnego

² *Opinia do ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie niektórych innych ustaw*, druk Kancelarii Senatu nr 697 z 24 listopada 2009 r., <http://orka.sejm.gov.pl/proc6.nsf/opisy/2250.htm> I CK 513/2003, [dostęp: 22.12.2016].

³ R. Dzięczek, *Komentarz do ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego*, [w:] R. Dzięczek, *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, wyd. VI, Warszawa 2015, LEX.

⁴ Uzasadnienie do rządowego projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw, [http://orka.sejm.gov.pl/Druki6ka.nsf/0/52478B-4D6A677201C125761E003B4B5F/\\$file/2250.pdf](http://orka.sejm.gov.pl/Druki6ka.nsf/0/52478B-4D6A677201C125761E003B4B5F/$file/2250.pdf) [dostęp: 22.12.2016].

⁵ E. Farion, *Aspekt strony wynajmującej w ramach zagadnienia najmu okazjonalnego lokalu a zmiana w prawie polskim*, „Palestra” 2014, nr 11-12, s. 63-68.

⁶ Uzasadnienie rządowego projektu ustawy o pomocy państwa..., s. 31

powinna być zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności na okres nie dłuższy niż 10 lat. Koniecznym elementem jest również dołączenie do niej oświadczenia najemcy w formie aktu notarialnego o poddaniu się dobrowolnie egzekucji i zobowiązaniu do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu, w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19 d ust. 2 ochr. pr. lok., a także wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Do tak sformułowanej umowy dołącza się również oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy oraz zamieszkujących z nim osób we wskazanym w oświadczeniu lokalu⁷.

2. Egzekucja z najmu

Egzekucja poprzez opróżnienie pomieszczenia odbywa się etapami. Zasady jej prowadzenia oraz określenie zakresu czynności komornika zostały sprecyzowane w przepisach rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości⁸.

Zgodnie z § 1 ust. 1 przedmiotowego rozporządzenia, przed przystąpieniem do wykonania tytułu wykonawczego nakazującego opróżnienie lokalu komornik ma obowiązek wezwać dłużnika do dobrowolnego opuszczenia lokalu w wyznaczonym stosownie do okoliczności terminie pod rygorem przeprowadzenia egzekucji. Określając termin do dobrowolnego opuszczenia lokalu mieszkalnego, powinien mieć na uwadze sytuację rodzinną dłużnika, wiek oraz stan zdrowia zamieszkujących w lokalu osób, a także ogólną sytuację majątkową dłużnika, wielkość zajmowanego lokalu oraz przyczynę eksmisji⁹. Dopiero bezskuteczny upływ wyznaczonego okresu uprawnia do przymusowego wykonania obowiązku określonego w tytule wykonawczym.

W kolejnym stadium egzekucji komornik dokonuje czynności niezbędnych do wprowadzenia wierzyciela w posiadanie, jak usunięcie dłużnika z nieruchomości. Warto zaznaczyć, że na równi z fizycznym wydaniem rzeczy (*traditio corporalis*) traktowane jest wydanie dokumentów, jak również środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą (*traditio longa manu*).

⁷ R. Dzięczek, *op. cit.*

⁸ Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 grudnia 2011 r. w sprawie szczegółowego trybu postępowania w sprawach o opróżnienie lokalu lub pomieszczenia albo o wydanie nieruchomości, Dz. U. z 2012 r., poz. 11.

⁹ *Ibidem.*

Przed wykonaniem tytułu wykonawczego komornik przeprowadza wysłuchanie dłużnika, po czym doręcza mu wezwanie do wykonania tego obowiązku w wyznaczonym stosownie do okoliczności terminie. Wysłuchanie zmierza do ustalenia tego rodzaju czynności, jakie będą niezbędne do wprowadzenia wierzyciela w posiadanie. Jeśli zobowiązana gmina nie zapewni dłużnikowi lokalu socjalnego, komornik nie może przeprowadzić egzekucji¹⁰. Natomiast w sytuacji, gdy dłużnikowi zostało przyznane prawo do lokalu socjalnego, obowiązek zapewnienia go ciąży na gminie właściwej ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu (art. 14 ust. 1 ochr. pr. lok.). Następnie, w razie stwierdzenia, że dłużnikowi został zapewniony lokal socjalny, komornik wzywa do dobrowolnego wykonania obowiązku opróżnienia pomieszczenia. Wyznaczony termin ulega jednak przedłużeniu, jeśli zaistnieje ważna przyczyna, a dłużnik złoży wniosek przed upływem wskazanego terminu do opróżnienia lokalu. Dopiero w razie jego bezskutecznego upływu komornik poucza dłużnika o rozpoczęciu czynności egzekucyjnych¹¹.

W przypadku egzekucji prowadzonej na podstawie tytułu wykonawczego nakazującego opróżnienie lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika, z którego nie wynika jego prawo do lokalu socjalnego lub zamiennego, na komorniku spoczywa obowiązek ustalenia, czy dłużnikowi przysługuje tytuł prawny do innego lokalu lub pomieszczenia, w którym może on zamieszkać oraz obowiązek ustalenia sytuacji rodzinnej dłużnika. Jeśli zostanie stwierdzone, że dłużnikowi przysługuje uprawnienie do innego lokalu lub pomieszczenia i ma możliwość przeniesienia się tam, komornik zawiadamia o tym strony. Podstawa do przeprowadzenia egzekucji z lokalu mieszkalnego oraz dookreślenie czynności egzekucyjnych dokonywanych w celu realizacji tytułu wykonawczego, znajduje się w art. 1046 § 4 k.p.c. Na mocy tego przepisu konstruowana jest norma postępowania egzekucyjnego nakładająca na komornika obowiązek zaprzestania czynności egzekucyjnych do czasu wskazania dłużnikowi przez gminę tymczasowego pomieszczenia, nie dłużej jednak niż 6 miesięcy¹². Po upływie tego terminu komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, wskazane przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu, i powiadomi gminę o potrzebie zapewnienia dłużnikowi tymczasowego pomieszczenia. Konieczność wstrzymania czynności egzekucyjnych następuje również, gdy obowiązek opróżnienia dotyczy lokalu służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych osób małolet-

¹⁰ W. Tomalak, *Status ustrojowy komornika sądowego*, Warszawa 2014, s. 515.

¹¹ *Ibidem*.

¹² *Ibidem*.

nich lub ubezwłasnowolnionych¹³. W takiej sytuacji zawiadamia się sąd opiekuńczy, który orzeka o sposobie dalszego postępowania w sprawie.

W powyżej przytoczonych sytuacjach brak jednak obowiązku zaprzestania dokonywanych czynności, jeżeli wierzyciel lub dłużnik albo osoba trzecia wskaże pomieszczenie odpowiadające wymogom pomieszczenia tymczasowego. Nadto, gdy dłużnikowi nie przysługuje prawo do tymczasowego pomieszczenia, z powodów wskazanych w art. 25d ochr. pr. lok., komornik usunie dłużnika do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe, wskazanej na wniosek komornika przez gminę właściwą ze względu na miejsce położenia lokalu podlegającego opróżnieniu¹⁴.

Dodatkowo na podstawie art. 18 ust. 5 ochr. pr. lok. jeżeli gmina nie dostarczyła lokalu socjalnego osobie uprawnionej do niego z mocy wyroku sądowego, właścicielowi przysługuje roszczenie odszkodowawcze do gminy na podstawie art. 417 k.c. Należy również podkreślić, iż odpowiedzialność odszkodowawcza gminy jest niezależna od odpowiedzialności odszkodowawczej osób uprawnionych do lokalu socjalnego, a zajmujących lokal powoda bez tytułu prawnego¹⁵.

Dokonując czynności koniecznych do objęcia przez wierzyciela władztwa nad nieruchomością, komornik powinien umożliwić, by dłużnik usunął rzeczy ruchome niestanowiące części składowych nieruchomości, które jednocześnie nie są przedmiotem egzekucji. W przypadku odmowy komornik podejmie czynności niezbędne do ich przymusowego usunięcia. Początkowo dokonuje usunięcia ruchomości nieobjętych przedmiotem egzekucji oraz zwraca je dłużnikowi lub dorosłemu domownikowi. W razie niemożności dokonania tych działań ustanowi dozorcę. Nie przyjmuje on jednak usuniętych ruchomości pod dozór, a jedynie na przechowanie na koszt dłużnika. W przypadku, gdy dłużnik nie odbierze ruchomości oddanych pod dozór w wyznaczonym terminie, nie krótszym niż 30 dni, sąd nakazuje ich sprzedaż lub w wypadku, gdy owe przedmioty nie przedstawiają wartości handlowej, inny sposób rozporządzania rzeczą¹⁶.

3. Egzekucja w przypadku najmu okazjonalnego

Przepisy o najmie okazjonalnym tworzą szczególny reżim prawny, stanowiący wyjątek od ogólnych zasad najmu lokali mieszkalnych. Swoistym wyłomem od reguł obo-

¹³ M. Manowska, komentarz do art. 1046 k.p.c., *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 506-1217*, wyd. III, System Informacji Prawnej Lex.

¹⁴ T. Ereciński, komentarz do art. 1046 k.p.c., *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, wyd. V, System Informacji Prawnej Lex.

¹⁵ Wyrok SN z dnia 13 lutego 2014 r., V CNP 32/16, <http://www.sn.pl/sites/orzecznictwo/Orzeczenia3/V%20CNP%2032-13-1.pdf>, [dostęp: 23.12.2016].

¹⁶ W. Tomalak *op. cit.*, s. 522.

wiązujących przy zwykłych umowach najmu jest przeznaczenie kaucji uiszczonej przez najemcę, od której uiszczenia wynajmujący może uzależnić zawarcie umowy najmu okazjonalnego. W odróżnieniu od pozostałych stosunków prawnych uprawniających lokatora do używania lokalu, zabezpiecza ona nie tylko należności wynikające z najmu, ale także ewentualne koszty egzekucji. Kosztami tymi są w szczególności: wynagrodzenie komornika, opłata sądowa od wniosku o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu o poddaniu się egzekucji, oraz inne wydatki poniesione w toku egzekucji w celu doprowadzenia do opróżnienia lokalu¹⁷.

Złożenie przez najemcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz wskazanie lokalu, do którego może się przeprowadzić po ustaniu stosunku najmu okazjonalnego, jest równoznaczne z zapewnieniem miejsca, w którym mogą być zaspokojone jego potrzeby mieszkaniowe. Jeżeli w trakcie trwania stosunku najmu okazjonalnego najemca utraci prawo do zamieszkiwania we wskazanym wcześniej lokalu, wierzyciel zostanie postawiony w sytuacji analogicznej do tej, w której dłużnik w ogóle nie dołączył do umowy oświadczeń wymienionych w art. 19a ust. 2 pkt 1-3 ochr. pr. lok. Jednakże jest zobowiązany w terminie 21 dni od powzięcia wiadomości o tym, że utracił tytuł do korzystania z oznaczonego w umowie lokalu mieszkalnego, wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku właściciel jest jedynie uprawniony do wypowiedzenia umowy, z zachowaniem co najmniej siedmiodniowego terminu wypowiedzenia (art. 19d ust. 5 ochr. pr. lok.). Jest to samodzielna podstawa wypowiedzenia stosunku prawnego, niezależna od wywiązywania się przez najemcę z jego obowiązków¹⁸. Warto jednak podkreślić, że niewykonanie przez dłużnika obowiązku opuszczenia zajmowanego lokalu nie jest obciążone żadnymi sankcjami, co oznacza, że wierzyciel może jedynie liczyć, że dłużnik dobrowolnie opuści lokal.

Przed nowelizacją kodeksu postępowania cywilnego z 31 sierpnia 2011 r., obowiązujący art. 1046 § 1 pkt 4¹ stanowił, iż do obowiązku opróżnienia lokalu na podstawie najmu okazjonalnego nie stosuje się § 4. Oznaczało to, iż w sytuacji, gdyby najemca odmówił dobrowolnego opuszczenia lokalu, a nie dysponował lokalem, do którego mógłby się przeprowadzić, komornik nie musiałby wstrzymywać się z dokonaniem egzekucji, co należy interpretować jako dopuszczenie możliwości „egzekucji na bruk”¹⁹. Biorąc pod uwagę uzasadnienie do projektu ustawy, odmienna interpretacja zanegowałaby sens wprowadzenia instytucji najmu okazjonalnego²⁰.

¹⁷ K. Zdun-Załęska, komentarz do art. 19 a ochr. pr. lok., *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa, 2014.

¹⁸ *Ibidem*.

¹⁹ D. Daniluk, *Najem okazjonalny w świetle nowelizacji Kodeksu postępowania cywilnego z 31 sierpnia 2011 r.*, „Radca Prawny”, 2012, nr 125, s. 16.

²⁰ *Ibidem*.

Mimo znacznego usprawnienia i uproszczenia w ten sposób procedury egzekucyjnej, takie brzmienie nie tylko dopuszczało pozostawienie dłużnika bez jakiegokolwiek lokum zastępczego, ale także pozostawało w sprzeczności z licznymi aktami międzynarodowymi, których stroną jest Polska a nakładającymi obowiązek traktowania swoich obywateli zgodnie z obowiązującymi standardami praw człowieka²¹.

Obecne brzmienie art. 1046 k.p.c. zostało wprowadzone do porządku prawnego w wyniku uchwalenia ustawy z dnia 31 sierpnia 2011 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy Kodeks postępowania cywilnego²². W drodze nowelizacji dokonano modyfikacji uregulowań prawnych dotyczących eksmisji oraz warunków jego udostępniania przez gminę. Podkreślenia wymaga, że znowelizowana treść art. 1046 k.p.c. stanowi realizację wytycznych zawartych w wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 listopada 2010 r., sygn. akt 19/06, oraz utrzymuje jako zasadę niedopuszczalność prowadzenia „eksmisji na bruk” osób, którym nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego lub zamiennego. Warto podkreślić, iż mimo wielokrotnych nowelizacji brzmienie przepisu nadal budziło wątpliwości w kontekście ochrony praw osób eksmitowanych, gdyż w 2014 r. stanowiło przedmiot interpelacji poselskiej numer 2556²³.

Co prawda ustawodawca od dnia 16 listopada 2011 r. uchylił art. 1046 § 4¹, ale z treści art. 25d pkt 2 ochr. pr. lok. i art. 1046 § 5¹ wynika, że jeśli dłużnik został zobowiązany do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, której zawarcie zostało zgłoszone zgodnie z art. 19b ust. 1 ochr. pr. lok., dłużnikowi nie przysługuje prawo do pomieszczenia tymczasowego²⁴.

Nadto zgodnie z art. 19e ochr. pr. lok., jeśli zawarcie umowy najmu okazjonalnego zostanie zgłoszone naczelnikowi urzędu skarbowego, nie znajdą zastosowania niektóre przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów. Nie stosuje się zatem przepisów o szczególnej ochronie kobiet w ciąży, niepełnosprawnych, małoletnich, emerytów, rencistów, którzy spełniają kryteria do otrzymania świadczeń z pomocy społecznej oraz obłożnie chorych. Należy nadmienić, że obowiązek zgłoszenia umowy w urzędzie skarbowym, w obecnym stanie prawnym, obciąża jedynie właścicieli nieprowadzących działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali oraz będących osobami fizycznymi²⁵.

²¹ Z. Knypl, *Wykonywanie eksmisji przy najmie okazjonalnym*, „Przegląd Prawa Egzekucyjnego” 2010, nr 5, s. 52.

²² Dz. U. Nr 224, poz. 1324.

²³ Odpowiedź podsekretarza stanu w Ministerstwie Sprawiedliwości – z upoważnienia ministra na interpelację nr 2556 w sprawie ochrony praw osób eksmitowanych z lokalu mieszkalnego <http://www.sejm.gov.pl/Sejm7.nsf/InterpelacjaTresc.xsp?key=26BA12DB> [dostęp: 22.12.2016].

²⁴ M. Manowska, komentarz do art. 1046 k.p.c., *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 506-1217*, wyd. III, LEX.

²⁵ E. Farion, *op. cit.*, s. 23.

Tryb najmu okazjonalnego miał na celu łagodzenie wymogów nałożonych ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jednak po wprowadzeniu licznych modyfikacji regulacja ta nie pozwala na tak sprawne przeprowadzenie egzekucji, jak to pierwotnie założono. Mimo znacznie zwiększonego w stosunku do zwykłego najmu formalizmu, brak uregulowań szczegółowych, jakie nakładał chociażby art. 1046 § 4¹ k.p.c., każe skłonić się ku stwierdzeniu, że w przypadku braku lokalu zastępczego postępowanie przy egzekucji z najmu okazjonalnego będzie prawie takie samo, jak w przypadku zwykłego najmu²⁶.

4. Podstawa wszczęcia egzekucji w przypadku najmu okazjonalnego

Najważniejszym wyróżnikiem najmu okazjonalnego spośród powszechnie występujących w obrocie prawnym umów jest konieczność złożenia przez najemcę oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego. W jego wyniku dochodzi do nawiązania stosunku prawnego pomiędzy dłużnikiem a wierzycielem, w efekcie czego wierzyciel uzyskuje akt, który nadaje się do zaopatrzenia w klauzulę wykonalności, a w konsekwencji uprawnia do skutecznego wszczęcia i przeprowadzenia egzekucji. W takim bowiem wypadku wierzyciel może ubiegać się o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, a następnie żądać wszczęcia postępowania egzekucyjnego.

Akty notarialne, które zostały sporządzone zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie²⁷ i spełniają warunki określone w art. 777 § 1 pkt 4–6, są tytułami egzekucyjnymi²⁸. W odniesieniu do instytucji najmu okazjonalnego, mając na uwadze dyspozycje art. 19a ust. 2 pkt 1 ochr. pr. lok. prawodawca wprost nawiązuje do notarialnego tytułu egzekucyjnego, określonego w art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Wykonanie egzekucji z aktu notarialnego uzależnione jest od zdarzenia w postaci terminu. Dookreślenie tej regulacji znajduje się w art. 19a ust. 1 pkt 2 ochr. pr. lok., stanowiącym o „terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia lokalu składanym przez właściciela w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu”. Wykonanie zatem obowiązku wynikającego z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. uzależnione zostało od szeregu zdarzeń jak: wygaśnięcie, rozwiązanie umowy najmu czy doręczenie przez właściciela żądania opróżnienia lokalu i upływ określonego w nim terminu, nie krótszego niż 7 dni.

Należy również zauważyć, iż w wyniku złożenia przez najemcę oświadczenia o poddaniu się egzekucji dochodzi do skutku „w pełni samodzielna czynność prawna,

²⁶ Z. Knypl, *op. cit.*, s. 57.

²⁷ Dz. U. z 2015 r., poz. 1358. z późn. zm.

²⁸ T. Ereciński, komentarz do art. 777 k.p.c., *Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom V. Postępowanie egzekucyjne*, wyd. V, System Informacji Prawnej Lex.

odrębna od umowy najmu okazjonalnego oraz posiadająca odrębny status”²⁹. Zgodnie bowiem z postanowieniami art. 19a ust. 6 ochr. pr. lok. do zawarcia umowy najmu okazjonalnego wymagana jest jedynie forma pisma, natomiast przy oświadczeniu o poddaniu się egzekucji należy dochować formy aktu notarialnego.

W efekcie poddania się egzekucji z aktu notarialnego wierzyciel uzyskuje zaspokojenie roszczenia bez konieczności występowania na drogę postępowania sądowego. Nadto z obraniem opisanej ścieżki egzekucyjnej wiązą się dodatkowe korzyści dla wierzyciela w aspekcie gospodarczym. Nie musi on ponosić dodatkowych kosztów postępowania rozpoznawczego, a jego roszczenie zostaje zaspokojone znacznie szybciej, niż jeśli by korzystał z tradycyjnej drogi sądowej³⁰. W świetle obowiązujących od 1 stycznia 2016 r. przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji (Dz. U. z 2016 r., poz. 1358 z późn. zm.), określających nowy sposób obliczania skuteczności prowadzenia egzekucji komorniczych (poprzez zestawienie stosunku liczby spraw załatwionych w poprzednim roku do liczby wszystkich spraw, które wpłynęły w roku poprzednim, a także mówiące o obowiązku odmowy wszczęcia egzekucji przez komornika, jeżeli zaległość w zakresie już prowadzonych egzekucji przekracza 6 miesięcy), wzrost popularności umowy najmu okazjonalnego w obrocie mógłby wpłynąć na usprawnienie egzekucji oraz poprawę „wyników skuteczności” poszczególnych kancelarii komorniczych.

Co więcej, poddanie się egzekucji aktem notarialnym powoduje odciążenie wymiaru sprawiedliwości poprzez wyodrębnienie grupy czynności notarialnych wykonywanych alternatywnie w stosunku do działań sądowego wymiaru sprawiedliwości. W k.p.c. ustanowiono cztery sposoby poddania się egzekucji na mocy aktu notarialnego, przy czym mimo odrębności, każdy z nich powinien zawierać elementy konieczne, wspólne dla danego trybu poddania się egzekucji. Należy jednak pamiętać, że niespełnienie określonych wymogów, a w szczególności poddanie się egzekucji niezgodnie z wymogami nałożonymi ustawą, nie doprowadzi do skutku w postaci powstania tytułu egzekucyjnego³¹.

Obecnie istnieje rozdzwiek pomiędzy art. 791 k.p.c. a art. 776 i art. 804 k.p.c., który nie pozwala na prowadzenie egzekucji przeciwko osobom niewskazanym w tytule wykonawczym, także odnośnie do obowiązku wydania lokalu lub nieruchomości. Ponadto należy zgodzić się z M. Mazurek, iż: „rozdzielenie przez ustawodawcę obowiązku «opróżnienia» lokalu oraz jego «wydania» sugeruje ograniczenie możliwości usunięcia z nieruchomości dłużnika i jego rzeczy do wskazanych sytuacji. W związku

²⁹ M. Walasik, *Poddanie się egzekucji przez najemcę okazjonalnego*, „Rejent” 2011, nr 3 (239), s. 100.

³⁰ M. Walasik, *Poddanie się egzekucji aktem notarialnym*, Warszawa 2008, s. 60.

³¹ M. Walasik, *Poddanie się egzekucji aktem notarialnym...*, s. 122.

z powyższym w aktualnym stanie prawnym jedynym sposobem radzenia sobie z niedostatkami regulacji jest precyzyjne konstruowanie oświadczenia dłużnika o poddaniu się egzekucji³².

5. Podsumowanie

Derogacja § 4¹ z art.1046 w znaczny sposób osłabiła pozycję wynajmującego, pozbawiając go możliwości skorzystania z szybkiej i sprawnej eksmisji dłużnika niechącego poddać się obowiązkowi opróżnienia lokalu. W konsekwencji tej zmiany do obu rodzajów najmu ma zastosowanie art. 1046 § 4 k.p.c. co, jak się wydaje, mogło wpłynąć na odejście od zawierania umów najmu okazjonalnego na rzecz zwykłego najmu, który nie wymaga takiego nakładu kosztów od najemcy oraz dochowania restrykcyjnych wymogów formalnych od wynajmującego³³.

Stąd w wyniku nowelizacji z 2013 r. chciano zwiększyć atrakcyjność najmu okazjonalnego, dopuszczając do korzystania szerszy krąg podmiotów. Umożliwiono zawieranie umów nie tylko osobom fizycznym, ale także przedsiębiorcom prowadzącym działalność gospodarczą, co wpłynęło na ograniczenie ryzyka inwestycyjnego na rynku.

Analizując wyniki badania przeprowadzonego w 2015 r. przez Polską Federację Rynku Nieruchomości, wydaje się, że przynajmniej częściowo osiągnięto zamierzony efekt. Akcja wykazała znacznie większe zainteresowanie konsumentów umowami najmu okazjonalnego. W 2014 r. aż 80% ankietowanych pośredników przygotowało mniej niż 5% tego rodzaju dokumentów. Natomiast w 2015 r. zaobserwowano wzrost, gdyż w co czwartym biurze zawarto więcej niż 20% takich umów. Co więcej, 38 % wszystkich placówek odnotowało, że klienci chętniej decydują się na ich zawieranie. W dalszym ciągu jednak potencjalnych najemców powstrzymuje brak wystarczającej wiedzy na ten temat oraz niechęć przed dodatkowymi formalnościami³⁴.

Mając na uwadze zawarte w opracowaniu informacje oraz ostatnie zmiany w postępowaniu egzekucyjnym, dążące do usprawnienia tych postępowań, należy zwrócić uwagę, iż wzrost popularności najmu okazjonalnego mógłby wpłynąć na zwiększenie liczebności skutecznie przeprowadzonych egzekucji.

³² M. Mazurek, *Wydanie nieruchomości jako obowiązek, którego może dotyczyć oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.), oraz granice podmiotowe egzekucji dopuszczalnej w związku ze złożeniem takiego oświadczenia*, „Przegląd Sądowy” 2015, nr 3, s. 113-131.

³³ D. Daniluk, *op. cit.*, s.17.

³⁴ <http://pfrn.pl/page/1976> [dostęp: 22.12.2016].