

Joanna Wiak

Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie

ORCID: 0000-0001-9012-0708

joanna.wiak@poczta.umcs.lublin.pl

## Wybrane problemy kaucji w umowie leasingu lokalu

### STRESZCZENIE

Artykuł obejmuje analizę wybranych problemów kaucji w umowie leasingu lokalu na gruncie art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Wstępne badania koncentrują się na pojęciu i celu kaucji. Zagadnienie kluczowe stanowi rozważenie podstaw stosowania powyższego aktu prawnego do umowy leasingu lokalu. Autorka przyjęła tezę o jego zastosowaniu, za czym przemawia zarówno wykładnia językowa, systemowa, jak i celowościowa. Kwestię podstawową stanowi też ustalenie charakteru prawnego instytucji kaucji. Prawidłowe jego określenie powoduje znaczące konsekwencje prawne dla stron umowy leasingu. Jest to zagadnienie wielopłaszczyznowe, które powinno być rozpatrywane w odniesieniu do konkretnego przypadku. Niewątpliwie kaucja stanowi rodzaj zabezpieczenia wierzytelności o charakterze rzeczowym, a jej zapłata – warunek zawieszający zawarcie umowy leasingu. Rozważaniom poddano również unormowania dotyczące przedmiotu zabezpieczenia kaucji oraz zakazów co do jej pobierania. Ze względu na właściwość (naturę) stosunku leasingu znajdują one zastosowanie do umowy leasingu lokalu z istotnymi modyfikacjami.

**Słowa kluczowe:** kodeks cywilny; umowa leasingu; zabezpieczenie wierzytelności; ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego; kaucja; lokal; lokator

### POJĘCIE I CEL KAUCJI NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRAW LOKATORÓW, MIESZKANIOWYM ZASOBIE GMINY I O ZMIANIE KODEKSU CYWILNEGO

Pojęcie „kaucja” oznacza zapłatę określonej sumy pieniężnej o charakterze zwrotnym, stanowiącą zabezpieczenie interesów wierzyciela na wypadek niewykonania albo nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika<sup>1</sup>. Jej celem jest więc ochrona interesów ekonomicznych wierzyciela.

Instytucja kaucji została unormowana w art. 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>2</sup>. Ustawa stanowi, że zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu (art. 6 ust. 1 u.o.p.l.). Nie może ona przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu (art. 6 ust. 2 u.o.p.l.). Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego bądź jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji (art. 6 ust. 3 u.o.p.l.). Z kolei zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i jego krotności przyjętej przy pobiera-

---

<sup>1</sup> Por. wyrok NSA z dnia 31 października 1995 r., SA/Wr 92/95, LEX nr 27032; I. Heropolitańska, *Prawne zabezpieczenia zapłaty wierzytelności*, Warszawa 2018, s. 435.

<sup>2</sup> T.j. Dz.U. 2019, poz. 1182, dalej jako: u.o.p.l.

**Uwaga! Artykuł został opublikowany w dwóch wersjach językowych – podstawą do cytowań jest wersja angielska**

---

niu, jednak w kwocie nie niższej niż suma pobrana (art. 6 ust. 3 u.o.p.l.). Podlega ona zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego (art. 6 ust. 4 u.o.p.l.). W świetle art. 6f u.o.p.l. nie jest dopuszczalne ukształtowanie obowiązków i praw stron dotyczących kaucji w sposób odmienny niż określony przez ustawodawcę.

## ZAGADNIENIE PODSTAW STOSOWANIA PRZEPISÓW U.O.P.L. DO UMOWY LEASINGU

Umowa leasingu jest szeroko wykorzystywana w praktyce. Stanowi ona dynamicznie rozwijający się instrument, stanowiący przede wszystkim alternatywę dla kredytu i pożyczki. Jednocześnie wykazuje istotne podobieństwo do umowy najmu, a także dzierżawy<sup>3</sup>. Przedmiotem umowy leasingu są zazwyczaj rzeczy ruchome. Jednak coraz częściej są to też nieruchomości bądź ich części składowe, w tym lokale<sup>4</sup>.

Zagadnieniem kluczowym z punktu widzenia problematyki kaucji w umowie leasingu lokalu jest rozważenie podstaw stosowania ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego do umowy leasingu. Wskazany akt prawny reguluje zasady i formy ochrony praw lokatorów oraz zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy (art. 1 u.o.p.l.). W wykonaniu art. 75 i 76 Konstytucji RP<sup>5</sup> ustanawia również system ochronny lokatorów<sup>6</sup>. Normy wynikające z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego mają charakter semiimperatywny. Nie naruszają przepisów innych ustaw regulujących ochronę praw lokatorów w sposób korzystniejszy dla lokatora (art. 3 ust. 3 u.o.p.l.).

Wskazana ustawa odnosi się do wszystkich kategorii lokatorów. Jednocześnie ujmuje to pojęcie bardzo szeroko. Przez lokatora należy bowiem rozumieć najemcę i osobę używającą lokal (służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a także będący pracownią służącą twórcy do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki) na podstawie innego tytułu prawnego (art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4 zdanie pierwsze u.o.p.l.). Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2004 r.<sup>7</sup> poza zakresem pojęcia „lokator” w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozostają jedynie te osoby, które używają lokal bez tytułu prawnego albo przysługuje im: prawo własności nieruchomości bądź budynku, w którym znajduje się lokal; prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz ze znajdującym się w nim lokalem; odrębna własność lokalu. Wszystkie inne osoby używające lokal na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego są lokatorami w ujęciu art. 2 ust. 1 pkt 1 u.o.p.l. Oznacza to, że wskazany akt prawny znajduje zastosowanie również do używającego lokal albo korzystają-

---

<sup>3</sup> Zob. w szczególności: K. Kopaczyńska-Pieczniak, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3: *Zobowiązania. Część szczególna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, s. 677 i n.; *eadem*, [w:] *Kodeksowe umowy handlowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2018, s. 354 i n.

<sup>4</sup> Zob. statystyki Związku Leasingu Polskiego, <http://leasing.org.pl> [dostęp: 10.10.2019].

<sup>5</sup> Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. nr 78, poz. 483 z późn. zm.).

<sup>6</sup> J. Panowicz-Lipska, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 8: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2011, s. 72; Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania – część szczegółowa*, Warszawa 2017, s. 118.

<sup>7</sup> V CA 1/04, LEX nr 503242.

**Uwaga! Artykuł został opublikowany w dwóch wersjach językowych – podstawą do cytowań jest wersja angielska**

cego z niego na podstawie umowy leasingu, gdyż niewątpliwie osoba taka należy do szeroko zakreślonej kategorii lokatorów.

Pomimo tak szerokiego ujęcia podmiotów będących lokatorami w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oprócz regulacji dotyczących wszystkich kategorii lokatorów zawarte są też takie, które dotyczą wyraźnie najmu. Powstaje więc pytanie o możliwość i podstawę prawną zastosowania tych przepisów do umowy leasingu. Wzajemna normatywna relacja tych umów wynika z art. 709<sup>17</sup> Kodeksu cywilnego<sup>8</sup>, zgodnie z którym przepisy o najmie stosuje się odpowiednio do umowy leasingu w zakresie: 1) odpowiedzialności finansującego za wady rzeczy powstałe na skutek okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność; 2) uprawnień i obowiązków stron w razie dochodzenia przez osobę trzecią przeciwko korzystającemu roszczeń dotyczących rzeczy; 3) odpowiedzialności korzystającego i osoby trzeciej wobec finansującego w razie oddania rzeczy tej osobie przez korzystającego do używania; 4) zabezpieczenia rat leasingu i świadczeń dodatkowych należnych finansującemu; 5) zwrotu rzeczy po zakończeniu leasingu; 6) dokonanych przez korzystającego ulepszeń rzeczy. Wątpliwości budzi to, czy wskazane odesłanie ma miejsce jedynie w ramach regulacji kodeksowej czy także przepisów szczególnych dotyczących najmu, a zwłaszcza najmu lokali. Kontrowersyjne jest więc odpowiednie zastosowanie do umowy leasingu lokalu: art. 6 u.o.p.l. (dotyczącego kaucji), art. 6e ust. 1 u.o.p.l. (regulującego zagadnienia związane ze zwrotem lokalu) oraz art. 6d i art. 6e ust. 2 u.o.p.l. (normującego kwestie ulepszeń dokonanych przez najemcę), które dotyczą wyraźnie umowy najmu. W szczególności odnosząc się do instytucji kaucji, przedstawiciele doktryny jednolicie twierdzą, bez jakiegokolwiek argumentacji, że dotyczy ona wyłącznie najmu<sup>9</sup>.

Uzasadniona jednak wydaje się teza o stosowaniu powyższych przepisów do leasingu lokalu. Przede wszystkim sam tytuł ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wskazuje bowiem na jej ścisły związek z kodeksem cywilnym. Ponadto decydujące znaczenie ma wykładnia systemowa. Regulacja kodeksowa dotycząca najmu lokali ma charakter fragmentaryczny<sup>10</sup>, zawiera jedynie podstawowe konstrukcje. Dopiero uwzględnienie przepisów dotyczących najmu lokali wynikających z innych aktów prawnych tworzy pełną regulację w tym zakresie. W szczególności w doktrynie podkreśla się, że art. 6a–6g u.o.p.l. uzupełniają kodeksowe unormowanie praw i obowiązków stron stosunku najmu<sup>11</sup>. W konsekwencji można uznać, że odesłanie zawarte w art. 709<sup>17</sup> k.c. dotyczy również przepisów o najmie zawartych w ustawach szczególnych wobec kodeksu cywilnego, w tym w ustawie o ochronie praw lokatorów.

Za stosowaniem do umowy leasingu lokalu art. 6 u.o.p.l. przemawia także wykładnia celowościowa. Kaucja umożliwia bowiem zabezpieczenie interesów ekonomicznych wynajmującego, zabezpieczając pokrycie należności z tytułu najmu. Cel tej konstrukcji oraz podo-

<sup>8</sup> Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2019, poz. 1145), dalej jako: k.c.

<sup>9</sup> Tak E. Bończak-Kucharczyk, *Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz*, Warszawa 2017, s. 277; J. Chaciński, *Ochrona praw lokatorów. Komentarz*, Warszawa 2013, s. 66; A. Doliwa, *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2015, s. 198; J. Zawadzka, [w:] *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, red. K. Osajda, LEX/el. 2019, komentarz do art. 6, teza 6; K. Zdun-Załęska, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego*, Warszawa 2014, s. 54.

<sup>10</sup> Zob. J. Panowicz-Lipska, *op. cit.*, s. 72 i n.; Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *op. cit.*, s. 118 i n.

<sup>11</sup> Tak J. Zawadzka, *op. cit.*, komentarz do art. 6, teza 27.

**Uwaga! Artykuł został opublikowany w dwóch wersjach językowych – podstawą do cytowań jest wersja angielska**

bieństwo umowy leasingu do umowy najmu uzasadniają dopuszczalność zabezpieczenia interesów majątkowych finansującego na wypadek zalegania korzystającego z zapłatą rat wynagrodzenia leasingowego i za świadczenia dodatkowe zrealizowane przez finansującego.

### CHARAKTER PRAWNY KAUCJI

Kaucja jest rodzajem zabezpieczenia wierzytelności o charakterze rzeczowym<sup>12</sup>. W literaturze rozpatruje się ją zazwyczaj wyłącznie jako umowę odrębną od najmu<sup>13</sup>. W związku z tym należałoby ją zakwalifikować w ten sam sposób w leasingu. Decydująca jest tu jednak podstawa zapłaty kaucji, którą może stanowić umowa leasingu albo odrębne porozumienie stron. W pierwszym przypadku kaucja jest dodatkowym zastrzeżeniem (*accidentiale negotii*) umowy leasingu, w drugim zaś możliwe jest zastosowanie różnorodnych konstrukcji prawnych, np. podstawą zapłaty kaucji może być klauzula w przedwstępnej umowie leasingu (art. 389 k.c.). W praktyce strony często zawierają tzw. umowę kaucji, o charakterze akcesoryjnym w stosunku do leasingu<sup>14</sup>. Zabezpiecza ona roszczenia wynikające z innego stosunku prawnego przy jednoczesnej wyjątkowej cesze sprowadzającej się do tego, że realizacja umowy kaucji warunkuje powstanie stosunku leasingu.

Na tym tle uwidacznia się istotny charakter prawny zapłaty kaucji, który jest niezależny od rodzaju podstawy jej płatności. Jeżeli istnieje podstawa płatności kaucji, zapłata stanowi warunek zawieszający zawarcie umowy leasingu w rozumieniu art. 89 k.c. (art. 6 w zw. z art. 6f u.o.p.l.)<sup>15</sup>. Oznacza to, że umowa leasingu wywołuje skutki prawne dopiero z chwilą wpłacenia kaucji przez korzystającego. Jest ona także warunkiem o charakterze dodatnim, ponieważ prowadzi do powstania określonego (nazwanego) stosunku prawnego pomiędzy finansującym a korzystającym oraz do z reguły swoistego (specyficznego) stosunku między korzystającym a zbywcą rzeczy (na który składają się w ograniczonym zakresie prawa i obowiązki wynikające z odpowiedzialności zbywcy za wady lokalu – art. 709<sup>8</sup> § 2 k.c.)<sup>16</sup>.

W przypadku zapłaty kaucji jako warunku zawieszającego zawarcie umowy leasingu problematyczna staje się konstrukcja tej płatności. Wątpliwości interpretacyjne budzi użyte

<sup>12</sup> Tak J. Panowicz-Lipska, *op. cit.*, s. 83; M. Olczyk, *Problematyka kaucji mieszkaniowej*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2004, nr 3–4, s. 10. Z. Radwański i J. Panowicz-Lipska (*op. cit.*, s. 256) zauważyli, że kaucja najbardziej jest zbliżona do wzorcowych zabezpieczeń rzeczowych uregulowanych w Kodeksie cywilnym.

<sup>13</sup> Tak Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *op. cit.*, s. 257; I. Heropolitańska, *op. cit.*, s. 435; K. Krzekowska, M. Malinowska-Wójcicka, *Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy. Komentarz*, LEX/el. 2019, komentarz do art. 6; M. Olczyk, *Problematyka kaucji...*, s. 10; J. Zawadzka, *op. cit.*, komentarz do art. 6, teza 14. Z kolei J. Chaciński (*op. cit.*, s. 66) rozpatruje kaucję jedynie jako element dodatkowy umowy najmu (*accidentiale negotii*).

<sup>14</sup> Zob. na temat akcesoryjności zabezpieczeń: M. Pyziak-Szafnicka, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1: *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012, s. 845 i n.; analizę co do akcesoryjności kaucji: M. Olczyk, *Problematyka kaucji...*, s. 7 i n.; budzące wątpliwości twierdzenia: J. Zawadzka, *op. cit.*, komentarz do art. 6, teza 17.

<sup>15</sup> Por. J. Panowicz-Lipska, *op. cit.*, s. 83; Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *op. cit.*, s. 114; J. Chaciński, *op. cit.*, s. 66; M. Olczyk, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Komentarz do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw*, LEX/el. 2005, komentarz do art. 6, teza 3; K. Zdun-Załęska, *op. cit.*, s. 55; F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 98. Zob. odmienne rozważania: J. Zawadzka, *op. cit.*, komentarz do art. 6, teza 17 i n.

<sup>16</sup> Por. K. Kopaczyńska-Pieczniak, [w:] *Kodeks cywilny...*, s. 619; *eadem*, [w:] *Kodeksowe umowy...*, s. 303–304.

**Uwaga! Artykuł został opublikowany w dwóch wersjach językowych – podstawą do cytowań jest wersja angielska**

przez ustawodawcę sformułowanie „zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłaty przez najemcę kaucji”. Niejasne jest to, czy w razie jej zastrzeżenia zapłata stanowi uprawnienie kształtujące prawo czy może obowiązek korzystającego. Poza tym wątpliwości budzi to, czy w związku z wniesieniem kaucji po stronie finansującego powstaje obowiązek czy prawo zawarcia umowy leasingu. Rozstrzygająca jest tu wola stron.

Nie istnieją przeszkody, aby strony postanowiły, że zapłata kaucji przez korzystającego stanowi uprawnienie kształtujące, którego realizacja prowadzi do powstania stosunku leasingu. W ten sposób doprowadza on przez swoje działanie, „bez udziału finansującego”, do powstania tego stosunku<sup>17</sup>. Po stronie finansującego wpłacie kaucji nie odpowiada korelat w postaci obowiązku prawnego zawarcia umowy leasingu. Nie przysługuje mu roszczenie o wpłatę kaucji. Na finansującym spoczywa jedynie obowiązek przyjęcia zapłaty. Dopuszczalne jest również przyznanie korzystającemu prawa wniesienia kaucji. W takiej sytuacji, oprócz obowiązku finansującego przyjęcia zapłaty, wymagalne staje się funkcjonalnie związane z tym uprawnieniem jego zobowiązanie do zawarcia umowy leasingu. Natomiast korzystającemu przysługuje roszczenie o zawarcie umowy leasingu. Strony mogą też nałożyć na korzystającego obowiązek zapłaty kaucji. Korelatem tego obowiązku jest prawo finansującego do żądania jej wniesienia.

Z powyższego wynika, że finansujący zawsze zobowiązany jest do przyjęcia kaucji. Logicznie uzasadnione jest więc twierdzenie, że strony nie mogą przyznać finansującemu jedynie prawa do zawarcia umowy leasingu.

Konstrukcja zapłaty kaucji jako warunku zawieszającego ma istotny wpływ na zagadnienie odpowiedzialności kontraktowej stron, ponieważ reguły wynikające z art. 471 i n. k.c. znajdują zastosowanie wyłącznie w razie naruszenia przez strony nałożonych na nie obowiązków. Nie jest jednak wykluczone, że w razie niewłaściwej realizacji określonego prawa przysługującego jednej stronie, stosując art. 361 i 363 k.c., będzie ona zobowiązana wobec drugiej strony do naprawienia wyrządzonej szkody.

Wracając do charakteru prawnego umowy kaucji, należy odnotować, że jest to umowa nienazwana, czyli taka, która nie została normatywnie stypizowana przez ustawodawcę w żadnym akcie prawnym<sup>18</sup>. Art. 6 u.o.p.l. nie posługuje się pojęciem „umowa kaucji”. Nie zawiera on regulacji dotyczącej wyłącznie tej umowy, odnosi się bowiem także do innych podstaw jej zapłaty. W istocie wskazuje tylko na możliwość ustanowienia zabezpieczenia w postaci kaucji, eksponując jego zasadnicze kontury prawne<sup>19</sup>. Umowa kaucji, jako pozostająca w ścisłym związku z leasingiem, ma charakter co najmniej jednostronnie handlowy po stronie finansującego. Konieczne jest tu więc uwzględnienie normatywnych i nienormatywnych cech umów handlowych<sup>20</sup>.

W pozostałym zakresie cechy umowy kaucji wynikają z tego, że jej realizacja (zapłata kaucji) stanowi warunek zawarcia umowy leasingu oraz służy zabezpieczeniu zaległych rat leasingowych i świadczeń dodatkowych korzystającego. Jej charakter prawny uzależniony

<sup>17</sup> Zob. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018, s. 159.

<sup>18</sup> Por. A. Kidyba, *Prawo handlowe*, Warszawa 2018, s. 781. Szerzej na temat pojęcia umów nienazwanych zob. m.in. W.J. Katner, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 9: *Prawo zobowiązań – umowy nienazwane*, red. W.J. Katner, Warszawa 2015, s. 1 i n. oraz powołana tam literatura i orzecznictwo.

<sup>19</sup> W odniesieniu do umowy kaucji bankowej por. M. Bączyk, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 9, s. 715.

<sup>20</sup> Zob. A. Kidyba, *op. cit.*, s. 782–789 i powołana tam literatura.

**Uwaga! Artykuł został opublikowany w dwóch wersjach językowych – podstawą do cytowań jest wersja angielska**

jest też od konstrukcji płatności jako warunku zawieszającego. Jest to umowa zobowiązująca<sup>21</sup>. Prowadzi przy tym do pewnego rozporządzenia, które stanowi „samo” (faktyczne) dokonanie zapłaty<sup>22</sup>. Nie zaprzecza to jej zobowiązującemu charakterowi. Oznacza to, że nie podlega ona kwalifikacji jako umowa o podwójnym skutku (zobowiązująco-rozporządzającym) ze względu na to, że jej celem i bezpośrednim skutkiem nie jest przeniesienie, obciążenie albo zniesienie istniejącego prawa majątkowego<sup>23</sup>. Umowa kaucji jest co najmniej jednostronnie zobowiązująca, ponieważ finansujący zobligowany jest do przyjęcia płatności kaucji oraz do jej zwrotu po opróżnieniu lokalu w związku z ustaniem stosunku leasingu<sup>24</sup>. Z reguły spoczywa na nim też obowiązek zawarcia umowy leasingu, chyba że zapłata kaucji przez korzystającego przybiera normatywną postać uprawnienia kształtującego. Ma ona charakter dwustronnie zobowiązujący, kiedy na korzystającego zostaje nałożony obowiązek zapłaty kaucji. Umowa kaucji pozbawiona jest cechy wzajemności, ponieważ nie zachodzi tu ekwiwalentność świadczeń stron (art. 487 § 2 k.c.). Ma charakter odpłatny, gdyż na skutek zapłaty kaucji zarówno jedna, jak i druga strona uzyskuje swoistą korzyść majątkową w postaci zawarcia umowy leasingu. Jest umową przysparzającą dla obu stron ze względu na to, że jej realizacja przez jedną z nich powoduje powstanie korzyści w majątku drugiej<sup>25</sup>. Jej cechą jest kauzalność. Specyfika kaucji powoduje konieczność wyróżnienia dwóch podstaw (przyczyn) prawnych przysporzenia. Pierwsza wynika z tego, że wpłata kaucji stanowi warunek zawarcia umowy leasingu. Jest nią zawarcie umowy leasingu (gdy zapłata kaucji stanowi uprawnienie kształtujące przysługujące korzystającemu) albo wierzytelność o jej zawarcie (kiedy w tym zakresie na finansującym spoczywa obowiązek). Druga łączy się z funkcją zabezpieczającą płatności kaucji. Przyczyną przysporzenia jest tu zabezpieczenie zaległych rat leasingowych i świadczeń dodatkowych korzystającego. Uwzględniając postacie przyczyny prawnej przysporzenia<sup>26</sup>, po obu stronach mamy do czynienia *causa obligandi vel acquirendi*. Jeżeli korzystający zobowiązany jest do zapłaty kaucji, jej realizacja oznacza dokonanie czynności przysparzającej *solvendis causa*, na skutek której zwalnia się on z ciążącego na nim obowiązku. Odnosząc się do wyróżnianych niekiedy w piśmiennictwie dodatkowych *causa cavendi* (zabezpieczającej) oraz ustalającej<sup>27</sup>, należy stwierdzić, że postacią podstawy

<sup>21</sup> Przy klasyfikacji czynności prawnych jako rozporządzające, zobowiązujące czy o podwójnym skutku przyjmuje się kryterium skutków, jakie czynność prawna powoduje w majątku podmiotu składającego oświadczenie woli. Zob. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *op. cit.*, s. 331.

<sup>22</sup> Zob. *ibidem*, s. 328.

<sup>23</sup> Por. *ibidem*, s. 327.

<sup>24</sup> Odmiennie K. Krzekowska i M. Malinowska-Wójcicka (*op. cit.*, komentarz do art. 6), które jednoznacznie twierdzą, że umowa kaucji ma charakter dwustronnie zobowiązujący.

<sup>25</sup> Zob. A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *op. cit.*, s. 328.

<sup>26</sup> W doktrynie tradycyjnie wyróżnia się trzy typowe postacie podstawy (przyczyny) prawnej przysporzenia: 1) *causa obligandi vel acquirendi* – celem jest nabycie prawa lub innej korzyści przez dokonującego przysporzenia, czyli zwiększenie jego aktywów, 2) *causa solvendis* – służy zwolnieniu z obowiązku ciążącego na dokonującym przysporzenia, czyli zmniejszeniu jego pasywów, 3) *causa donandi* – przysporzenie następuje bez ekwiwalentu, czyli nieodpłatnie. Tak m.in.: S. Grzybowski, [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 1: *Część ogólna*, red. S. Grzybowski, Wrocław 1985, s. 505–506; W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2009, s. 139; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2017, s. 239; A. Wolter, J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *op. cit.*, s. 335–336; K. Zaradkiewicz, [w:] J. Rajski, W.J. Kocot, K. Zaradkiewicz, *Prawo kontraktów handlowych*, Warszawa 2007, s. 46.

<sup>27</sup> Tak Z. Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 2: *Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, Warszawa 2008, s. 196–197; Z. Radwański, A. Olejniczak, *op. cit.*, s. 240; K. Zaradkiewicz, *op. cit.*, s. 46. Wyodrębnienia *causa cavendi* dokonali również J. Mojak i J. Widło (*Polskie prawo kontraktowe. Zarys wykładu*,

**Uwaga! Artykuł został opublikowany w dwóch wersjach językowych – podstawą do cytowań jest wersja angielska**

prawnej przysporzenia dla obu stron jest oczywiście *causa cavendi*. *Causa* jest nie tylko przesłanką ważności umowy kaucji, lecz także musi być objęta jej treścią – w przeciwnym wypadku czynność ta nie dojdzie do skutku. Omawiana umowa ma charakter zawsze kauzalny materialnie (istnieje zależność przysporzenia od *causa*) i formalnie (zachodzi konieczność ujawnienia *causa* w treści umowy)<sup>28</sup> – art. 6 ust. 1 u.o.p.l. W doktrynie jednolicie przyjmuje się, że umowa kaucji ma charakter realny, czyli dochodzi do skutku przez zapłatę dokonaną przez korzystającego<sup>29</sup>.

Podstawa zapłaty ma wpływ na konsekwencje ukształtowania kaucji w sposób sprzeczny z art. 6 u.o.p.l. Jeżeli jest nią umowa leasingu albo umowa przedwstępna, stosując art. 58 § 3 k.c., zachodzi tu nieważność postanowienia dotyczącego kaucji. Gdy podstawą zapłaty jest umowa kaucji, to zastosowanie znajduje art. 58 § 1 k.c. Powyższe skutkuje nieważnością tej umowy. W literaturze zagadnienie to rozpatrywane jest w związku z określeniem kaucji w kwocie wyższej niż dopuszczalna (art. 6 ust. 1 zdanie drugie u.o.p.l.), lecz bez uwzględnienia możliwych podstaw jej zapłaty<sup>30</sup>. W takim przypadku nie zachodzi więc nieważność „całej” czynności prawnej (umowy leasingu, przedwstępnej, kaucji) na podstawie art. 94 k.c.<sup>31</sup> Przepis ten zawiera regulację dotyczącą warunku zabronionego (bezprawnego). W doktrynie wskazuje się, że dane zdarzenie jest przeciwne ustawie zazwyczaj wówczas, kiedy jego wystąpienie (albo niewystąpienie) jest przedmiotem zakazu sformułowanego w określonej normie prawnej: gdy ziszczenie się danego zdarzenia albo jego nieziszczenie oznaczałoby przekroczenie określonej normy prawnej<sup>32</sup>.

Nie istnieje więc konieczność poszukiwania szerszej argumentacji do uzasadnienia braku zastosowania art. 94 k.c., np. w postaci sprzeczności z celem ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która – co budzi wątpliwości w świetle art. 6 u.o.p.l. – ma chronić wyłącznie najemcę (korzystającego)<sup>33</sup>.

---

Warszawa 2005, s. 32). Wątpliwości co do wyróżnienia tych kauz sprowadzają się do tego, że może charakteryzują one cel gospodarczy czynności przysparzającej, jednak nie ułatwiają określenia ich podstaw prawnych, co wyczerpująco charakteryzują *causa: obligandi vel acquirendi, solvendi* oraz *donandi*. Zob. Z. Radwański, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 8, s. 196 i n.

<sup>28</sup> A. Wolter, J. Ignatowicz i K. Stefaniuk (*op. cit.*, s. 338), oprócz grupy czynności materialnie i formalnie kauzalnych, wyróżniają również czynności prawne: 1) materialnie kauzalne, ale formalnie oderwane – ich ważność zależy od prawidłowości *causa*, która nie musi być ujawniona w treści czynności prawnej; 2) materialnie oderwane – nieprawidłowość *causa* nie ma wpływu na ważność czynności prawnej; 3) formalnie oderwane – brak w ustawie wskazania, czy czynność prawna jest materialnie oderwana czy nie.

<sup>29</sup> Tak Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *op. cit.*, s. 257; A. Szpunar, *Glosa do uchwały SN z dnia 5 maja 1999 r., III CZP 6/99*, OSP 2000, nr 7–8, poz. 113, poz. 113, s. 379; J. Zawadzka, *op. cit.*, komentarz do art. 6, teza 14.

<sup>30</sup> Za stosowaniem w takim przypadku art. 58 § 1 k.c. opowiadają się R. Dzięczek (*Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, Warszawa 2015, s. 84) oraz J. Zawadzka (*op. cit.*, komentarz do art. 6, teza 23 i n.), przy czym autorka wyraźnie wyklucza zastosowanie art. 58 § 3 k.c.

<sup>31</sup> Zastosowanie art. 94 k.c. wyraźnie odrzucają M. Olczyk (*Ustawa o ochronie praw lokatorów...*, komentarz do art. 6, teza 3) oraz J. Zawadzka (*op. cit.*, komentarz do art. 6, teza 25).

<sup>32</sup> Tak K. Mularski, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz. Art. 1–449<sup>11</sup>*, red. M. Gutowski, Warszawa 2016, s. 636. Zob. także: R. Strugała, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2017, s. 253.

<sup>33</sup> Tak J. Zawadzka, *op. cit.*, komentarz do art. 6, teza 26; F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, *op. cit.*, s. 99.

## PRZEDMIOT ZABEZPIECZENIA

Istota kaucji sprowadza się do tego, że zawarcie umowy leasingu może być uzależnione od wpłacenia przez korzystającego kaucji zabezpieczającej raty leasingowe i świadczenia dodatkowe korzystającego przysługujące finansującemu w dniu opróżnienia lokalu. Odmienne niż w najmie nie służy ona zabezpieczeniu wszelkich należności z tytułu leasingu. Ma ona na celu ochronę interesów ekonomicznych finansującego na wypadek zalegania korzystającego z zapłatą wyłącznie rat wynagrodzenia leasingowego i za świadczenia dodatkowe, co wynika z zakresu odesłania z art. 709<sup>17</sup> k.c. Przepis ten przewiduje bowiem, że do zabezpieczenia rat leasingu i świadczeń dodatkowych należnych finansującemu stosuje się odpowiednio przepisy o najmie.

Wynagrodzenie leasingowe znacząco różni się od czynszu. Świadczenie należne wynajmującemu ma charakter okresowy. Ustawodawca nie określa jego minimalnej ani maksymalnej wysokości. Czynsz może mieć charakter pieniężny albo niepieniężny (art. 659 § 2 k.c.). Z kolei wynagrodzenie leasingowe ma charakter pieniężny. Jego minimalna wysokość wynika z art. 709<sup>1</sup> k.c. – musi być równe cenie bądź wynagrodzeniu tytułu nabycia lokalu od zbywcy. Jest to świadczenie jednorazowe, podzielne, spełniane w częściach (ratach).

Przez świadczenia dodatkowe korzystającego należy rozumieć takie, których wartość nie znajduje odzwierciedlenia w wynagrodzeniu leasingowym. Związane są one z zapewnieniem przez finansującego przede wszystkim określonych usług związanych z leasingiem. Należy zakwalifikować je jako nakłady, do których z mocy prawa nie jest on zobowiązany<sup>34</sup>. Obowiązek czynienia wskazanych nakładów może zostać nałożony na finansującego jedynie w drodze porozumienia stron. Wyłącznie w takiej sytuacji kaucja będzie zabezpieczać np. tzw. opłaty niezależne od właściciela (finansującego), przez które ustawodawca rozumie opłaty eksploatacyjne lokalu za dostawy energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych (art. 2 ust. 2 pkt 8 u.o.p.l.). To samo dotyczy kosztów eksploatacyjnych wspólnych części nieruchomości.

Kaucja leasingowa, odmiennie niż w najmie, nie zabezpiecza roszczeń odszkodowawczych finansującego (np. za szkody wyrządzone w lokalu czy za bezumowne korzystanie z niego w razie nieterminowego zwrotu)<sup>35</sup> z uwagi na to, że przedmiotem zabezpieczenia kaucji są wyłącznie zaległe raty leasingowe i świadczenia dodatkowe korzystającego.

---

<sup>34</sup> Nakłady związane z przedmiotem leasingu obciążają korzystającego. Obejmują one zapewnienie realizacji zwykłych czynności eksploatacyjnych dotyczących przedmiotu leasingu oraz ponoszenie ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem rzeczy (art. 709<sup>7</sup> § 1 i 2 k.c.). Finansujący nie ma obowiązku czynienia jakichkolwiek nakładów, z wyjątkiem dokonywanych w związku z realizacją obowiązku pieczy nad rzeczą. Natomiast spoczywa na nim obowiązek rozliczenia poniesionych przez korzystającego nakładów ulepszających przedmiot leasingu (art. 676 w zw. z art. 709<sup>17</sup> k.c.).

<sup>35</sup> Co do zabezpieczenia należności z tytułu umowy najmu – zob. J. Panowicz-Lipska, *op. cit.*, s. 83; J. Chaciński, *op. cit.*, s. 67; A. Doliwa, *op. cit.*, s. 199; A. Gola, L. Myczkowski, *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 35; M. Olczyk, *Ustawa o ochronie praw lokatorów...*, komentarz do art. 6, teza 2; J. Zawadzka, *op. cit.*, komentarz do art. 6, teza 27; K. Zdun-Załęska, *op. cit.*, s. 54; F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna, *op. cit.*, s. 97; wyrok SO w Olsztynie z dnia 14 stycznia 2015 r., IX Ca 719/13, LEX nr 1868079.

## ZAKAZ POBIERANIA KAUCJI ZWIĄZANY Z ZAPEWNIENIEM LOKALU ZAMIENNEGO, SOCJALNEGO BĄDŹ W ZWIĄZKU Z ZAMIANĄ LOKALU

Wskazane zagadnienie wiąże się z problemami interpretacyjnymi art. 6 ust. 2 u.o.p.l. Rozpoczynając od art. 6 ust. 2 pkt 1 u.o.p.l., przepis ten należy rozumieć w ten sposób, że kaucji nie pobiera się w związku z zapewnieniem przez finansującego lokalu zamiennego, przez który rozumie się taki lokal, który znajduje się w tej samej miejscowości, w której jest położony lokal dotychczasowy, wyposażony w co najmniej takie same urządzenia techniczne i o analogicznej powierzchni pokoi. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m<sup>2</sup> powierzchni łącznej pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m<sup>2</sup> (art. 2 ust. 1 pkt 6 u.o.p.l.). Wskazane wyłączenie dotyczy sytuacji, gdy istnieje konieczność dokonania naprawy lokalu. Wówczas korzystający jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt finansującego do lokalu zamiennego na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu finansujący jest obowiązany udostępnić korzystającemu w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal, przy czym wynagrodzenie leasingowe nie może być podwyższone (art. 10 ust. 4 u.o.p.l.).

Ponadto, gdy lokal wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki bądź remontu budynku, finansujący może wypowiedzieć umowę leasingu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 11 ust. 2 pkt 4 u.o.p.l.). W takim przypadku na żądanie korzystającego jest on zobowiązany zapewnić lokal zamienny. Stosowne roszczenie powinno zostać zgłoszone bez nieuzasadnionej zwłoki (niezwłocznie) od momentu wypowiedzenia umowy przez finansującego, chyba że co innego wynika z porozumienia stron. Zgodnie z poglądem ukształtowanym w judykaturze Sądu Najwyższego „niezwłocznie” w sytuacjach typowych, jeżeli z okoliczności nic innego nie wynika, oznacza nie później niż w terminie dwóch tygodni<sup>36</sup>. W razie nieskorzystania z omawianego uprawnienia roszczenie wygasa. W przeciwnym wypadku finansujący zobowiązany jest zawrzeć z korzystającym nową umowę leasingu, na mocy której dokona on nabycia lokalu od oznaczonego zbywcy.

Z powyższego wynika, że ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego modyfikuje zasady odpowiedzialności finansującego z tytułu rękojmi. W świetle art. 709<sup>8</sup> § 1 k.c. finansujący odpowiada za wady lokalu powstałe na skutek okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność. Dotyczy to też prawa korzystającego do wypowiedzenia umowy leasingu, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w razie zaistnienia wad, które zagrażają zdrowiu (art. 682 w zw. z art. 709<sup>17</sup> k.c.). Natomiast na gruncie art. 10 ust. 4 oraz art. 11 ust. 9 u.o.p.l. na finansującym spoczywa obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego niezależnie od tego, czy ponosi on odpowiedzialność za powstanie wad określonych w tych przepisach, odnoszą się one bowiem do lokatora, a nie wyłącznie do najemcy, a więc wprost znajdują zastosowanie do umowy leasingu.

Przechodząc do przewidzianego w art. 6 ust. 2 pkt 1 u.o.p.l. zakazu pobierania kaucji w związku z zawarciem umowy najmu lokalu socjalnego<sup>37</sup>, należy stwierdzić, że nie znajduje

---

<sup>36</sup> Zob. m.in. uchwałę SN (7) z dnia 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88, OSN 1989, nr 3, poz. 36.

<sup>37</sup> Przez lokal socjalny należy rozumieć lokal nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego korzystającego nie może być mniejsza niż 5 m<sup>2</sup>, a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego – 10 m<sup>2</sup>, przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie (art. 2 ust. 1 pkt 5 u.o.p.l.). Zob. także np. art. 14 u.o.p.l., który stanowi

**Uwaga! Artykuł został opublikowany w dwóch wersjach językowych – podstawą do cytowań jest wersja angielska**

---

on zastosowania do leasingu. Uzasadnione jest to istotą zarówno takiego lokalu, jak i umowy leasingu.

Natomiast art. 6 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. nadaje się do stosowania w leasingu. Oznacza to, że kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a korzystający uzyskał zwrot zwaloryzowanej kaucji. Powyższe dotyczy umowy leasingu zawierającej klauzulę przewidującą obowiązek finansującego wymiany rzeczy na inną (nową) w trakcie trwania stosunku leasingu. W takim przypadku finansujący zobowiązany jest ponownie nabyć lokal od tego samego oznaczonego zbywcy.

## PODSUMOWANIE

Instytucja kaucji unormowana w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego powoduje liczne problemy interpretacyjne w stosunku do umowy najmu, które pogłębiają się przy stosowaniu do umowy leasingu. Zasadnicza wątpliwość sprowadza się do tego, że przedstawiciele doktryny, nie uwzględniając treści art. 709<sup>17</sup> k.c., jednolicie twierdzą, iż kaucja znajduje zastosowanie wyłącznie w umowie najmu.

Kwestię podstawową stanowiło też ustalenie charakteru prawnego tej instytucji. Jest to zagadnienie wielopłaszczyznowe, które powinno być rozpatrywane w odniesieniu do konkretnego przypadku. Prawidłowe określenie charakteru kaucji wpływa na zasady odpowiedzialności kontraktowej stron, a także na konsekwencje prawne ukształtowania jej w sposób sprzeczny z prawem. Kaucja z pewnością stanowi rodzaj zabezpieczenia wierzytelności o charakterze rzeczowym, a jej zapłata – warunek zawieszający zawarcie umowy leasingu.

Regulacje dotyczące przedmiotu zabezpieczenia kaucji oraz zakazów co do jej pobierania znajdują zastosowanie do umowy leasingu z istotnymi modyfikacjami, co podyktowane jest właściwością (naturą) tego stosunku prawnego.

## BIBLIOGRAFIA

- Bączyk M., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 9: *Prawo zobowiązań – umowy nienazwane*, red. W.J. Katner, Warszawa 2015.
- Bończak-Kucharczyk E., *Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz*, Warszawa 2017.
- Chaciński J., *Ochrona praw lokatorów. Komentarz*, Warszawa 2013.
- Czachórski W., Brzozowski A., Safjan M., Skowrońska-Bocian E., *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2009.
- Doliwa A., *Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2015.
- Dziczek R., *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów*, Warszawa 2015.
- Gola A., Myczkowski L., *Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2003.
- Grzybowski S., [w:] *System Prawa Cywilnego*, t. 1: *Część ogólna*, red. S. Grzybowski, Wrocław 1985.
- Heropolitańska I., *Prawne zabezpieczenia zapłaty wierzytelności*, Warszawa 2018.
- Katner W.J., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 9: *Prawo zobowiązań – umowy nienazwane*, red. W.J. Katner, Warszawa 2015.
- Kidyba A., *Prawo handlowe*, Warszawa 2018.
- Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. nr 78, poz. 483 z późn. zm.).
- Kopaczyńska-Pieczniak K., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3: *Zobowiązania. Część szczegółowa*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014.

---

przede wszystkim o tym, że obowiązek zapewnienia lokalu socjalnego spoczywa na właściwej gminie na podstawie wyroku sądu nakazującego opróżnienie lokalu.

**Uwaga! Artykuł został opublikowany w dwóch wersjach językowych – podstawą do cytowań jest wersja angielska**

---

- Kopaczyńska-Pieczniak K., [w:] *Kodeksowe umowy handlowe*, red. A. Kidyba, Warszawa 2018.
- Krzekowska K., Malinowska-Wójcicka M., *Ochrona praw lokatorów i mieszkaniowy zasób gminy. Komentarz*, LEX/el. 2019.
- Mojak J., Widło J., *Polskie prawo kontraktowe. Zarys wykładu*, Warszawa 2005.
- Mularski K., [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz. Art. 1–449<sup>11</sup>*, red. M. Gutowski, Warszawa 2016.
- Olczyk M., *Problematyka kaucji mieszkaniowej*, „Transformacje Prawa Prywatnego” 2004, nr 3–4.
- Olczyk M., *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Komentarz do zmian wprowadzonych ustawą z dnia 17 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz o zmianie niektórych ustaw*, LEX/el. 2005.
- Panowicz-Lipska J., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 8: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2011.
- Pyziak-Szafnicka M., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1: *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012.
- Radwański Z., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 2: *Prawo cywilne – część ogólna*, red. Z. Radwański, Warszawa 2008.
- Radwański Z., [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 8: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2011.
- Radwański Z., Olejniczak A., *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 2017.
- Radwański Z., Panowicz-Lipska J., *Zobowiązania – część szczegółowa*, Warszawa 2017.
- Statystyki Związku Leasingu Polskiego, <http://leasing.org.pl> [dostęp: 10.10.2019].
- Strugała R., [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2017.
- Szpunar A., *Glosa do uchwały SN z dnia 5 maja 1999 r., III CZP 6/99*, OSP 2000, nr 7–8, poz. 113.
- Uchwała SN (7) z dnia 30 grudnia 1988 r., III CZP 48/88, OSN 1989, nr 3, poz. 36.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2019, poz. 1145).
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2019, poz. 1182).
- Wolter A., Ignatowicz J., Stefaniuk K., *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 2018.
- Wyrok NSA z dnia 31 października 1995 r., SA/Wr 92/95, LEX nr 27032.
- Wyrok SN z dnia 26 lipca 2004 r., V CA 1/04, LEX nr 503242.
- Wyrok SO w Olsztynie z dnia 14 stycznia 2015 r., IX Ca 719/13, LEX nr 1868079.
- Zaradkiewicz K., [w:] J. Rajski, W.J. Kocot, K. Zaradkiewicz, *Prawo kontraktów handlowych*, Warszawa 2007.
- Zawadzka J., [w:] *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, red. K. Osajda, LEX/el. 2019.
- Zdun-Załęska K., *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego*, Warszawa 2014.
- Zoll F., Olczyk M., Pecyna M., *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2002.