

**a**



FUNDACJA TAURUS

**WYPOWIEDZENIE**

**UMOWY NAJMU**

**PRZEZ**

**WYNAJMUJĄCEGO**

BIULETYN PRAWNY NUMER 10

PUNKT NIEODPŁATNEJ POMOCY PRAWNEJ

NR 1 I 2 W POZNANIU



**Z**

## **Wypowiedzenie umowy o odpłatne używanie lokalu przez wynajmującego**

Art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1610), zwanej dalej "ustawą", stanowi, że jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2–5 tegoż artykułu. W tym miejscu warto zacytować art. 11 ust. 2-5 ustawy:

"2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli 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, lub

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, lub

3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub

4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.

3. Właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, może wypowiedzieć stosunek najmu:

1) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;

2) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

4. Nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny. W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

5. Nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4."

Ustawa, w drodze analizowanego art. 11, wprowadza ograniczenia swobody wypowiedzenia stosunków prawnomieszkaniowych, których źródłem jest umowa o odpłatne używanie lokalu – przez właściciela lokalu.

Należy jednak pamiętać, że zgodnie z ogólną zasadą, każda umowa, w tym także umowa o używanie lokalu (także mieszkalnego, zawarta na czas oznaczony i na czas nieoznaczony, odpłatna i darma), może zostać rozwiązana na podstawie porozumienia stron. Powyższe dotyczy także umów o odpłatne używanie lokalu podlegających przepisom ustawy.

Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

Podstawowym terminem wypowiedzenia umowy jest termin miesięczny; właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny (z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1–4 ustawy) nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego; ponadto właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia (z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 3 pkt 2 ustawy), na koniec miesiąca kalendarzowego.

Ustawa przewiduje także sześciomiesięczny termin wypowiedzenia stosunku prawnego używania lokalu; właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 3 pkt 1 - niezamieszkiwanie najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy. Ponadto, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, z przyczyn, o których mowa w art. 11 ust. 4 ustawy.

W myśl art. 11 ust. 5 ustawy właściciel jest uprawniony do wypowiedzenia stosunku prawnego lokatorowi, nie później niż na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zasadnicze podstawy wypowiedzenia najmu (innego stosunku uprawniającego do korzystania z lokalu) określa art. 11 ust. 2. Są one związane z zawinionym - w rozumieniu tej ustawy i innych przepisów prawa - zachowaniem lokatora (pkt 1-3) lub z obiektywną koniecznością rozbiórki lub remontu budynku (pkt 4). Właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli lokator, 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, lub jest w zwłóce 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, lub wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela, lub używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku – w tym ostatnim wypadku (określonym w art. 11 ust. 2 pkt 4 ustawy) lokatorowi przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego oraz pokrycia kosztów przeprowadzki spoczywa na właścicielu budynku.

Właściciel lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu, może wypowiedzieć stosunek najmu – z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub w pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, o ile lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego (art. 11 ust. 3 ustawy).

Przepisy art. 11 ust. 4 i 5 ustawy umożliwiają właścicielowi rozwiązanie przez wypowiedzenie stosunku prawnego – na pół roku naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, o ile zamierza zamieszkać w należącym do niego lokalu, jeżeli lokatorowi przysługuje tytuł do lokalu, w którym może zamieszkać w warunkach takich, jakby otrzymał lokal zamienny, lub jeżeli właściciel dostarczy mu lokal zamienny. W lokalu zamiennym wysokość czynszu i opłat, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego (art. 11 ust. 4 ustawy); na 3 lata naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, właściciel może wypowiedzieć stosunek prawny lokatorowi, o ile zamierza zamieszkać w

należącym do niego lokalu, a nie dostarcza mu lokalu zamiennego i lokatorowi nie przysługuje prawo do lokalu, o którym mowa w ust. 4 (art. 11 ust. 5 ustawy).<sup>1</sup> Ponadto zgodnie z art. 11 ust. 10 ustawy z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 2, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku. "Ważne przyczyny" to takie, które leżą po stronie wynajmującego lub lokatora bądź w splocie ich relacji i które w kontekście istniejącego najmu lokalu nie dają szans na rozwiązanie konfliktu interesów w zgodzie z zasadami współżycia społecznego (te ostatnie muszą uwzględniać usprawiedliwione interesy zarówno właściciela, jak i lokatora). Dopiero rozwiązanie najmu czyni zadość tym interesom.

---

<sup>1</sup> A. Doliwa, Komentarz do ustawy o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego [w:] Prawo mieszkaniowe. Komentarz. Wyd. 5, Warszawa 2015.