

**Oświadczenie złożone  
przez senatora Ryszarda Knosalę  
na 66. posiedzeniu Senatu  
w dniu 25 listopada 2010 r.**

Oświadczenie skierowane do ministra sprawiedliwości Krzysztofa Kwiatkowskiego

Art. 678 §1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny stanowi, iż „w razie zbycia rzeczy nabytej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia”. Jednak zgodnie z art. 678 §2 kodeksu „powyższe uprawnienie do wypowiedzenia najmu nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana”.

Problem powstaje, gdy nabywca trafi na nieuczciwego zbywcę, który zawarł wcześniej umowę najmu na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną. Wówczas nabywca taki ryzykuje, że o ile na czas nie uzyska stosownej wiedzy o istnieniu wspomnianej umowy, nabędzie nieruchomości wraz z lokatorem (najemcą). Obecnie brakuje przepisów, które w opisanym przypadku obligowałyby do ujawniania umowy najmu. Warto nadto zauważyć, że przecież wspomniana umowa najmu może być zawarta na wiele lat, co jeszcze bardziej komplikuje sytuację prawną rzeczonoego nabywcy.

Pożądanym rozwiązaniem wydaje się zatem dokonanie odpowiednich zmian w obowiązujących przepisach kodeksu, aby lepiej chronić nabywców, którzy obecnie nie zawsze wiedzą o tym, iż kupowana przez nich rzecz jest także przedmiotem pisemnej umowy najmu zawartej na czas oznaczony, z datą pewną. Nowelizacja mogłaby zmierzać do zobowiązania wynajmującego lub najemcy do rejestracji takich umów (np. w księdze wieczystej). Brak stosownej rejestracji dawałby nabywcy prawo do rozwiązania wspomnianej umowy najmu. Analogiczny obowiązek w przypadku rzeczy ruchomych mógłby polegać na pisemnym poinformowaniu nabywcy, iż dana rzecz jest aktualnie przedmiotem najmu.

Proszę o rozważenie zasadności wprowadzenia postulowanych zmian.

Z wyrazami szacunku  
Ryszard Knosala