

ARKADIUSZ MRÓZ

Uniwersytet Kardynała Stefana Wyszyńskiego w Warszawie

## ZGŁOSZENIE NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU NACZELNIKOWI URZĘDU SKARBOWEGO

### 1. WPROWADZENIE

Artykuł jest drugim z trzech artykułów prezentujących szczegółowe rozważania dotyczące konstrukcji najmu okazjonalnego lokalu oraz jej praktycznego znaczenia dla funkcjonowania rynku najmu lokali mieszkalnych w Polsce<sup>1</sup>.

Przedstawiono w nim kwestie dotyczące konieczności zgłoszenia przez wynajmującego zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego i konsekwencji niedokonania tego zgłoszenia.

W kolejnym artykule zaprezentowane zostaną rozważania dotyczące zakończenia najmu okazjonalnego i procedury opróżnienia lokalu (eksmisji byłego najemcy). W zakończeniu ostatniego tekstu zostaną także

---

<sup>1</sup> W pierwszym artykule (A. Mróz, *Umowa najmu okazjonalnego lokalu*, «Zeszyty Prawnicze» 16.4/2016, s. 105-132) wskazano istotę najmu okazjonalnego lokalu i omówiono genezę tej instytucji, przedstawiono także kwestie dotyczące przedmiotu, stron, formy i treści umowy najmu okazjonalnego lokalu oraz terminu, na jaki umowa ta może zostać zawarta, wysokości czynszu i warunków jego podwyższenia, możliwości uzależnienia skuteczności umowy najmu okazjonalnego lokalu od wpłacenia przez najemcę kaucji, jak również treści i charakteru oświadczeń stanowiących załączniki do tej umowy.

wskazane najważniejsze wnioski podsumowujące rozważania zawarte we wszystkich trzech pracach.

## 2. OBOWIĄZEK ZGŁOSZENIA ZAWARCIA UMOWY NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU NACZELNIKOWI URZĘDU SKARBOWEGO

Nawiązując do zawartych w pierwszym artykule rozważań dotyczących genezy najmu okazjonalnego lokalu<sup>2</sup>, należy zauważyć, że jednym z celów wprowadzenia tej konstrukcji do polskiego prawa było ograniczenie podatkowej szarej strefy związanej z najmem lokali (eliminowanie przypadków zawierania umów najmu „na czarno” – bez płacenia podatku od dochodów z najmu), a przez to zwiększenie dochodów z podatków od wynajmu nieruchomości mieszkalnych<sup>3</sup>. W regulacji dotyczącej najmu okazjonalnego znalazły się w związku z tym rozwiązania uzależniające pełną skuteczność umowy najmu okazjonalnego lokalu i wyłączenie powstałego na jej podstawie stosunku prawnego spod większości przepisów ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm., dalej jako „u.o.p.l.”) od dokonania przez wynajmującego zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego (a co za tym idzie – płacenia podatku z tytułu wynajmowania lokalu). Dokonanie takiego zgłoszenia (przy jednoczesnym zachowaniu wszystkich wymogów dotyczących treści i formy samej umowy najmu okazjonalnego lokalu oraz załączników do niej) prowadzi do ograniczenia zakresu ochrony

---

<sup>2</sup> A. Mróz, *op. cit.*, s. 106-112.

<sup>3</sup> Jak wskazywało Ministerstwo Finansów, podatek od dochodów osiągniętych z wynajmu lokali odprowadzało zaledwie około 130 tysięcy wynajmujących, natomiast około 250 tysięcy wynajmujących pozostawało w „szarej strefie”, podatku tego nie płacąc (podaję za: M. NAZAR, *Najem okazjonalny*, [w:] *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, red. J. KOŁA-CZYŃSKI, P. MACHNIKOWSKI, Warszawa 2010, s. 410).

najemcy i zdecydowanego wzmocnienia (w stosunku do ogólnych zasad wynikających z u.o.p.l.) pozycji wynajmującego<sup>4</sup>.

Przypomnieć w tym miejscu trzeba również, że pierwotnie wynajmującym w umowie najmu okazjonalnego lokalu mogła być tylko osoba fizyczna, nieprowadząca działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Wprowadzone ustawą z 27 września 2013 r. o pomocy państwa w nabyciu pierwszego mieszkania przez młodych ludzi (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1184 ze zm.) zmiany w u.o.p.l. (które weszły w życie 23 listopada 2013 r.) umożliwiały wynajmowanie lokali mieszkalnych na podstawie umowy najmu okazjonalnego także innym podmiotom (osobom fizycznym, osobom prawnym i jednostkom organizacyjnym prowadzącym działalność gospodarczą w tym zakresie). Obowiązek zgłaszania zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego dotyczył jednak jedynie wynajmujących będących osobami fizycznymi, nieprowadzących działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali<sup>5</sup>.

Przepisy u.o.p.l. dotyczące najmu okazjonalnego lokalu zostały w ostatnim czasie ponownie zmienione przez ustawę z 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. z 2017 r. poz. 1529 ze zm.). Wchodzące w życie 11 września 2017 r. przepisy tej ustawy zmieniły

---

<sup>4</sup> T. LECHOWICZ (*Sytuacja wynajmu mieszkań na rynku nieruchomości w Polsce*, «Nieruchomości» 5/2011, s. 34), opisując okoliczności wprowadzenia regulacji dotyczącej najmu okazjonalnego lokalu, zauważa, że „chcąc skłonić [...] właścicieli do zalegalizowania najmu, Ministerstwo zaproponowało im następujące rozwiązanie: »w zamian« za zgłoszenie najmu do urzędu skarbowego, uzyskują oni prawo do łatwego i szybkiego pozbycia się lokatora”. Z. KNYPL (*Najem okazjonalny lokalu mieszkalnego i egzekucja obowiązku opróżnienia takiego lokalu według propozycji Ministerstwa Infrastruktury*, «Przegląd Prawa Egzekucyjnego» 1-3/2009, s. 38), odnosząc się do zdecydowania krytycznie do projektu ustawy wprowadzającej najem okazjonalny lokalu, wskazywał, że „premią» za zgłoszenie naczelnikowi urzędu skarbowego umowy najmu okazjonalnego, jest niestosowanie ustawy o ochronie praw lokatorów. Jeżeli zgłoszenia nie będzie, ustawa o ochronie praw lokatorów jest stosowana w pełni. Prawa najemcy przewidziane w ustawie o ochronie praw lokatorów zależą więc od postępowania wynajmującego”.

<sup>5</sup> A. MRÓZ, *op. cit.*, s. 112; E. FARION, *Aspekt strony wynajmującej w ramach zagadnienia najmu okazjonalnego lokalu a zmiana w prawie polskim*, «Palestra» 69.11-12/2014, s. 64-67.

brzmienie art. 19a ust. 1 i 7, art. 19b ust. 1 i 3 oraz art. 19e u.o.p.l., uchyliły art. 19a ust. 1a u.o.p.l., jak również dodały do u.o.p.l. rozdział 2b – „Najem instytucjonalny lokalu” (obejmujący art. 19f-19j) oraz art. 25d pkt 4. Powyższe zmiany doprowadziły do ponownego ograniczenia zakresu najmu okazjonalnego, w ramach którego lokale wynajmować mogą obecnie jedynie osoby fizyczne, nieprowadzące działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Zgodnie bowiem z obowiązującym brzmieniem art. 19a ust. 1 u.o.p.l., umową najmu okazjonalnego lokalu jest umowa najmu lokalu mieszkalnego, którego właściciel, będący osobą fizyczną, nie prowadzi działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, zawarta na czas oznaczony, nie dłuższy niż 10 lat. Jednocześnie wprowadzono nowy szczególny rodzaj najmu lokali mieszkalnych – najem instytucjonalny lokalu. Regulujące ten nowy typ umowy nazwanej i wynikającego z niego stosunku prawnego przepisy art. 19f-19j u.o.p.l. opierają się w dużej mierze na zawartych w art. 19a-19e u.o.p.l. rozwiązaniach dotyczących najmu okazjonalnego lokalu. Najem instytucjonalny może jednak znaleźć zastosowanie w przypadku, gdy wynajmującym lokal mieszkalny jest osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną, prowadząca działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali.

*De lege lata* u.o.p.l. przewiduje zatem dwa szczególne rodzaje najmu lokali mieszkalnych – najem okazjonalny lokalu, gdzie wynajmującym może być jedynie nieprowadząca działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali osoba fizyczna, oraz najem instytucjonalny lokalu, w ramach którego wynajmować lokale mieszkalne mogą podmioty (osoby fizyczne, osoby prawne i jednostki organizacyjne) prowadzące działalność gospodarczą w tym zakresie<sup>6</sup>.

W związku z tym, że wynajmującym w ramach najmu okazjonalnego może być obecnie jedynie osoba fizyczna, nieprowadząca działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, obowiązek zgłoszenia najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego dotyczy

---

<sup>6</sup> Szczegółowe omówienie konstrukcji najmu instytucjonalnego lokalu oraz porównanie jej z najmem okazjonalnym zostanie przedstawione przez autora w odrębnym opracowaniu.

tylko takich osób. Warto jednak w tym miejscu jeszcze raz zauważyć, że przed omawianą zmianą u.o.p.l. (w okresie od 23 listopada 2013 r. do 10 września 2017 r., a więc w okresie, w którym wynajmującym w ramach najmu okazjonalnego mogła być zarówno osoba fizyczna, nieprowadząca działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, jak i osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna prowadząca działalność gospodarczą w takim zakresie) przedmiotowy obowiązek także dotyczył jedynie wynajmujących będących osobami fizycznymi, nieprowadzących działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali. Zawarte w niniejszym artykule rozważania pozostają zatem aktualne także w odniesieniu do umów najmu okazjonalnego lokalu zawartych przez takich wynajmujących we wskazanym wyżej czasie.

### 3. ZGŁOSZENIE ZAWARCIA UMOWY NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU NACZELNIKOWI URZĘDU SKARBOWEGO I SKUTKI JEGO NIEDOKONANIA

Zgodnie z art. 19b ust. 1 u.o.p.l., właściciel zgłasza zawarcie umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego właściwemu ze względu na miejsce zamieszkania właściciela w terminie 14 dni od dnia rozpoczęcia najmu.

Charakter prawny zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego oraz sama zasadność powyższej regulacji budzą uzasadnione wątpliwości<sup>7</sup>. Należy stwierdzić, że dokonanie powyższego zgłoszenia jest jednym z warunków, od spełnienia którego zależy skuteczność tej umowy i odnoszący się do niej reżim

---

<sup>7</sup> Krytycznie oceniają ją m.in. E. BOŃCZAK-KUCHARCZYK (*Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 321 i 333), R. DZICZEK (*Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, Warszawa 2015, s. 161-162 oraz *Prawo mieszkaniowe w praktyce. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2012, s. 402), P. SŁAWICKI, P. WIDERSKI (*Najem okazjonalny lokali – cz. I*, «Monitor Prawniczy» 7/2012, s. 352) oraz J. CHACIŃSKI (*Ochrona praw lokatorów. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 160).

prawny<sup>8</sup>. Od dokonania powyższego zgłoszenia uzależnione jest bowiem stosowanie do zawartej umowy określonych przepisów dotyczących najmu okazjonalnego lokalu (art. 19c i 19d u.o.p.l.) oraz wyłączenie stosowania do tej umowy większości przepisów u.o.p.l. dotyczących „zwykłego” najmu lokalu mieszkalnego<sup>9</sup>.

---

<sup>8</sup> K. ZDUN-ZAŁĘSKA, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 142; E. BOŃCZAK-KUCHARCZYK, *op. cit.*, s. 326; J. PANOWICZ-LIPSKA, [w:] *System Prawa Prywatnego*, VIII., *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. PANOWICZ-LIPSKA, Warszawa 2011, s. 174; R. DZICZEK, *Ochrona...*, s. 162; IDEM, *Prawo...*, s. 404; P. SŁAWICKI, P. WIDERSKI, *Najem okazjonalny lokali – cz. II*, «Monitor Prawniczy» 8/2012, s. 406; M. NAZAR, *op. cit.*, s. 411; A. KAŹMIERCZYK, *Najem okazjonalny lokali mieszkalnych w świetle zasady swobody umów*, [w:] *Ustawowe ograniczenia swobody umów. Zagadnienia wybrane*, red. B. GNELA, Warszawa 2010, s. 508; J. CHACIŃSKI, *op. cit.*, s. 155; D. DANILUK, *Najem okazjonalny w świetle nowelizacji Kodeksu postępowania cywilnego z 31 sierpnia 2011 r.*, «Radca Prawny» 125/2012 – Dodatek Naukowy, s. 16D.

<sup>9</sup> R. DZICZEK (*Prawo...*, s. 402) zauważa, że „decydujące znaczenie dla bytu najmu okazjonalnego ma [...] ścisła lojalność podatkowa właściciela. Jeśli zgłosi umowę właścicielowi naczelnikowi urzędu skarbowego w terminie 14 dni od jej zawarcia, korzysta z wszystkich przewidzianych w art. 19e wyłączeń ochronnych praw lokatora; jeśli tego nie uczyni, najem okazjonalny, nawet jeśli powstanie, nie korzysta z żadnych przywilejów; znajdują do niego zastosowanie wszystkie przepisy niniejszej ustawy”. E. BOŃCZAK-KUCHARCZYK (*op. cit.*, s. 326) stwierdza, że „bez tego zgłoszenia umowa najmu nie stanie się w pełni (lub wcale?) umową o najem okazjonalny, mimo poniesionych wcześniej kosztów jej zawarcia (w tym wynagrodzenia notariusza), których strony umowy nie mają jak odzyskać”. J. PANOWICZ-LIPSKA (*op. cit.*, s. 174) zauważa, że umowa najmu okazjonalnego lokalu „w razie braku tego zgłoszenia wiąże strony, wywołując takie skutki, jak »zwykła« umowa najmu lokalu, m.in. podlega w pełni reżimowi OchrLokU, w odróżnieniu od umowy »zgłoszonej«”. P. SŁAWICKI, P. WIDERSKI (*Najem...*, cz. I, s. 352) wskazują, że „dokonując próby cywilistycznej kwalifikacji zgłoszenia umowy najmu okazjonalnego lokalu Naczelnikowi Urzędu Skarbowego, wydaje się, że jest to swoistego rodzaju warunek prawny (*conditio iuris*). Swoistość tego warunku polega na tym, że zgodnie z literą prawa (art. 19b ust. 3 OchrPrawLokU), w przypadku jego niezachowania bezskuteczna nie jest cała czynność prawna w postaci umowy najmu okazjonalnego lokalu, a wyłączone są pewne skutki prawne. *De facto*, są to najbardziej relewantne skutki prawne tej umowy”. D. DANILUK (*op. cit.*, s. 16D) stwierdza, że przedmiotowe zgłoszenie jest „warunkiem *sine qua non* dojścia do skutku umowy najmu okazjonalnego”. D. PIWOWARCZYK (*Najem okazjonalny. Czynności notarialne przy zawieraniu umowy najmu okazjonalnego. Analiza aktualnego stanu prawnego*,

Należy jednocześnie stwierdzić, że zgłoszenie przez wynajmującego zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego musi być zgodne z art. 19b ust. 1 u.o.p.l., czyli musi spełniać wymogi wskazane w tym przepisie. Przedmiotowe zgłoszenie powinno zatem być dokonane wobec naczelnika urzędu skarbowego właściwego ze względu na miejsce zamieszkania wynajmującego oraz powinno nastąpić w terminie 14 dni od rozpoczęcia najmu. Za rozpoczęcie najmu należy z kolei uznać nie dzień zawarcia umowy, czy też wejścia jej w życie, ale dzień wydania lokalu najemcy<sup>10</sup>.

Zgodnie z art. 19b ust. 3 u.o.p.l., w przypadku niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w art. 19b ust. 1 u.o.p.l., nie stosuje się przepisów art. 19c i 19d u.o.p.l. W związku z powyższym, w przypadku niedokonania przez wynajmującego prawidłowego zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego do powstałego na podstawie tej umowy stosunku prawnego nie stosuje się regulacji art. 19c u.o.p.l. dotyczącej czynszu oraz zawartych w art. 19d u.o.p.l. rozwiązań dotyczących między innymi szczególnych podstaw

---

«Jurysta» 1/2010, s. 36) wskazuje, że „niedopełnienie obowiązku rejestracji skutkuje tym, że wyłączone zostaje stosowanie przepisów specjalnych dla najmu okazjonalnego, na rzecz pełnej regulacji ochrony praw lokatorów [...]”. Także A. KAŻMIERCZYK (*op. cit.*, s. 513) zauważa, że „brak zgłoszenia spowoduje, że zawarta umowa traktowana będzie jako zwykła umowa najmu lokalu mieszkalnego ze wszelkimi tego skutkami wynikającymi z ustawy o ochronie praw lokatorów”.

<sup>10</sup> E. BOŃCZAK-KUCHARCZYK, *op. cit.*, s. 332. K. ZDUN-ZAŁĘSKA (*op. cit.*, s. 143) stwierdza w związku z tym, że „jeżeli więc wydanie lokalu nastąpiło pewien czas po zawarciu umowy, zgłoszenie dokonane w ciągu 14 dni od dnia zawarcia umowy, a przed wydaniem lokalu, jest zgłoszeniem przedwczesnym i przez to wadliwym, powodującym sankcje przewidziane w ust. 3 komentowanego przepisu. Wadliwe jest także zgłoszenie dokonane po terminie. Natomiast zgłoszenie dokonane w terminie, ale niewłaściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego, jest zgłoszeniem w pełni skutecznym tylko wówczas, gdy jeszcze przed upływem 14 dni od rozpoczęcia najmu zostanie przekazane właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego”. P. SŁAWICKI, P. WIDERSKI (*Najem...*, cz. II, s. 406) wskazują natomiast, że za rozpoczęcie najmu należy uznać moment „w którym umowa zaczyna obowiązywać. Nie bierze się zaś pod uwagę terminu zawarcia umowy czy też terminu faktycznego rozpoczęcia korzystania z lokalu przez najemcę”.

wypowiedzenia najmu okazjonalnego oraz procedury dochodzenia przez wynajmującego opróżnienia lokalu<sup>11</sup>.

Kolejnym przepisem uzależniającym wynikające z umowy najmu okazjonalnego lokalu skutki i właściwy dla niej reżim prawny od dokonania przez wynajmującego zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego jest art. 19e u.o.p.l. Zgodnie z tym przepisem, do najmu okazjonalnego lokalu przepisów u.o.p.l. nie stosuje się, z wyjątkiem art. 2, art. 6 ust. 3, art. 10 ust. 1-3, art. 11 ust. 2 pkt 1-3, art. 13, art. 18 ust. 1 i 2, art. 19a-19d oraz art. 25d pkt 2, z zastrzeżeniem, że właściciel dokonał zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1 u.o.p.l.

Z przepisu tego wynika, że w przypadku gdy wynajmujący dokonał zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego, do stosunku prawnego powstałego na podstawie tej umowy nie znajdzie zastosowania regulacja u.o.p.l.<sup>12</sup>, z wyjątkiem przepisów dotyczących: zawartych w ustawie definicji (art. 2 u.o.p.l.), zwrotu zwaloryzowanej kaucji (art. 6 ust. 3 u.o.p.l.), udostępnienia lokalu w przypadku awarii, a także w celu dokonania przeglądów stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz zastępczego wykonania przez właściciela prac obciążających lokatora (art. 10 ust. 1-3 u.o.p.l.), przesłanek wypowiedzenia umowy najmu (art. 11 ust. 2 pkt 1-3 u.o.p.l.), możliwości wytoczenia przez innego lokatora lub właściciela innego lokalu powództwa o rozwiązanie najmu i nakazanie opróżnienia lokalu z powodu wykraczania przez najemcę w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, które czyni uciążliwym korzystanie

---

<sup>11</sup> E. BOŃCZAK-KUCHARCZYK (*op. cit.*, s. 330) zauważa, że „nie jest całkiem jasne, czy umowa o najem okazjonalny, w stosunku do której nie obowiązują przepisy art. 19c i 19d u.o.p.l., lecz obowiązują za to [...] przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów (co ma miejsce, gdy właściciel nie zgłosi umowy naczelnikowi urzędu skarbowego), jest zwykłą umową o najem na czas oznaczony, do której stosować należy przepisy tej ustawy umiejscowione w innych rozdziałach niż rozdział 2a u.o.p.l. o najmie okazjonalnym i odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego. Pozostają bowiem w mocy załączniki do umowy (wymagane tylko przy najmie okazjonalnym) i postanowienia zawarte w treści samej umowy, które sporządzano przecież z zamiarem zawarcia umowy najmu okazjonalnego”.

<sup>12</sup> Przepisy u.o.p.l., które nie znajdują zastosowania do umowy najmu okazjonalnego lokalu, szczegółowo wskazuje E. BOŃCZAK-KUCHARCZYK (*op. cit.*, s. 327-329).



z innych lokali w budynku oraz powództwa o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzionego małżonka lub innego współlokatora, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie (art. 13 u.o.p.l.), odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego (art. 18 ust. 1 i 2 u.o.p.l.), najmu okazjonalnego lokalu (art. 19a-19d u.o.p.l.) oraz wyłączenia prawa do tymczasowego pomieszczenia wobec osoby, która została zobowiązana do opróżnienia lokalu zajmowanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego (art. 25d pkt 2 u.o.p.l.)<sup>13</sup>.

Jednocześnie z treści art. 19e u.o.p.l. wynika, że w przypadku niedokonania przez wynajmującego zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego, do powstałego na podstawie tej umowy stosunku prawnego stosować się będzie wszystkie przepisy u.o.p.l. dotyczące „zwykłego” najmu lokalu mieszkalnego<sup>14</sup>.

Zgodnie z art. 19b ust. 2 u.o.p.l., na żądanie najemcy właściciel ma obowiązek przedstawić potwierdzenie zgłoszenia, o którym mowa w art. 19b ust. 1 u.o.p.l. Zobowiązanie wynajmującego do przedstawienia najemcy (na jego żądanie) potwierdzenia zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego w założeniu umożliwi najemcy ustalenie skutków zawartej przez strony umowy oraz właściwego dla niej reżimu prawnego (poprzez możliwość ustalenia zaistnienia wszystkich przesłanek jej zawarcia). W literaturze słusznie wskazuje się jednak, że skuteczność powyższej regulacji jest istotnie ograniczona z uwagi na to, że powyższy przepis nie przewiduje żadnych konsekwencji na wypadek niewykonania przez wynajmującego określonego w nim obowiązku<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> E. BOŃCZAK-KUCHARCZYK, *op. cit.*, s. 326-327; R. DZICZEK, *Ochrona...*, s. 167; IDEM, *Prawo...*, s. 408; A. DOLIWA, *Najem lokali. Komentarz*, Warszawa 2014, s. 344-345; IDEM, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2012, s. 258-259; P. SŁAWICKI, P. WIDERSKI, *Najem...*, cz. II, s. 407; J. CHACIŃSKI, *op. cit.*, s. 160.

<sup>14</sup> P. SŁAWICKI, P. WIDERSKI (*Najem...*, cz. II, s. 406) zauważają, że „niezgłoszenie takiej umowy powoduje więc w zasadzie zrównanie sytuacji stron umowy najmu okazjonalnego z najmem na zasadach ogólnych, choć nominalnie jest to w dalszym ciągu umowa najmu okazjonalnego”.

<sup>15</sup> Na kwestię tę zwracają uwagę m.in. K. ZDUN-ZAŁĘSKA (*op. cit.*, s. 144) oraz E. BOŃCZAK-KUCHARCZYK (*op. cit.*, s. 334).

#### 4. PODSUMOWANIE

Reżim prawny dotyczący umowy najmu okazjonalnego lokalu uwarunkowany jest dokonaniem przez wynajmującego zgłoszenia zawarcia tej umowy naczelnikowi urzędu skarbowego<sup>16</sup>. Od dokonania powyż-

---

<sup>16</sup> Jak wskazano już wyżej, rozwiązanie to zdecydowanie krytycznie ocenia część przedstawicieli doktryny. E. BOŃCZAK-KUCHARCZYK (*op. cit.*, s. 333) stwierdza, że „tak skonstruowane przepisy, przy jednoczesnym braku bliższego scharakteryzowania najmu okazjonalnego, powodują, że nie wiadomo, czy w razie gdy właściciel nie zgłosi zawarcia umowy najmu okazjonalnego właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego w nakazanym terminie, to najem nadal jest najmem okazjonalnym, czy przestaje nim być. Wiadomo bowiem jedynie, że do tego najmu będą miały zastosowanie wyłączone dla najmu okazjonalnego przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, że nie można wtedy stosować dodatkowych opłat (pobieranych oprócz czynszu i opłat niezależnych od właściciela) oraz że właściciel traci wyjątkowe uprawnienia przysługujące mu w razie zakończenia najmu (m.in. to, że nie można eksmitować byłego najemcę bez zapewnienia mu choćby pomieszczenia tymczasowego). Pozostałe wymogi związane z najmem pozostają jednak w mocy – to, że umowa została zawarta na czas do 10 lat [...] oraz to, że najemca musiał udokumentować możliwość zamieszkania w innym lokalu. Obowiązuje też złożone przez najemcę w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji i zobowiązaniu do wydania i opróżnienia lokalu. [...] Zresztą cel wprowadzenia tego przepisu w ogóle jest niejasny, zawarcie bowiem jakiegokolwiek umowy najmu lokalu przez osobę fizyczną nieprowadzącą działalności gospodarczej w zakresie najmu lokali powoduje powstanie u tej osoby obowiązku podatkowego w zakresie osobnego opodatkowania dochodów z najmu. W jakim więc innym celu i w jaki sposób ma być rejestrowana umowa o najem okazjonalny lokalu? Jeśli natomiast jej niezgłoszenie miałooby sprawiać, że umowa nie uzyskuje statusu umowy o najem okazjonalny (i pozostaje zwykłą umową najmu zawartą na czas oznaczony), to dlaczego nie tracą mocy również załączniki do niej wymienione w art. 19a ust. 2 pkt 1-3 u.o.p.l.?” Także R. DZICZEK (*Prawo...*, s. 402) zauważa, że rozwiązanie takie „jest nową jakością w polskim prawie mieszkaniowym. Różnicuje ochronę właścicieli i lokatorów w zależności od tego, czy właściciel zamierza płacić (czy zgłosi umowę do urzędu skarbowego) podatek od przychodów z najmu. Jeśli zamierza płacić, Państwo »gwarantuje« mu przeprowadzenie eksmisji na bruk lokatora i jego rodziny (obecnie w wersji bardziej cywilizowanej – do noclegowni, schroniska lub innej placówki zapewniającej miejsca noclegowe), choćby z małymi dziećmi. Jeśli nie zgłosi umowy do urzędu podatkowego, Państwo tym razem zagwarantuje ochronę lokatorowi, zapewniając mu standardy ochrony przewidziane w ustawie, a więc w szczególności związane z podwyżką oraz obowiązkiem sądu co do orzekania o prawie do lokalu socjalnego.

szego zgłoszenia uzależnione jest objęcie wynikającego z tej umowy stosunku prawnego pełną regulacją dotyczącą najmu okazjonalnego lokalu oraz wyłączenie stosowania do niego większości przepisów u.o.p.l. Skutkiem tego jest jego oparcie na przepisach Kodeksu cywilnego o najmie (art. 659-692 k.c.), przepisach o najmie okazjonalnym lokalu (art. 19a-19e u.o.p.l.) oraz niektórych innych przepisach u.o.p.l. (wskazanych w treści art. 19e u.o.p.l.)<sup>17</sup>.

Kończąc rozważania poświęcone obowiązkowi zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu właściwemu naczelnikowi urzędu skarbowego, należy zauważyć, że wskazane w art. 19b ust. 3 oraz art. 19e u.o.p.l. konsekwencje niedokonania tego zgłoszenia przez wynajmującego będącego osobą fizyczną, nieprowadzącą działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali, dotyczą jedynie sfery jego uprawnień w wynikającym z tej umowy stosunku prawnym na gruncie prawa cywilnego. Niedokonanie tego zgłoszenia może wywołać jednak

---

O ile samo stworzenie wyłomu w tej ochronie można uznać za dopuszczalne w stosunku do najmu okazjonalnego, z uwagi na jego naturę (charakter) [...]; o tyle zastosowane rozwiązania są przejawem wynaturzonej wizji (merkantylno-liberalnej) Państwa, jako gwaranta praw zapobiegliwych właścicieli – podatników, kosztem praw lokatorów, traktującego prawa tych ostatnich jako wypadkową (jedynie) zachowań właścicieli wobec urzędów skarbowych; *notabene*, efektywność gospodarcza takich rozwiązań jest wątpliwa”. P. SŁAWICKI, P. WIDERSKI (*Najem...*, cz. I, s. 352) wskazują, że jest to „niepotrzebne wprowadzanie elementów publiczno-fiskalnych do *stricte* cywilistycznej konstrukcji, jaką jest umowa. [...] Warto również stwierdzić, że »uzależnienie« umowy najmu okazjonalnego lokalu od zgłoszenia Naczelnikowi Urzędu Skarbowego rujnuje w dużej mierze aksjologiczną podbudowę przedmiotowej umowy. Powstaje bowiem pytanie, czy najem okazjonalny lokalu ma służyć ochronie praw wynajmujących, czy raczej poprawie efektywności fiskalnej podatku dochodowego od najmu. [...] zdaniem autorów, druga z wymienionych przyczyn nie stanowi wystarczającego uzasadnienia dla tzw. eksmisji na bruk”. J. CHACIŃSKI (*op. cit.*, s. 160) wskazuje, że „zastrzeżenie budzi uzależnienie zakresu praw i obowiązków właściciela i zakresu ochrony lokatora od zgłoszenia zawarcia umowy. Tak doniosłe kwestie jak wzajemne relacje stron umowy najmu lokalu mieszkalnego wymagają zawsze mądrego kompromisu i unormowania ich wzajemnej sytuacji w aspekcie ich interesów. Tymczasem omawiana regulacja jako podstawowe kryterium przysługiwania określonych uprawnień i istnienia określonych obowiązków przyjęła fakt zgłoszenia zawarcia umowy władzy skarbowej”.

<sup>17</sup> K. ZDUN-ZAŁĘSKA, *op. cit.*, s. 148; E. BOŃCZAK-KUCHARCZYK, *op. cit.*, s. 327; A. KAŻMIERCZYK, *op. cit.*, s. 502; A. DOLIWA, *Najem...*, s. 341; IDEM, *Prawo...*, s. 255.

także inne (określone w szczególności przepisami prawa podatkowego i karno-skarbowego) skutki<sup>18</sup>.

#### ZGŁOSZENIE NAJMU OKAZJONALNEGO LOKALU NACZELNIKOWI URZĘDU SKARBOWEGO

##### Streszczenie

Artykuł jest drugim z trzech artykułów prezentujących szczegółowe rozważania dotyczące konstrukcji okazjonalnego najmu lokalu oraz jej praktycznego znaczenia dla funkcjonowania rynku najmu lokali mieszkalnych w Polsce.

W artykule przedstawiono rozważania dotyczące konieczności zgłoszenia zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu naczelnikowi urzędu skarbowego przez wynajmującego będącego osobą fizyczną, nieprowadzącego działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali i konsekwencji niedokonania przedmiotowego zgłoszenia.

#### NOTIFYING THE HEAD OF A POLISH TAX OFFICE OF OCCASIONAL TENANCY OF PREMISES

##### Summary

This is the second of three articles presenting issues relating to the structure of occasional tenancy of premises and its practical significance for the operations of the residential rental market in Poland.

The article discusses the issues related to a landlord's obligation to notify the head of his local tax office that he has entered an occasional

---

<sup>18</sup> K. ZDUN-ZAŁĘSKA, *op. cit.*, s. 143. P. SŁAWICKI, P. WIDERSKI (*Najem...*, cz. II, s. 406) trafnie wskazują, że „niezgłoszenie takiej umowy nie zwalnia wynajmującego z obowiązku opłacania podatku z tytułu najmu lokalu”. Warto w tym miejscu zauważyć, że niedokonanie zgłoszenia zawarcia umowy najmu, jak też niepłacenie podatku z tytułu najmu może stać się podstawą pociągnięcia wynajmującego do odpowiedzialności przewidzianej przepisami ustawy z 10 września 1999 r. – Kodeks karny skarbowy (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 2226 ze zm.).

tenancy agreement. This applies to landlords who are private individuals not normally conducting business activities in the field of renting premises. The article also presents the consequences facing a person who fails to file this notice.

**Słowa kluczowe:** umowa najmu; najem okazjonalny lokalu; zgłoszenie zawarcia umowy najmu okazjonalnego naczelnikowi urzędu skarbowego.

**Keywords:** tenancy agreement; occasional tenancy of premises; notification of the conclusion of an occasional tenancy agreement; the head of the local tax office.

#### LITERATURA:

- BOŃCZAK-KUCHARCZYK E., *Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz*, Warszawa 2013.
- CHACIŃSKI J., *Ochrona praw lokatorów. Komentarz*, Warszawa 2013.
- DANIŁUK D., *Najem okazjonalny w świetle nowelizacji Kodeksu postępowania cywilnego z 31 sierpnia 2011 r.*, «Radca Prawny» 125/2012 – Dodatek Naukowy.
- DOLIWA A., *Najem lokali. Komentarz*, Warszawa 2014.
- DOLIWA A., *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2012.
- DZICZEK R., *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, Warszawa 2015.
- DZICZEK R., *Prawo mieszkaniowe w praktyce. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa 2012.
- FARION E., *Aspekt strony wynajmującej w ramach zagadnienia najmu okazjonalnego lokalu a zmiana w prawie polskim*, «Palestra» 69.11-12/2014.
- KAŻMIERCZYK A., *Najem okazjonalny lokali mieszkalnych w świetle zasady swobody umów*, [w:] *Ustawowe ograniczenia swobody umów. Zagadnienia wybrane*, red. B. GNELA, Warszawa 2010.
- KNYPL Z., *Najem okazjonalny lokalu mieszkalnego i egzekucja obowiązku opróżnienia takiego lokalu według propozycji Ministerstwa Infrastruktury*, «Przegląd Prawa Egzekucyjnego» 1-3/2009.
- LECHOWICZ T., *Sytuacja wynajmu mieszkań na rynku nieruchomości w Polsce*, «Nieruchomości» 5/2011.
- MRÓZ A., *Umowa najmu okazjonalnego lokalu*, «Zeszyty Prawnicze» 16.4/2016.
- NAZAR M., *Najem okazjonalny*, [w:] *Współczesne problemy prawa prywatnego. Księga pamiątkowa ku czci Profesora Edwarda Gniewka*, red. J. KOŁACZYŃSKI, P. MACHNIKOWSKI, Warszawa 2010.

- PIWOWARCZYK D., *Najem okazjonalny. Czynności notarialne przy zawieraniu umowy najmu okazjonalnego. Analiza aktualnego stanu prawnego*, «Jurysta» 1/2010.
- SŁAWICKI P., WIDERSKI P., *Najem okazjonalny lokali – cz. I*, «Monitor Prawniczy» 7/2012.
- SŁAWICKI P., WIDERSKI P., *Najem okazjonalny lokali – cz. II*, «Monitor Prawniczy» 8/2012.
- System Prawa Prywatnego, VIII: Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. PANOWICZ-LIPSKA, Warszawa 2011.
- ZDUN-ZAŁĘSKA K., *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2014.