

Dr Marcin Walasik
Uniwersytet im. A. Mickiewicza w Poznaniu

Poddanie się egzekucji przez najemcę okazjonalnego

1. Wprowadzenie

Od niedawna w systemie prawnym obowiązuje nowa regulacja dotycząca najmu okazjonalnego¹. Stosunek ten powstaje obecnie na podstawie zawartej na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat, umowy najmu lokalu służącego do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali (por. art. 19a ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie ustawy – Kodeks cywilny²). Według złożenia przyjętych przez prawodawcę, ustanowienie tego podtypu umowy najmu miało służyć osiągnięciu kilku celów³. Jednym z nich było wzmocnienie pozycji właściciela (wynajmującego), który oddał swój lokal w najem. Realizacja

¹ Por. ustawę 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 (Dz.U. z 2010 r. Nr 3, poz. 13), która weszła w życie w dniu 28 stycznia 2010 r.

² Tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm. (dalej: u.o.p.l. albo ustawa).

³ Zob. *Uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych innych ustaw*, druk Sejmu VI kadencji nr 2250; Z. K n y p l, *Najem okazjonalny lokalu mieszkalnego i egzekucja obowiązku opróżnienia takiego lokalu według propozycji Ministerstwa Infrastruktury*, PPE 2009, nr 1-3, s. 33 i nast.; R. S z t y k, *Przywrócenie okazjonalnej umowy najmu lokalu*, Rejent 2010, nr 5, s. 69-70.

tego zamierzenia wymagała wprowadzenia licznych odstępstw od ogólnego reżimu najmu lokali mieszkalnych. Zostały one ustanowione również w odniesieniu do uregulowań, które określają tryb odzyskiwania przez wynajmującego władztwa nad lokalem po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy najmu.

Na mocy art. 19e u.o.p.l. do okazjonalnego najmu lokalu, jeżeli właściciel lokalu zgłosił jej zawarcie naczelnikowi urzędu skarbowego (por. art. 19b u.o.p.l.), nie stosuje się przepisów, które dotyczą zasad orzekania o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego przez lokatora obowiązującego do opróżnienia lokalu oraz przepisów nakazujących wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (wyłączenie art. 14 u.o.p.l.). Na mocy tego samego przepisu wyroki sądowe nakazujące opróżnienie lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego mogą być wykonywane w okresie od 1 listopada do 31 marca roku następnego włącznie – także wtedy, gdy osobie eksmitowanej nie wskazano lokalu, do którego ma nastąpić przekwaterowanie (wyłączenie art. 16 u.o.p.l.). Natomiast ze względu na dyspozycję art. 1046 § 4¹ k.p.c. przy egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu wynajętego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu nie stosuje się art. 1046 § 4 k.p.c.⁴ Przepis ten nakłada na komornika obowiązek wstrzymania się z dokonaniem czynności do czasu, gdy gmina wskaże tymczasowe pomieszczenie lub gdy dłużnik znajdzie takie pomieszczenie, jeżeli z tytułu wykonawczego nie wynika prawo dłużnika do lokalu socjalnego lub zamiennego. Z reguły prawo takie nie będzie wynikało z tytułu wykonawczego, który stanowi podstawę egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, skoro do umów tych, co do zasady, nie stosuje się przepisów regulujących zasady orzekania o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego (art. 19e u.o.p.l.). W założeniu prawodawcy wykonanie takiego obowiązku może zatem nastąpić bez zapewnienia dłużnikowi przez wierzyciela lub gminę możliwości korzystania z pomieszczenia tymczasowego⁵. Należy uznać, że wówczas po przepro-

⁴ Zaznaczyć jednak należy, że przepis ten został uznany w wyroku TK z dnia 4 listopada 2010 r., K 19/06 (Dz.U. Nr 215, poz. 1418), za niezgodny z Konstytucją i utraci moc obowiązującą z dniem 17 listopada 2011 r.

⁵ Zob. *Uzasadnienie projektu...*, s. 5 i 9.

wadzeniu egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu dłużnik powinien zamieszkać w lokalu, który wskazał w związku z zawarciem umowy najmu okazjonalnego (art. 19a ust. 2 pkt 2 i ust. 3 u.o.p.l.) i co do którego dysponuje oświadczeniem właściciela lub osoby posiadającej tytuł prawny do tego lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie w nim dłużnika (art. 19 ust. 2 pkt 3 u.o.p.l.)⁶.

Ponadto wraz z unormowaniem umowy najmu okazjonalnego lokalu zostały wprowadzone nowe regulacje dotyczące poddania się przez najemcę okazjonalnego egzekucji co do obowiązku opróżnienia lokalu. W art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. przewidziano, że do umowy takiej powinno być załączone, złożone w formie aktu notarialnego, oświadczenie, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu właściciela. W przepisie tym prawodawca wprost nawiązał do instytucji notarialnego tytułu egzekucyjnego określonej w art. 777 § 1 pkt 4-6 i § 2-3 k.p.c., a ściśle do sposobu poddania się egzekucji aktem notarialnym, który został uregulowany w art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.⁷ Właśnie akt notarialny sporządzony w oparciu o ten przepis upoważnia bowiem do prowadzenia egzekucji obowiązku polegającego na opróżnieniu (wydaniu) lokalu. Nie ma sporu co do tego, że poddanie się egzekucji w tym trybie może odnosić się także do obowiązku wydania rzeczy używanej na podstawie umowy najmu. Brak również przeszkód do wykorzystywania tego instrumentu w sytuacji, gdy przedmiotem umowy najmu pozostaje lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych dłużnika⁸. W tej mierze przepisy, które weszły w życie w związku z ustanowieniem umowy najmu okazjonalnego, nie wprowadzają zatem żadnych nieznanych wcześniej rozwiązań. Modyfikują one jednak w pewnym

⁶ Por. Z. K n y p l, *Wykonywanie eksmisji przy najmie okazjonalnym*, PPE 2010, nr 5, s. 57, który zwraca uwagę na brak regulacji dotyczącej egzekucji w przypadku, gdyby okazało się, że dłużnik nie ma możliwości zamieszkania w lokalu przez siebie wskazanym.

⁷ Por. *Uzasadnienie projektu...*, s. 9; R. S z t y k, *Przywrócenie...*, s. 70; A. D o l i w a, *Najem lokali. Komentarz*, Warszawa 2010, s. 325; R. D z i c z e k, *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, Warszawa 2010, s. 145; M. R o m a ń s k a, [w:] M. R o m a ń s k a, O. D u m n i c k a, *Postępowanie zabezpieczające i egzekucyjne. Komentarz*, red. J. Ignaczewski, Warszawa 2010, s. 151 i 498.

⁸ M. W a l a s i k, *Poddanie się egzekucji aktem notarialnym*, Warszawa 2008, s. 211 i 213.

stopniu dopuszczalną treść oświadczenia dłużnika o poddaniu się egzekucji, które jest składane w takim wypadku. W nieco inny sposób zostały w nich również określone niektóre przesłanki nadania klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu obejmującemu takie oświadczenie. Zagadnieniom tym zostaną poświęcone dalsze uwagi. Najpierw należy jednak rozstrzygnąć kwestię stosunku, jaki zachodzi pomiędzy umową najmu okazjonalnego lokalu a składanym w formie aktu notarialnego oświadczeniem najemcy o poddaniu się egzekucji co do obowiązku opróżnienia lokalu używanego na podstawie tej umowy.

2. Umowa najmu okazjonalnego lokalu a poddanie się egzekucji przez najemcę okazjonalnego

W art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. postanowiono, że do umowy najmu okazjonalnego lokalu załącza się (w szczególności) oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji. Nie jest jasne, jakie znaczenie prawne ma to sformułowanie. Biorąc jednak pod uwagę samą warstwę słowną tego przepisu, trzeba wykluczyć, aby w jego świetle oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji mogło być zaliczane do elementów przedmiotowo istotnych umowy najmu okazjonalnego lokalu⁹ (*essentialia negotii*). Kryteria, które wyróżniają umowę najmu okazjonalnego, zostały określone w art. 19a ust. 1 u.o.p.l. i doprecyzowane w art. 19b ust. 1 u.o.p.l., w myśl którego właściciel ma obowiązek zgłosić zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego, w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu, pod rygorem skutków wskazanych w art. 19b ust. 3 u.o.p.l. (wyłączenie stosowania do umowy art. 19c i 19d u.o.p.l. oraz art. 1046 § 4¹ k.p.c.) i art. 19e u.o.p.l. (zastosowanie do umowy w pełnym zakresie przepisów ustawy). Konstrukcja, w której oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji

⁹ Na przeciwnym stanowisku stał projekt ustawy wprowadzającej umowę najmu okazjonalnego lokalu, który zakładał, że oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji powinno być obowiązkowym postanowieniem tej umowy (por. *Uzasadnienie projektu...*, s. 3). W związku z tym w projekcie proponowano następujące brzmienie art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l.: „umowa o najem okazjonalny lokalu zawiera w szczególności: oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji...”. Propozycja ta nie została jednak przyjęta w toku prac parlamentarnych.

stanowiłoby jeden z elementów umowy najmu okazjonalnego lokalu, byłaby zresztą nie do pogodzenia z istotą poddania się egzekucji aktem notarialnym. Przyjmuje się bowiem, że w wyniku złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji dochodzi do skutku w pełni samoistna czynność prawna¹⁰. Nie może być zatem inaczej w przypadku, gdy egzekucji poddaje się najemca zawierający umowę najmu okazjonalnego lokalu. Również wtedy poddanie się egzekucji w akcie notarialnym należy traktować jako odrębną od umowy najmu czynność, która posiada swój osobny status prawny.

Postanowienia art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. nie należy również rozumieć w ten sposób, że ustanawia on wymóg fizycznego umieszczenia w tekście umowy najmu okazjonalnego oświadczenia najemcy o poddaniu się egzekucji. Byłoby to zupełnie nieracjonalne, ponieważ do zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu wystarczy zachowanie formy pisemnej (art. 19a ust. 6 u.o.p.l.), natomiast oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji musi być złożone w akcie notarialnym¹¹. Znaczenie czasownika „załączać”, w jakim występuje on w języku ogólnym, skłania raczej do postawienia tezy, że w świetle art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji powinno stanowić swego rodzaju załącznik do umowy najmu okazjonalnego lokalu¹². Ustawa nie daje jednak żadnych wskazań co do tego, na czym ma polegać więź prawna pomiędzy samą umową najmu a oświadczeniem najemcy jako jej załącznikiem. Poza tym kategorię brzmienie użyte w art. 19a ust. 2 u.o.p.l. zwrotu „załącza się” może sugerować, że wypis aktu notarialnego obejmującego oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji za każdym razem powinien być załączony do dokumentu, w którym ucieleśniona została umowa

¹⁰ Przedmiotem dyskusji pozostaje jedynie charakter prawny tej czynności; por. M. Wałasik, *Poddanie się egzekucji...*, s. 75 i nast.

¹¹ To w pierwotnej wersji projektu ustawy wprowadzającej najem okazjonalny, który ostatecznie nie trafił pod obrady parlamentu, przewidywano, że oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji powinno zostać złożone w formie pisemnej i stanowić element umowy najmu okazjonalnego; por. projekt art. 19¹ ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. w: Z. K n y p l, *Najem okazjonalny...*, s. 36.

¹² Ścisłe rzecz biorąc, załącznikiem do umowy może być wyłącznie wypis aktu notarialnego, który zawiera oświadczenie najemcy, ponieważ w obrocie prawnym akty notarialne przybierają postać właśnie wypisów (por. art. 95 i art. 109 ustawy z dnia 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie, tekst jedn.: Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1158 ze zm., dalej: pr. o not.).

najmu okazjonalnego lokalu. Nasuwa się zatem nieodzowne pytanie, jakie skutki powstaną w sytuacji, gdy do umowy tej nie zostanie załączone oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji albo gdy osoba zawierającą taką umowę w ogóle nie złoży tego rodzaju oświadczenia.

W ustawie nie ma przepisów, które odnosiłyby się wprost do takiej sytuacji. Skoro jednak w myśl art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji powinno zostać załączone do umowy najmu okazjonalnego lokalu, czyli do dokumentu już w pełni ukonstytuowanej czynności prawnej, to pozbawiony podstaw byłyby wniossek, że bez takiego oświadczenia albo bez załączenia wypisu aktu notarialnego zawierającego takie oświadczenie umowa ta w ogóle nie dochodzi do skutku. Nie sposób sobie zresztą wyobrazić, aby stan, w którym jeden dokument (wypis aktu notarialnego) jest bądź nie jest „załączony” do innego dokumentu (umowy w formie pisemnej), mógł decydować o kwalifikacji czynności prawnej jako umowy najmu okazjonalnego lokalu, pomijając kwestię, że w ustawie nie zostało nawet sprecyzowane, na czym ma polegać sama technika „załączania”. Zwrócić wreszcie trzeba uwagę, że dopuszczalność zastosowania przepisów istotnych dla umowy najmu okazjonalnego lokalu została uzależniona jedynie od dopełnienia obowiązku zgłoszenia zawarcia tej umowy naczelnikowi urzędu skarbowego (por. art. 19b ust. 3 i art. 19e u.o.p.l.). Brak natomiast podobnej regulacji na wypadek niezłączenia do umowy najmu okazjonalnego lokalu oświadczenia najemcy o poddaniu się egzekucji albo niezłożenia przez najemcę takiego oświadczenia. Można wobec tego uznać, że także w takiej sytuacji, jeżeli tylko zawarcie umowy zostało zgłoszone naczelnikowi urzędu skarbowego, stosuje się do niej art. 19c, art. 19d i art. 1046 § 4¹ k.p.c. (*a contrario* art. 19b ust. 3 u.o.p.l.) oraz nie podlega ona ogólnemu reżimowi ochrony praw lokatorów na równi z innymi umowami najmu okazjonalnego lokalu (*a contrario* art. 19e u.o.p.l.)¹³.

Zaproponowane poglądy stają prawdopodobnie w sprzeczności z założeniami projektodawcy, który dążył do tego, aby oświadczenie o poddaniu się egzekucji było obligatoryjnym elementem każdego stosunku, jaki

¹³ Podobnie R. D z i c z e k, *Ochrona praw lokatorów...*, s. 140. Odmiennie M. N a z a r, *Najem okazjonalny*; [w:] *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, red. J. Gołaczyński, P. Machnikowski, Warszawa 2010, s. 411-412.

powstaje pomiędzy wynajmującym a najemcą okazjonalnym, oraz nie dopuszczał żadnych odstępstw od takiego modelu¹⁴. Założenie to nie mogło jednak zostać zrealizowane, ponieważ nie uwzględniało ono, że poddanie się egzekucji w akcie notarialnym ze swej natury jest samoistną czynnością prawną. W konsekwencji prawodawca, zmiierzając do powiązania tej czynności i umowy najmu okazjonalnego lokalu, sięgnął do mało przejrzystej konstrukcji załącznika do umowy i nie przewidział przy tym żadnych reguł tworzenia tego typu więzi oraz nie uregulował skutków jej niepowstania lub zerwania¹⁵.

Rozważania te były potrzebne do ustalenia, kiedy osoba zawierająca umowę najmu okazjonalnego lokalu może złożyć oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Wobec tego, że umowa ta wywołuje swe skutki prawne bez względu na to, czy dołączono do niej oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji, należy przyjąć, że oświadczenie to może zostać złożone w każdym czasie po zawarciu umowy najmu. Możliwość złożenia tego oświadczenia na zasadach i ze skutkami określonymi w ustawie o ochronie praw lokatorów nie przestaje istnieć także po wygaśnięciu albo rozwiązaniu tej umowy. Nie widać żadnych powodów do tego, aby wynajmującego, który oddał lokal w najem okazjonalny, pozbawiać wynikających z tego przywilejów związanych z przejmowaniem władztwa nad lokalem tylko dlatego, że umowa najmu już nie obowiązuje¹⁶. W tym przypadku istotne pozostaje jedynie to, aby po ustaniu umowy były najemca zgodził się na złożenie oświadczenia o poddaniu się egzekucji. Nie zachodzą również przeszkody prawne do sporządzenia w akcie notarialnym oświadczenia

¹⁴ Por. *Uzasadnienie projektu...*, s. 2 i 3.

¹⁵ Poza podejmowaną problematyką leży natomiast kwestia oceny skutków niezależenia do umowy najmu okazjonalnego lokalu innych oświadczeń określonych w art. 19a ust. 2 u.o.p.l., tj. wskazania przez najemcę lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu (pkt 2) oraz oświadczenia właściciela lub osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie w nim najemcy (pkt 3).

¹⁶ Nie powinna natomiast nasuwać żadnych zastrzeżeń teza, że w takiej sytuacji były najemca i tak mógłby poddać się egzekucji obowiązku wydania lokalu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., nawet przy braku odpowiedniej regulacji ustawy o ochronie praw lokatorów.

o poddaniu się egzekucji równocześnie z zawarciem umowy najmu okazjonalnego lokalu albo też przed jej zawarciem¹⁷. Jednakże w tym ostatnim przypadku musi być już dostatecznie skonkretyzowany zamiar zawarcia umowy najmu okazjonalnego oraz powinny być znane jej poszczególne postanowienia. Pozwoli to na dostosowanie kształtu oświadczenia o poddaniu się egzekucji do treści stosunku najmu, który ma zostać nawiązany.

Może się również zdarzyć, że najemca ani przed zawarciem umowy najmu okazjonalnego, ani w czasie jej obowiązywania, ani też po ustaniu jej skutków nie złoży oświadczenia o poddaniu się egzekucji w akcie notarialnym. W takim wypadku w celu pozbawienia byłego najemcy władztwa nad lokalem wynajmujący będzie zmuszony do wytoczenia przeciwko niemu powództwa o opróżnienie lokalu. W procesie takim, jeżeli zawarcie umowy najmu okazjonalnego zostało zgłoszone naczelnikowi urzędu skarbowego, nie znajdą zastosowania art. 14 i art. 15 u.o.p.l. (por. art. 19e u.o.p.l.), które wprowadzają odstępstwa od ogólnego reżimu postępowania w sprawie o opróżnienie lokalu mieszkalnego. Spełnienie tego samego warunku zagwarantuje również wynajmującemu możliwość wykonania uzyskanego wyroku z pominięciem szczególnych rozwiązań obowiązujących przy egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu mieszkalnego, które zostały przewidziane w art. 16 u.o.p.l. (por. art. 19e u.o.p.l.)¹⁸ i w art. 1046 § 4 k.p.c. (por. art. 1046 § 4¹ k.p.c.).

3. Treść oświadczenia o poddaniu się egzekucji składanego przez najemcę okazjonalnego

W wyniku złożenia oświadczenia o podaniu się egzekucji powstaje tytuł egzekucyjny, który po zaopatrzeniu w klauzulę wykonalności, jako tytuł wykonawczy, może stać się podstawą egzekucji (art. 776 k.p.c.). Skutek ten zostaje jednak osiągnięty tylko wówczas, gdy oświadczenie o poddaniu się egzekucji pod względem treści odpowiada wymaganiom przewidzianym w prawie. Wszystkie te wymogi musi zatem spełniać

¹⁷ Ogólnie o dopuszczalności poddawania się egzekucji w akcie notarialnym w związku ze stosunkiem prawnym, który jeszcze nie powstał, por. M. Walasik, *Poddanie się egzekucji...*, s. 109-121 i s. 210.

¹⁸ Zob. też R. Dziczek, *Ochrona praw lokatorów...*, s. 142.

również oświadczenie, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu.

Ze względu na treść oświadczenia o poddaniu się egzekucji wyróżnia się cztery rodzaje notarialnych tytułów egzekucyjnych (por. art. 777 § 1 pkt 4, 5 i 6 oraz § 3 k.p.c.). Spośród tych tytułów jedynie akt notarialny określony w art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. może stanowić podstawę egzekucji obowiązku, który polega na wydaniu (opróżnieniu) lokalu. Właśnie takiego obowiązku dotyczy natomiast oświadczenie o poddaniu się egzekucji składane przez najemcę okazjonalnego. Czynność tę należy wobec tego kwalifikować jako pewien podtyp poddania się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.¹⁹ Przy uwzględnieniu postanowień tego przepisu i art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. uznać trzeba, że oświadczenie o poddaniu się egzekucji składane w związku z zawarciem umowy najmu okazjonalnego lokalu powinno obejmować następujące elementy: 1) wyrażenie woli poddania się egzekucji, 2) wskazanie dłużnika i wierzyciela, 3) oznaczenie obowiązku świadczenia i jego podstawy, 4) określenie zdarzenia uzależniającego wykonanie aktu notarialnego. W tym miejscu elementy te zostaną omówione jedynie w zakresie niezbędnym do przedstawienia specyfiki poddania się egzekucji przez osobę, która jako najemca zawarła umowę najmu okazjonalnego lokalu²⁰.

1) W akcie notarialnym, który ma stać się tytułem egzekucyjnym, w sposób wyraźny musi zostać wyartykułowana przez dłużnika wola poddania się egzekucji. Ten element oświadczenia kreującego tytuł egzekucyjny nazywany jest klauzulą (formułą) poddania się egzekucji. Ze względu na istnienie wielu postaci poddania się egzekucji aktem notarialnym w praktyce przyjęło się, że dłużnik w treści tej klauzuli dodatkowo precyzuje, w oparciu o jakie przepisy formułuje swe oświadczenie o poddaniu się egzekucji. Dzięki temu bez trudu można się przekonać, jaki był zamiar dłużnika i orzec, czy jego oświadczenie obejmuje wszystkie wymagane przez prawo elementy. Należy w związku z tym zasugerować, aby klauzula poddania się egzekucji w oświadczeniu składanym przez najemcę okazjonalnego zawierała osobną wzmiankę o tym, że poddanie

¹⁹ Por. przyp. 7.

²⁰ Szerzej o treści oświadczenia o poddaniu się egzekucji zob. M. Wałasiak, *Poddanie się egzekucji...*, s. 151 i nast.

się egzekucji nastąpiło na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 19a ust. 2 pkt 1 i art. 19d ust. 2-4 u.o.p.l. Zapobiegnie to powstawaniu wątpliwości, jaki był tryb poddania się egzekucji, zwłaszcza na etapie postępowania o nadanie klauzuli wykonalności lub we właściwym postępowaniu egzekucyjnym. To z kolei umożliwi zastosowanie odpowiedniego reżimu prawnego w każdym z tych postępowań.

2) Egzekucja sądowa polega na przymusowym wykonaniu świadczenia, które przysługuje określonemu wierzycielowi od określonego dłużnika. Stąd tytuł egzekucyjny, który po zaopatrzeniu w klauzulę wykonalności staje się podstawą tej egzekucji, musi w swej treści wskazywać osobę, na której rzecz świadczenie to ma zostać spełnione (wierzyciela), jak i osobę, która zobowiązana jest do jego spełnienia (dłużnika).

W świetle art. 19a ust. 1 u.o.p.l. umowę najmu okazjonalnego powinien zawrzeć właściciel lokalu. Właścicielem lokalu w rozumieniu ustawy jest jednak również między innymi wynajmujący (art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l.). Wynajmującym może z kolei być każdy, kto ma faktyczną możliwość oddania rzeczy i zapewnienia spokojnego jej używania przez czas trwania najmu, w tym nawet osoba, której względem rzeczy nie przysługuje żaden tytuł prawny²¹. Wynika z tego, że umowa najmu okazjonalnego może zostać zawarta nie tylko przez właściciela lokalu, lecz przez każdego, kto ma zdolność do zawarcia umowy najmu jako wynajmujący²² (art. 19a ust. 1 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l.). Konkluzja ta pozostaje nieuniknioną konsekwencją konieczności zastosowania się do definicji legalnej zwrotu „właściciel”²³, którego znaczenie nadane przez tę definicję, jak się zdaje, nie zostało uwzględnione na etapie tworzenia prawa²⁴.

²¹ J. Panowicz-Lipska, [w:] *System prawa prywatnego*, t. VIII: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2004, s. 11; orzeczenie SN z dnia 14 kwietnia 1961 r., III CR 806/60 (OSN 1962, nr 3, poz. 101).

²² Podobnie E. Farión, *Najem okazjonalny lokalu w świetle przepisów prawa polskiego*, Rejent 2010, nr 12, s. 29.

²³ W teorii wykładni prawa sformułowano bowiem zasadę, że nie jest dopuszczalne przełamywanie jasnego znaczenia, które zostało przypisane określonemu wyrażeniu w definicji legalnej; por. M. Zieliński, *Wykładnia prawa. Zasady, reguły, wskazówki*, Warszawa 2010, s. 215, 242 i 332.

²⁴ Projektodawca zakładał bowiem, że instytucja najmu okazjonalnego będzie oddziaływała wyłącznie na sytuację właścicieli lokali, a nie innych osób, które także mogą udostępnić posiadanie lokalu na podstawie umowy najmu; por. *Uzasadnienie projektu...*, s. 8.

Zdolność do zawarcia umowy najmu w charakterze wynajmującego ma przede wszystkim właściciel lokalu. Właścicielem jest osoba, której przysługuje własność lokalu stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, właściciel nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się lokal, jak i użytkownik wieczysty takiej nieruchomości, ponieważ budynki, a więc i lokale znajdujące się w tych budynkach, wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią własność użytkownika wieczystego (art. 235 § 1 k.c.). Nie ma przeszkód, aby umowę najmu okazjonalnego zawarły osoby, którym własność lokalu przysługuje niepodzielnie na zasadzie współwłasności łącznej albo współwłasności w częściach ułamkowych (art. 195-196 k.c.). W tej sytuacji umowa najmu powinna jednak zostać zawarta przy uwzględnieniu reguł obowiązujących przy zarządzie rzeczą wspólną, chyba że lokal pozostaje w wyłącznym posiadaniu jednego ze współwłaścicieli na mocy umowy określającej sposób korzystania z rzeczy (tzw. podział *quoad usum*). Należy uznać, że wtedy do samodzielnego zawarcia takiej umowy uprawniony jest ten współwłaściciel. Ponadto umowa najmu okazjonalnego może zostać zawarta przez osobę, której służy spółdzielcze własnościowe²⁵ albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, jak też przez użytkownika albo najemcę²⁶ nieruchomości bądź przez biorącego nieruchomość w używanie²⁷. Podmioty te mogą bowiem oddać posiadany lokal najemcy, a następnie zapewnić spokojne jego używanie. Taką możliwość ma również posiadacz samoistny, który nie dysponuje tytułem prawnym do lokalu, aczkolwiek wątpliwe jest, aby osoba taka mogła korzystać z aktu notarialnego, w którym najemca okazjonalny poddał się egzekucji. W art. 19d ust. 4 pkt 2 u.o.p.l. nadanie klauzuli wykonalności na taki akt zostało bowiem uzależnione od przedłożenia dokumentu, który będzie potwierdzał przysługujący właścicielowi (wynajmującemu) tytuł prawny do lokalu.

Poddanie się egzekucji w związku z umową najmu okazjonalnego lokalu powinno nastąpić na rzecz wynajmującego. Wynajmującym może być wyłącznie osoba fizyczna (art. 19a ust. 1 u.o.p.l.). W akcie notarialnym, który obejmuje jedynie oświadczenie o poddaniu się egzekucji (art. 777 § 2 k.p.c.), osoba ta powinna zostać oznaczona poprzez wskazanie

²⁵ Por. R. S z t y k, *Przywrócenie...*, s. 70.

²⁶ Z zastrzeżeniem art. 688² k.c.

²⁷ Z zastrzeżeniem art. 712 § 2 k.c.

jej imienia (imion) i nazwiska. Prawo procesowe nie wymaga bardziej szczegółowej indywidualizacji wierzyciela, który zamierza przystąpić do egzekucji. Inaczej będzie w przypadku, gdy w tym samym akcie notarialnym, oprócz oświadczenia o poddaniu się egzekucji, dojdzie do skutku także umowa najmu okazjonalnego. Wówczas wynajmujący, jako osoba biorąca udział w czynności notarialnej, powinien zostać zindywidualizowany w sposób określony w art. 85 i art. 92 § 1 pkt 4 pr. o not., czyli dodatkowo poprzez wskazanie dokumentu tożsamości oraz imion rodziców i miejsca zamieszkania.

Obowiązek opróżnienia i wydania wynajmującemu lokalu oddanego w najem okazjonalny spoczywa przede wszystkim na najemcy. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do takiego obowiązku składa zatem najemca (art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l.), czyli osoba, która twierdzi, że zamierza zawrzeć²⁸ albo że zawarła umowę najmu okazjonalnego lokalu. Najemcą w stosunku najmu okazjonalnego może być także osoba fizyczna²⁹, skoro najem ten dotyczy wyłącznie lokali, które służą do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (art. 19a ust. 1 u.o.p.l.), a inne podmioty niż osoby fizyczne nie posiadają takich potrzeb³⁰. Najemca, który składa w akcie notarialnym oświadczenie o poddaniu się egzekucji, jest uczestnikiem tej czynności notarialnej. W komparycji tego aktu powinny więc znaleźć się wszystkie dane indywidualizujące najemcę, zgodnie z wymogami określonymi w art. 85 i art. 92 § 1 pkt 4 pr. o not.

Należy z kolei rozważyć, czy tylko osoba, która twierdzi, że będzie albo jest najemcą okazjonalnym, może złożyć oświadczenie o poddaniu się egzekucji zgodnie z regułami przewidzianymi w ustawie o ochronie praw lokatorów. W lokalu zajmowanym na podstawie umowy najmu okazjonalnego mogą przecież zamieszkiwać osoby, które nie są najemcami. Oddanie lokalu lub jego części przez najemcę do bezpłatnego używania albo jego podnajęcie jest, co do zasady, uzależnione od zgody wynajmującego. Niezależnie od zgody wynajmującego najemca może jednak

²⁸ Por. wyżej punkt 2.

²⁹ Zob. E. F a r i o n, *Najem okazjonalny...*, s. 30.

³⁰ Wniosek ten potwierdza treść art. 19a ust. 2 pkt 2 u.o.p.l., zgodnie z którym najemca powinien wskazać lokal, w którym to on będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

udostępnić lokal osobie, względem której ciąży na nim obowiązek alimentacyjny (art. 688² k.c.). Może się zatem zdarzyć, że w lokalu oprócz najemcy zamieszkają także inne osoby po wyrażeniu zgody na to przez wynajmującego lub gdy będą one uprawnione do świadczeń alimentacyjnych ze strony najemcy. Świadomość tego stanu rzeczy miał prawodawca, skoro przewidział, że oświadczenie osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, do którego ma trafić najemca po opuszczeniu lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, musi obejmować zgodę na zamieszkanie nie tylko najemcy, lecz także „osób z nim zamieszkujących” (por. art. 19a ust. 2 pkt 3 u.o.p.l.). Również żądanie opróżnienia lokalu, które kierowane jest do najemcy po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego, ma wyznaczać termin do opróżnienia lokalu najemcy i osobom z nim zamieszkującym (art. 19d ust. 3 pkt 3 u.o.p.l.)³¹. Ostatecznie jednak w ustawie nie przewidziano, że w oparciu o jej postanowienia oświadczenie o poddaniu się egzekucji oprócz najemcy mogą złożyć także inne osoby, które zamierzają zamieszkać albo zamieszkują wspólnie z najemcą w lokalu zajmowanym na podstawie umowy najmu okazjonalnego. Pominięcie takiego uregulowania prowadzi do bardzo poważnych perturbacji praktycznych.

W myśl reguł ogólnych tytuł wykonawczy zobowiązujący do wydania między innymi nieruchomości albo do opróżnienia pomieszczenia upoważnia do prowadzenia egzekucji nie tylko przeciwko dłużnikowi, lecz przeciwko każdemu, kto tymi rzeczami włada (art. 791 § 1 k.p.c.), natomiast komornik, prowadząc egzekucję na podstawie tytułu nakazującego dłużnikowi opróżnienie lokalu lub pomieszczenia, ma obowiązek usunięcia z niego także osób zajmujących lokal wraz z dłużnikiem (art. 1046 § 2 k.p.c.). Na mocy art. 1046 § 3 k.p.c. obu tych przepisów nie stosuje się jednak, jeżeli opróżniony ma zostać lokal służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych dłużnika. Żaden przepis nie uchyla dyspozycji art. 1046 § 3 k.p.c. w sytuacji, gdy przymusowemu wykonaniu podlega obowiązek opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu

³¹ Brzmienie obu powołanych przepisów jest dziś jednak jedynie śladem – pewnie omyłkowo nieusuniętym w toku prac legislacyjnych – po pierwotnej koncepcji, według której miała być zorganizowana egzekucja opróżnienia lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu; por. szerzej przyp. 33.

okazjonalnego³². Oznacza to, że na podstawie notarialnego tytułu egzekucyjnego wynajmujący nie odzyska pełnego władztwa nad lokalem, jeżeli oprócz najemcy zamieszkiwały w nim jeszcze inne osoby (np. względem których najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym). Do prowadzenia egzekucji przeciwko tym osobom potrzebny będzie wówczas dodatkowy tytuł wykonawczy, w którym osoby te zostaną wymienione jako dłużnicy. Prawodawca prawdopodobnie w ogóle nie przewidywał tych konsekwencji. Stoją one natomiast w sprzeczności z założeniami, których realizacji zostało podporządkowane ustanowienie umowy najmu okazjonalnego. Stworzenie w związku z tą umową nowego podtypu poddania się egzekucji aktem notarialnym miało bowiem umożliwić wynajmującemu sprawne odzyskanie posiadania lokalu nie tylko od najemcy, lecz od wszystkich osób, które w tym lokalu zamieszkują.

Postawiony problem można w praktyce próbować rozwiązać na trzy sposoby. Po pierwsze, powołując się na cel instytucji najmu okazjonalnego, można uznać, że art. 1046 § 3 k.p.c. nie wyłącza zastosowania art. 1046 § 2 k.p.c. przy egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego³³. Propozycja ta prowadziłaby jednak do częściowej derogacji art. 1046 § 3 k.p.c., który w tym zakresie pozostaje zupełnie jasny. Jest ona zatem niemożliwa do zaakceptowania. Po drugie, można starać się uzasadnić tezę, że do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji w oparciu o postanowienia ustawy o ochronie praw lokatorów uprawnione są także osoby zamierzające zamieszkać albo zamieszkujące w wynajętym lokalu, a niebędące jednocześnie najemcami. Wymagałoby to z kolei rozszerzenia znaczenia zwrotu „najemca”, który występuje w art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. Pogląd ten mógłby przez to nie uzyskać uznania w praktyce orzeczniczej, w której dość rygorystycznie przestrzegana jest zasada, zgodnie z którą przepisy

³² M. N a z a r, *Najem...*, s. 415-416.

³³ Takie były pierwotne założenia projektu ustawy wprowadzającej najem okazjonalny. Przewidywano w nim, że egzekucja opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego będzie mogła być prowadzona wobec najemcy oraz osób z nim zamieszkujących. Przeciwko tym osobom miała być nadawana klauzula wykonalności na tytuł egzekucyjny w postaci żądania właściciela, w którym powinny zostać oznaczone osoby obowiązane do opróżnienia lokalu; por. projekt art. 19⁴⁴ ust. 2-4 oraz projekt art. 777 § 1 pkt 7 k.p.c. w: Z. K n y p l, *Najem okazjonalny...*, s. 38-39 i 41.

dotyczące pozasądowych tytułów egzekucyjnych powinny być wyklądane ściśle, ponieważ mają charakter wyjątkowy. Po trzecie, należy więc zasugerować, ażeby wynajmujący, który zawiera umowę najmu okazjonalnego, zadbał o to, by stronami tej umowy stały się albo systematycznie stawały się wszystkie osoby, które zamieszkają albo potencjalnie mogą zamieszkać w lokalu. Wtedy to każda z tych osób jako najemca będzie uprawniona do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l., a w konsekwencji wynajmujący uzyska możliwość prowadzenia egzekucji na podstawie aktu notarialnego przeciwko wszystkim osobom, które zajmują jego lokal. Gdy wynajmujący nie okaże się zapobiegliwy na tym polu, to egzekucję wobec osób, które zamieszkiwały w jego lokalu, a nie były najemcami, będzie mógł prowadzić tylko w oparciu o dodatkowy tytuł egzekucyjny. Niewykluczone, że w związku z tym pojawi się ostatecznie konieczność wytoczenia przeciwko tym osobom powództwa o opróżnienie lokalu.

3) W tytule egzekucyjnym powinien również zostać oznaczony obowiązek określonego zachowania się, które dłużnik zmuszony jest podjąć na rzecz wierzyciela. Oświadczenie o poddaniu się egzekucji składane przez najemcę okazjonalnego dotyczy obowiązku polegającego na opróżnieniu lokalu mieszkalnego (por. np. art. 19d ust. 2 i 3 u.o.p.l.). Wystarczy, aby w ten właśnie sposób obowiązek ten został oznaczony w akcie notarialnym. Tytuł egzekucyjny, który stwierdza obowiązek opróżnienia lokalu, uprawnia do pozbawienia dłużnika posiadania tego lokalu i wprowadzenia wierzyciela w to posiadanie (art. 1046 § 1 k.p.c.), a nadto stanowi podstawę do usunięcia z lokalu ruchomości, które nie należą do wierzyciela (art. 1046 § 9 k.p.c.)³⁴. Ważne jest również, aby lokal, do którego odnosi się oświadczenie o poddaniu się egzekucji, został w akcie notarialnym odpowiednio zindywidualizowany. Zapobiegnie to ewentual-

³⁴ Niepotrzebnie zatem prawodawca przewidział w art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l., że najemca powinien poddać się egzekucji co do obowiązku i opróżnienia i wydania lokalu. W świetle kodeksu postępowania cywilnego obowiązek wydania odnosi się bowiem do nieruchomości, które nie obejmują pomieszczeń oraz do statków (por. art. 320, art. 791, art. 1046 i art. 1064¹² § 3). Niemniej także w praktyce sądowej nie zawsze przestrzega się tej konwencji terminologicznej, w związku z czym można spotkać orzeczenia, w których nakazuje się opróżnienie i wydanie lokalu albo nawet opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokalu.

nym sporom co do zakresu egzekucji. W tym celu należy w akcie notarialnym wskazać dokładne położenie lokalu oraz podać jego bliższe oznaczenie, które pozwoli na odróżnienie go od innych lokali, jeżeli znajdują się na nieruchomości. Można również doprecyzować oznaczenie lokalu poprzez wymienienie wszystkich pomieszczeń (izb), w tym pomieszczeń przynależnych, które wchodzi w jego skład oraz określenie ich powierzchni. Gdy lokal stanowi odrębny od gruntu przedmiot własności, wskazane byłoby, aby w oświadczeniu o poddaniu się egzekucji powołać numer księgi wieczystej, która została założona dla lokalu.

W drodze egzekucji mogą być wykonywane wyłącznie obowiązki, które mają swe źródło w oznaczonym stosunku prawnym. Nie inaczej jest w przypadku egzekucji prowadzonej w oparciu o akt notarialny. Tytuł egzekucyjny w tej postaci powinien zatem dotyczyć obowiązku świadczenia, który jest w pełni określony także co do swej podstawy prawnej³⁵. W oświadczeniu dłużnika o poddaniu się egzekucji muszą dlatego zostać powołane okoliczności, które będą wskazywały na tę podstawę. Wymaganie to jest spełnione w sytuacji, gdy akt notarialny oprócz oświadczenia najemcy o poddaniu się egzekucji obejmuje również umowę najmu okazjonalnego lokalu. Natomiast w przypadku, gdy oświadczenie to składane jest w odrębnym akcie notarialnym (art. 777 § 2 k.p.c.), wymóg powołania podstawy obowiązku świadczenia zostanie dochowany, jeżeli dłużnik przytoczy istotne postanowienia umowy najmu okazjonalnego, którą zawarł albo zamierza zawrzeć z wynajmującym. Przytoczenia te, jako objęte oświadczeniem strony czynności notarialnej, należy zamieścić w akcie notarialnym (art. 92 § 1 pkt 5 pr. o not.). Jeżeli umowa najmu została już zawarta, dłużnik może okazać notariuszowi dokument, który ją stwierdza. Nie ma przeszkód, aby za zgodą zainteresowanych notariusz zatrzymał ten dokument w oryginale albo w poświadczonym odpisie w związku z tym, że został on przedłożony do aktu notarialnego³⁶.

Obowiązek opróżnienia lokalu zajmowanego przez najemcę okazjonalnego może mieć podstawę w stosunku prawnym typu obligacyjnego

³⁵ Wyrok SN z dnia 19 marca 1975 r., III CRN 368/74 (OSNCP 1976, nr 4, poz. 86).

³⁶ Nie należy go jednak wtedy kwalifikować jako załącznika, który stanowiłby integralną część aktu notarialnego; por. A. S a d o w s k i, *Załączniki do aktu notarialnego*, Rejent 2008, nr 9, s. 116-117.

(umowie najmu) albo dodatkowo w stosunku prawnym typu rzeczowego, jeżeli wynajmującemu przysługuje tego rodzaju prawo. Na najemcy po zakończeniu umowy najmu spoczywa obligacyjny obowiązek zwrotu lokalu (art. 675 § 1 w zw. z art. 680 k.c.), któremu odpowiada uprawnienie wynajmującego do żądania wydania (opróżnienia) tego lokalu³⁷. Natomiast właściciel lokalu, jako podmiot prawa rzeczowego, jest uprawniony do domagania się wydania (opróżnienia) lokalu w oparciu o przepisy o ochronie własności (art. 222 § 1 k.c.), które stosuje się odpowiednio również do ochrony ograniczonych praw rzeczowych (art. 251 k.c.). Mylące jest wobec tego sformułowanie zawarte w art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l., zgodnie z którym najemca w swym oświadczeniu składanym w akcie notarialnym powinien zobowiązać się do opróżnienia i wydania lokalu. Obowiązek ten ma bowiem swoją podstawę w powołanych unormowaniach i o jego istnieniu nie decyduje oświadczenie najemcy. Należy więc przyjąć, że w art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. mowa jest o „zobowiązaniu się” najemcy do opróżnienia i wydania lokalu wyłącznie w celu określenia treści obowiązku, co do którego następuje poddanie się egzekucji.

Ustawa w żaden sposób nie rozstrzyga, jaka powinna być podstawa prawna obowiązku opróżnienia lokalu, co do którego poddaje się egzekucji najemca okazjonalny. Trzeba zatem uznać, że w oświadczeniu takim jako podstawa obowiązku świadczenia może zostać wskazany przede wszystkim stosunek najmu (art. 675 § 1 w zw. z art. 680 k.c.) bądź prawo własności (art. 222 § 1 k.c.) albo ograniczone prawo rzeczowe (art. 222 § 1 w zw. z art. 251 k.c.), jeżeli prawa takie przysługują wynajmującemu. Nie jest również wykluczone jednoczesne powołanie się na oba źródła obowiązku opróżnienia lokalu. Wybór każdego z tych wariantów niesie za sobą określone skutki. Akt notarialny, który stwierdza obowiązek wydania nieruchomości (opróżnienia lokalu) będący korelatem roszczenia windykacyjnego, może być wykonywany bez ograniczenia w czasie. Roszczenie to nie ulega bowiem przedawnieniu, jeżeli dotyczy nieruchomości (art. 223 k.c.)³⁸. Ponadto roszczenie windykacyjne, jako ściśle

³⁷ Por. J. Panowicz-Lipska, [w:] *System prawa...*, s. 64-65.

³⁸ M. Walasik, *Przedawnienie roszczeń objętych tytułem egzekucyjnym*, [w:] *Prawo wobec wyzwał współczesności*, red. P. Wiliński, Poznań 2004, s. 180.

związane z prawem własności, nie może być samoistnym przedmiotem obrotu prawnego. W razie przeniesienia własności roszczenie to wraz z tym prawem przechodzi zatem na nowego właściciela³⁹. Te uwagi można również odpowiednio odnieść do ograniczonych praw rzeczowych, których przedmiotem jest lokal, z tym tylko zastrzeżeniem, że niektóre z tych praw nie są zbywalne⁴⁰. Natomiast przeniesienie obligacyjnego roszczenia o opróżnienie lokalu wymaga zawarcia osobnej umowy przelew, gdyż roszczenie to jest samodzielne i niezależne od praw rzeczowych służących do nieruchomości. Okoliczności te mogą mieć znaczenie, jeżeli po złożeniu oświadczenia o poddaniu się egzekucji, a przed wykonaniem obowiązku opróżnienia lokalu nastąpiła zmiana wynajmującego. W takim wypadku egzekucja tego obowiązku będzie mogła zostać przeprowadzona dopiero po nadaniu na akt notarialny klauzuli wykonalności na rzecz osoby, która nabyła uprawnienie do domagania się opróżnienia lokalu (art. 788 § 1 k.p.c.).

4) Wykonanie aktu notarialnego, który został sporządzony w oparciu o art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., powinno być w myśl tego przepisu uzależnione od zdarzenia w postaci terminu. Uregulowania zawarte w ustawie o ochronie praw lokatorów wprowadzają w tej mierze modyfikacje, które są na tyle istotne, że pozwalają na kwalifikowanie poddania się egzekucji przez najemcę okazjonalnego jako swoistego podtypu tej instytucji. Pojęcie terminu, które występuje w art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., należy łączyć jedynie z takim zdarzeniem, które ma charakter przyszły i jednocześnie jego nadejście jest zupełnie pewne. Wymogu wskazania w akcie notarialnym terminu wykonania obowiązku nie spełnia zatem odwołanie się do terminu wyznaczonego wprawdzie określoną miarą czasu, lecz za którego początek zostało przyjęte zdarzenie przyszłe i niepewne⁴¹. Wymaganie to

³⁹ Taki pogląd dominuje w piśmiennictwie; por. np. S. W ó j c i k, *Windykacyjna ochrona własności w polskim prawie cywilnym*, ZNUJ, Prace prawnicze z. 21, Kraków 1965, s. 40-41; T. D y b o w s k i, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym (rei vindicatio – actio negatoria)*, Warszawa 1969, s. 276-277; J. I g n a t o w i c z, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. Z. Resich, Warszawa 1972, t. 1, s. 582-583; E. G n i e w e k, [w:] *System prawa prywatnego*, t. III, *Prawo rzeczowe*, red. T. Dybowski, Warszawa 2007, s. 486-487.

⁴⁰ Np. użytkowanie (art. 254 k.c.).

⁴¹ Zob. postanowienie SN z 5 marca 1999 r., I CKN 1069/98 (OSNC 1999, nr 9, poz. 10); K. Ł a s k i, *Poddanie się egzekucji w praktyce notarialnej*, NPN 1999, nr 3, s. 54-55; M. W a l a s i k, *Poddanie się egzekucji...*, s. 217-218.

w praktyce ogranicza możliwość wykorzystania aktu notarialnego z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. przy bezterminowych umowach najmu, w których obowiązek wydania nieruchomości (opróżnienia lokalu) powstaje dopiero z chwilą rozwiązania umowy, przeważnie wskutek jej wypowiedzenia. Nie da się bowiem wtedy w sposób precyzyjny określić terminu, po upływie którego powinno nastąpić wykonanie aktu notarialnego⁴².

Tymczasem w myśl art. 19a ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. najemca powinien poddać się egzekucji co do obowiązku opróżnienia lokalu w terminie wskazanym w żądaniu, o którym mowa w art. 19d ust. 2 u.o.p.l. Przepis ten z kolei stanowi, że po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego lokalu, jeżeli najemca dobrowolnie nie opróżnił lokalu, właściciel (wynajmujący) doręcza najemcy żądanie opróżnienia lokalu. Żądanie to powinno zawierać oznaczenie terminu, nie krótszego niż 7 dni od dnia doręczenia żądania najemcy, w którym najemca i osoby z nim zamieszkujące mają opróżnić lokal (art. 19d ust. 3 pkt 3 u.o.p.l.). Wykonanie aktu notarialnego, w którym egzekucji poddał się najemca okazjonalny, zostało zatem uzależnione od sekwencji różnych zdarzeń. Obejmuje ona następujące okoliczności: wygaśnięcie albo rozwiązanie umowy najmu okazjonalnego, doręczenie najemcy przez wynajmującego żądania opróżnienia lokalu oraz upływ terminu wskazanego w żądaniu opróżnienia lokalu, który nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia najemcy tego żądania. W chwili sporządzania aktu notarialnego tylko wygaśnięcie umowy może zostać uznane za zdarzenie pewne, skoro umowa najmu okazjonalnego musi być zawarta na czas oznaczony (art. 19a ust. 1 u.o.p.l.). Kwestia ziszczenia się dalszych okoliczności pozostaje natomiast zupełnie hipotetyczna. Nie można bowiem przewidzieć, czy umowa najmu okazjonalnego zostanie wypowiedziana ani czy wynajmujący doręczy najemcy żądanie opróżnienia lokalu i jaki termin wyznaczy w nim na wykonanie

⁴² W związku z tym w projekcie nowelizacji kodeksu postępowania cywilnego opracowanym przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego przyjęto, że wykonanie aktu notarialnego określonego w art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. nie musi być koniecznie uzależnione od terminu, lecz do tego celu mogą posłużyć także inne zdarzenia (por. projekt w wersji z dnia 4 listopada 2009 r. dostępny pod adresem http://www.bip.ms.gov.pl/Data/Files/_public/bip/kkpc/proj091215.rtf).

tego obowiązku. Oznacza to, że wykonanie aktu notarialnego, w którym egzekucji poddał się najemca okazjonalny, nie zostało uzależnione od terminu, lecz od okoliczności przyszłych i całkowicie niepewnych. Stanowi to podstawową różnicę konstrukcyjną pomiędzy poddaniem się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. a poddaniem się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 19a ust. 2 pkt 1 i art. 19d ust. 2-4 u.o.p.l.

Zdarzenia, od których zostało uzależnione wykonanie aktu notarialnego, będą musiały zostać wykazane przez wynajmującego w postępowaniu o nadanie klauzuli wykonalności. Oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji w tej części powinno więc być zredagowane bardzo starannie, aby w postępowaniu klauzulowym nie powstały wątpliwości co do tego, jakie okoliczności mają być przedmiotem dowodu. W akcie notarialnym należy zatem wyszczególnić, że egzekucja na jego podstawie może być prowadzona po wygaśnięciu umowy najmu okazjonalnego w związku z upływem czasu, na jaki była zawarta, albo po rozwiązaniu tej umowy. Umowa najmu ulega rozwiązaniu na mocy zgodnych oświadczeń woli stron (por. art. 494 k.c.) albo wskutek jej wypowiedzenia przez wynajmującego albo najemcę. O tym, kiedy umowa najmu okazjonalnego lokalu może być wypowiedziana, decydują właściwe normy prawne⁴³. Dodatkowo w akcie notarialnym musi znaleźć się stwierdzenie, że możliwość prowadzenia egzekucji powstanie, jeżeli wynajmujący doręczy najemcy żądanie opróżnienia lokalu (o treści określonej w art. 19d ust. 3 u.o.p.l.) i upłynie wskazany w tym żądaniu termin opróżnienia lokalu, który nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia najemcy tego żądania.

4. Forma oświadczenia o poddaniu się egzekucji składanego przez najemcę okazjonalnego

Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, które składa najemca okazjonalny, powinno przybrać formę aktu notarialnego, o czym wyraźnie stanowi art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. Z uwagi na to, że do zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu wystarcza zachowanie formy pisemnej (art. 19a ust. 6 u.o.p.l.), oświadczenie o poddaniu się egzekucji składane w związ-

⁴³ Zob. art. 11 ust. 2 pkt 1-3 w zw. z art. 19e oraz art. 19d ust. 5 u.o.p.l., a nadto art. 691 § 4 i art. 682 k.c.

ku z tą umową zwykle zamieszczane będzie w odrębnym akcie notarialnym w rozumieniu art. 777 § 2 k.p.c.⁴⁴ Taki akt notarialny obejmuje jedynie oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji, natomiast nie jest on formą dla czynności prawnej będącej źródłem obowiązku, co do którego doszło do poddania się egzekucji. W takim wypadku oświadczenia stron umowy najmu powinny zostać wyrażone w osobnym dokumencie spełniającym wymogi formy pisemnej. Strony mogą oczywiście zdecydować się na zawarcie umowy najmu w formie aktu notarialnego. Wtedy w treści tego aktu znajdą się zarówno postanowienia samej umowy najmu, jak i oświadczenie najemcy o poddaniu się egzekucji.

Przy sporządzaniu aktu notarialnego, w którym egzekucji poddaje się najemca okazjonalny, należy przestrzegać tych samych zasad i norm, które znajdują zastosowanie przy sporządzaniu każdego innego oświadczenia o poddaniu się egzekucji⁴⁵. Na innym poziomie została jedynie określona maksymalna wysokość wynagrodzenia, które notariusz może pobrać za swe czynności. Bez względu na wartość czynności notarialnej wynagrodzenie to nie może być wyższe niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę⁴⁶ (art. 19a ust. 7 u.o.p.l.). Warto zwrócić uwagę, że w myśl tego przepisu wartość ta stanowi górną granicę wynagrodzenia notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy sporządzeniu oświadczenia. Przy sporządzaniu tego oświadczenia notariusz dokonuje przynajmniej dwóch czynności notarialnych, to jest spisuje akt notarialny i wydaje jego wypisy (art. 79 pkt 1 i 7 pr. o not.). Przepis art. 19a ust. 7 u.o.p.l. zachowuje sens tylko wtedy, jeżeli się uzna, że ustalono w nim maksymalną stawkę wynagrodzenia notariusza za dokonanie obu tych czynności⁴⁷. Nie dotyczy on natomiast wynagrodzenia notariusza za poświadczenie podpisu na oświadczeniu osoby, która ma tytuł prawny do lokalu i wyraziła zgodę na zamieszkanie w nim najemcy okazjonalnego

⁴⁴ R. S z t y k, *Przywrócenie...*, s. 70.

⁴⁵ Por. szerzej o tych kwestiach M. W a l a s i k, *Poddanie się egzekucji...*, s. 180 i nast.

⁴⁶ W 2011 r. wynosi ono 1.386 zł (por. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 5 października 2010 r. w sprawie wysokości minimalnego wynagrodzenia za pracę w 2011 r., Dz.U. Nr 194, poz. 1288).

⁴⁷ Tak samo R. S z t y k, *Przywrócenie...*, s. 79. Otwarta natomiast pozostaje kwestia wysokości wynagrodzenia notariusza za wydanie dalszych wypisów aktu notarialnego, w którym poddał się egzekucji najemca okazjonalny. Skoro jednak art. 19a ust. 7 u.o.p.l.

w przypadku wykonania obowiązku opróżnienia lokalu (por. art. 19a ust. 2 pkt 3 u.o.p.l.). W art. 19a ust. 7 u.o.p.l. nie odwołano się bowiem do tego unormowania i poprzestano w nim na odesłaniu jedynie do oświadczenia o poddaniu się egzekucji, o którym mowa w art. 19a ust. 2 pkt 1 u.o.p.l.

5. Nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu obejmującemu obowiązek opróżnienia lokalu przez najemcę okazjonalnego

Postępowanie o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, który stwierdza obowiązek opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego, ma taki sam przebieg jak inne postępowania dotyczące tytułów w tej postaci. Pewne specyficzne elementy pojawiają się jedynie w odniesieniu do przedmiotu rozpoznania sądu w takim postępowaniu. Przedmiot ten obejmuje przede wszystkim przesłanki procesowe postępowania klauzulowego oraz kwestię istnienia uprawnienia do prowadzenia egzekucji na podstawie aktu notarialnego⁴⁸. Uprawnienie to powstaje, jeżeli wypis aktu notarialnego, który został dołączony do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności, spełnia wszystkie wymogi tytułu egzekucyjnego i stwierdza obowiązek nadający się do wykonania w drodze egzekucji, a nadto gdy istnieją dowody zdarzeń, od których uzależnione zostało wykonanie tytułu egzekucyjnego. Jedynie to ostatnie zagadnienie wymaga szerszych uwag w związku z poddaniem się egzekucji przez najemcę okazjonalnego.

Wierzyciel w samym wniosku o nadanie klauzuli wykonalności ma obowiązek przytoczyć twierdzenia wskazujące na to, że wystąpiły zdarzenia, które uzależniały wykonanie aktu notarialnego⁴⁹. Na wierzycielu,

reguluje wysokość wynagrodzenia za czynności notarialne dokonane wyłącznie przy sporządzeniu oświadczenia o poddaniu się egzekucji, należy przyjąć, że wynagrodzenie notariusza za wypisy wydawane później powinno być ustalane na zasadach ogólnych (por. § 12 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej, Dz.U. Nr 148, poz. 1564 ze zm.).

⁴⁸ Zob. uzasadnienie do uchwały SN z dnia 7 marca 2008 r., III CZP 155/07 (OSNC 2009, nr 3, poz. 42).

⁴⁹ M. Walasik, *Poddanie się egzekucji...*, s. 306.

co do zasady, spoczywa także ciężar udowodnienia tych zdarzeń. Zgodnie z art. 786 § 1 k.p.c. dowód ten można przeprowadzić wyłącznie za pomocą dokumentu urzędowego lub prywatnego z podpisem urzędowo poświadczonym. Wykonanie aktu notarialnego, w którym oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożył najemca okazjonalny, jest dopuszczalne w sytuacji, gdy: umowa najmu wygasła albo uległa rozwiązaniu; do najemcy zostało skierowane żądanie opróżnienia lokalu; upłynął wskazany w tym żądaniu termin opróżnienia lokalu, który nie może być krótszy niż 7 dni od dnia doręczenia najemcy tego żądania; o nadanie klauzuli wykonalności występuje wynajmujący, któremu przysługuje tytuł prawny do lokalu (art. 19d ust. 4 pkt 2 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l.); zawarcie umowy najmu okazjonalnego zostało zgłoszone naczelnikowi urzędu skarbowego (art. 19b ust. 3 u.o.p.l.). Każda z tych okoliczności powinna zostać udokumentowana w postępowaniu o nadanie klauzuli wykonalności w sposób określony w art. 786 § 1 k.p.c. Treść art. 19d ust. 4 u.o.p.l., w którym nie wymienia się dokumentów dotyczących wygaśnięcia i rozwiązania umowy najmu, mogłaby wprawdzie sugerować, że okoliczności tych nie należy weryfikować w postępowaniu klauzulowym. Pogląd ten trzeba jednak odrzucić, ponieważ w art. 19d ust. 2 u.o.p.l. wyraźnie przewidziano, że żądanie opróżnienia lokalu wynajmujący może wystosować dopiero po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy najmu okazjonalnego. Nie sposób zatem twierdzić, że od zdarzeń w postaci wygaśnięcia albo rozwiązania tej umowy nie jest uzależnione wykonanie aktu notarialnego, w którym egzekucji poddał się najemca okazjonalny.

Wynajmujący nie musi jednak przedstawiać w postępowaniu klauzulowym dowodu na to, że umowa najmu okazjonalnego wygasła po upływie czasu, na jaki była zawarta. Upływ czasu należy bowiem zaliczać do okoliczności powszechnie znanych, które nie wymagają dowodu w postępowaniu cywilnym, w tym także w postępowaniu klauzulowym (art. 228 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.⁵⁰). Wynajmujący powinien natomiast dysponować dowodem zdarzenia, w wyniku którego umowa najmu okazjonalnego uległa rozwiązaniu. Dowodem takim może być pisemne oświadczenie stron o rozwiązaniu tej umowy. Podpisy stron na tym

⁵⁰ Podobnie M. Muliński, *Postępowanie o nadanie klauzuli wykonalności krajowemu tytułowi egzekucyjnemu*, Warszawa 2005, s. 182.

oświadczeniu muszą jednak być urzędowo poświadczone (art. 786 § 1 k.p.c.). Ponadto wynajmujący może powołać się na wypowiedzenie umowy najmu, które doręczył najemcy. Na wypowiedzeniu tym podpis wynajmującego również powinien zostać urzędowo poświadczony (art. 786 § 1 k.p.c.), przy czym w postępowaniu klauzulowym wynajmujący może się powołać na egzemplarz tego wypowiedzenia, który zachował w swym posiadaniu albo na urzędowo poświadczony za zgodność z oryginałem odpis egzemplarza, który został doręczony najemcy. Odpis taki sporządza notariusz albo występujący w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności pełnomocnik wierzyciela będący adwokatem albo radcą prawnym (art. 129 § 2-3 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). W postępowaniu klauzulowym sąd winien również zbadać, czy wypowiedzenie, na które powołuje się wynajmujący, ma podstawę prawną. Wypowiedzenie dokonane z przyczyn nieprzewidzianych przez prawo nie prowadzi bowiem do rozwiązania umowy najmu okazjonalnego lokalu.

Problem dowodowy powstaje natomiast w sytuacji, gdy umowa najmu została wypowiedziana przez najemcę. Wynajmujący może mieć wtedy trudności z uzyskaniem urzędowego poświadczenia podpisu na dokumencie zawierającym oświadczenie o wypowiedzeniu, które złożył najemca. Gdy do takiego poświadczenia nie dojdzie, wynajmujący powinien zażądać, aby najemca został wysłuchany na tę okoliczność w postępowaniu klauzulowym. Jeżeli najemca przyzna, że wypowiedział umowę najmu albo nie zaprzeczy tej okoliczności, to wystąpią podstawy do ustalenia tego zdarzenia bez dowodu (art. 229 i art. 230 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). W przeciwnym wypadku wynajmujący przed złożeniem wniosku o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności będzie zmuszony do wytoczenia powództwa o ustalenie, że najemca wypowiedział umowę najmu⁵¹.

Wynajmujący obowiązany jest również przedłożyć w postępowaniu klauzulowym żądanie opróżnienia lokalu, które doręczył najemcy (por. art. 19d ust. 4 pkt 1 u.o.p.l.). Zgodnie z art. 19d ust. 2 u.o.p.l. żądanie to powinno zostać sporządzone na piśmie opatrzonym urzędowo poświadczonego podpisem wynajmującego. Jest to zatem forma dowodu, jaką przewidziano w art. 786 § 1 k.p.c. Wynajmujący będzie w stanie złożyć

⁵¹ Zob. np. T. Z a w i ś l a k, [w:] *Dowody w postępowaniu cywilnym*, red. Ł. Błaszczak, K. Markiewicz, E. Rudkowska-Ząbczyk, Warszawa 2010, s. 386.

w oryginale dokument obejmujący żądanie opróżnienia lokalu, jeżeli jeden z jego egzemplarzy zachował dla siebie. Gdy wynajmujący nie będzie w posiadaniu takiego dokumentu, to może przedstawić w postępowaniu klauzulowym jego odpis, który powinien być poświadczony za zgodność z oryginałem przez notariusza albo przez występującego w sprawie o nadanie klauzuli wykonalności pełnomocnika będącego adwokatem albo radcą prawnym (art. 129 § 2-3 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Poświadczenie to musi oczywiście nastąpić przed skierowaniem do najemcy żądania opróżnienia lokalu. W postępowaniu klauzulowym sąd powinien zbadać, czy żądanie opróżnienia lokalu zawiera minimalną treść określoną w art. 19d ust. 3 pkt 1-3 u.o.p.l. Na tej podstawie sąd stwierdzi również, w jakim terminie najemca ma obowiązek opróżnić lokal. Nadanie klauzuli wykonalności na akt notarialny jest możliwe dopiero po upływie tego terminu (por. art. 19 ust. 4 zd. 1 u.o.p.l.).

W postępowaniu klauzulowym wynajmujący musi także przedstawić dowód, że doręczył najemcy wypowiedzenie umowy najmu oraz żądanie opróżniania lokalu. W odniesieniu do tego drugiego dokumentu stanowi o tym wyraźnie art. 19d ust. 4 pkt 1 u.o.p.l. Dopiero od dnia doręczenia rozpoczyna bowiem swój bieg okres wypowiedzenia oraz termin opróżnienia lokalu wyznaczony najemcy w żądaniu wynajmującego. Najemca może osobiście potwierdzić wynajmującemu odbiór wypowiedzenia umowy najmu oraz żądania opróżnienia lokalu. Wtedy jednak podpis najemcy na potwierdzeniu powinien zostać urzędowo poświadczony (art. 786 § 1 k.p.c.). W celu wykazania tych okoliczności wynajmujący może również wykorzystać pocztowe potwierdzenie nadania listu rejestrowanego⁵² wydane przez placówkę operatora publicznego albo poświadczenie doręczenia wystawione przez notariusza (por. art. 102 § 5 pr. o not.), jeżeli doręczenie nastąpiło za jego pośrednictwem. Istotne jest w tym wypadku to, że oba te dokumenty mają moc dokumentu urzędowego (por. art. 45 ustawy z dnia 12 czerwca 2003 r. – Prawo pocztowe⁵³ oraz art. 2 § 2 pr. o not.). Trzeba jednak mieć świadomość, że potwierdzenie nadania listu może okazać się niewystarczające do wykazania, kiedy

⁵² W przypadku żądania opróżnienia lokalu na możliwość taką wskazano wprost w art. 19d ust. 4 pkt 1 u.o.p.l.

⁵³ Tekst jedn.: Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1159 ze zm.

przesyłka została doręczona adresatowi⁵⁴. Nadanie klauzuli wykonalności staje się natomiast dopuszczalne po upływie terminu wyznaczonego w żądaniu opróżnienia, który biegnie od dnia jego doręczenia najemcy (art. 19d ust. 3 pkt 3 u.o.p.l.).

O nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, w którym egzekucji poddał się najemca okazjonalny, może ubiegać się osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu, na co wskazuje art. 19d ust. 4 pkt 2 w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 2 u.o.p.l. Wierzyciel musi więc wykazać w postępowaniu klauzulowym, że ma taki status. Do tego celu może posłużyć odpis księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu albo dla nieruchomości, na której znajduje się ten lokal, jeżeli zostało w niej ujawnione prawo rzeczowe lub obligacyjne, na które powołuje się wierzyciel. Odpis z księgi wieczystej jest dokumentem urzędowym (art. 244 § 1 k.p.c.). Jeżeli prawo, z którego wierzyciel wywodzi tytuł prawny do lokalu, nie jest ujawnione w księdze wieczystej, jego istnienie należy wykazać innym dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym (art. 786 § 1 k.p.c.). Jeśli natomiast po złożeniu przez najemcę okazjonalnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji doszło do zbycia prawa upoważniającego do domagania się opróżnienia lokalu, nowy wierzyciel musi wystąpić o nadanie na jego rzecz klauzuli wykonalności. Okoliczność, że uprawnienie objęte aktem notarialnym przeszło na inną osobę, powinno zostać wykazane dokumentem urzędowym lub prywatnym z podpisem urzędowo poświadczonym (art. 788 § 1 k.p.c.)⁵⁵.

Uprawnienie do prowadzenia egzekucji w oparciu o akt notarialny, w którym oświadczenie o poddaniu się egzekucji złożył najemca okazjonalny, powstaje jedynie wtedy, gdy wynajmujący zgłosił zawarcie umowy najmu naczelnikowi urzędu skarbowego. Zgodnie bowiem z art. 19b ust. 3 u.o.p.l. w przypadku niedopełnienia tego obowiązku nie stosuje się między innymi art. 19d u.o.p.l., który określa, kiedy na taki akt notarialny może zostać nadana klauzula wykonalności. Sąd musi zatem stwierdzić w po-

⁵⁴ Por. wyrok SN z dnia 10 października 2002 r., V CKN 1796/00 (OSNC 2004, nr 2, poz. 23); K. K n o p p e k, *Znaczenie dowodowe pokwitowania nadania listu poleconego*, PS 2004, nr 9, s. 120 i nast.; M. S z w a n e n f e l d, *Potwierdzenie nadania listu dowodem jego doręczenia?*, PS 2005, nr 11-12, s. 157 i nast.

⁵⁵ Por. wyżej – pkt 3.3.

stępowaniu klauzulowym, czy wynajmujący zrealizował ten obowiązek. W myśl art. 19b ust. 1 u.o.p.l. wynajmujący powinien dokonać zgłoszenia w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu. Dowodem tej czynności pozostaje potwierdzenie zgłoszenia (por. art. 19d ust. 4 pkt 3 u.o.p.l.), które wydaje, jak należy sądzić, naczelnik urzędu skarbowego. Potwierdzenie to jest zatem dokumentem urzędowym (art. 244 § 1 k.p.c.).

W postępowaniu klauzulowym sąd ogranicza się jedynie do ustalenia, czy wynajmujący przedłożył w przepisanej formie dokumenty świadczące o zdarzeniach, od których uzależnione zostało wykonanie aktu notarialnego. W postępowaniu tym nie przesądza się natomiast, czy zdarzenia te w istocie miały miejsce ani czy wywołały one skutki prawne. Nie podlega w nim również badaniu kwestia dobrowolnego opróżnienia lokalu przez najemcę okazjonalnego. Wymagałoby to bowiem merytorycznej oceny zasadności roszczenia o opróżnienie lokalu, które wynajmujący zamierza przymusowo zrealizować na podstawie aktu notarialnego. Tego rodzaju rozstrzygnięcia nie mogą być podejmowane w postępowaniu o nadanie klauzuli wykonalności, gdyż nie jest ono postępowaniem, w którym sprawy cywilne rozpoznawane są co do ich istoty.