

1. Kodeks cywilny¹

z dnia 23 kwietnia 1964 r. (Dz.U. Nr 16, poz. 93)

Tekst jednolity z dnia 17 grudnia 2013 r. (Dz.U. 2014, poz. 121)²

(zm.: Dz.U. 2014, poz. 827)

Wyciąg

(...)

Księga trzecia. Zobowiązania

(...)

Tytuł XVII. Najem i dzierżawa

Literatura: *Z. Bidziński*, Nowa regulacja prawna w zakresie ochrony lokatorów, KPP 2001, Nr 4; *F. Błahuta*, Najem lokali w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego, NP 1958, Nr 12; *E. Bończak-Kucharczyk*, Ochrona praw lokatorów. Najem i inne formy odpłatnego użytkowania mieszkań w świetle nowych przepisów, Warszawa 2002; *W. Chróścielewski, J. P. Tarno*, Elementy administracyjnoprawne najmu lokali mieszkalnych oraz dodatki mieszkaniowe, ST 1995, Nr 9; *T. Czech*, Hipoteka obejmująca roszczenia o czynsz najmu lub dzierżawy, Rej. 2008, Nr 1; *J. Czerwiakowski*, Konstrukcje prawne ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, Pal. 1994, Nr 11; *A. Doliwa*, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2012; *G. Domański*, Rękojmia przy najmie, NP 1967, Nr 3; *K. Dybowski*, Ustawa o ochronie praw

¹ Treść odnośnika publikujemy na końcu ustawy.

² Tekst jednolity ogłoszono dnia 23.01.2014 r.

lokatorów na tle wcześniejszych uregulowań, PiP 2001, Nr 11; *tenże*, Wybrane zagadnienia ustawy o najmie lokali mieszkalnych, PiP 1995, Nr 1; A. Gola, J. Suchecki, Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz, Warszawa 2000; J. Gwiadomorski, Najem lokali jako problem kodyfikacyjny, PiP 1956, Nr 4; J. Jezioro, [w:] E. Gniewek (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, Warszawa 2004; M. Jędrzejewska, [w:] T. Ereciński, J. Gudowski, M. Jędrzejewska, Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego. Część I, t. 1, Warszawa 1999; J. Kaspryszyn, Skutki wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego jednemu z małżonków, PS 2000, Nr 10; K. Krzekotowska, Status prawny najemców mieszkań zakładowych a ich prywatyzacja, PiP 1996, Nr 11; G. Kuźma, D. Okolski, Ochrona wynajmującego w przypadku naruszenia umowy najmu lokalu użytkowego, PPH 2003, Nr 12; P. Machnikowski, Skutki prawne ulepszenia przedmiotu najmu według art. 676 KC, AUWr 2004, Nr 289; A. Mączyński, Dawne i nowe instytucje polskiego prawa mieszkaniowego, KPP 2002, Nr 1; M. Nazar, Ochrona praw lokatorów (cz. 1 i 2), MoP 2001, Nr 19–20; J. Panowicz-Lipska, [w:] System Prawa Prywatnego, t. 8, Prawo zobowiązań – część szczegółowa, rozdz. 1, Warszawa 2004; H. Pietrzowski, [w:] Kodeks cywilny. Praktyczny komentarz z orzecnictwem, t. II (praca zbiorowa), Warszawa 2005; K. Pietrzykowski, Najem. Komentarz, [w:] K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, Warszawa 2004; J. Pokrzywniak, Wypowiedzenie najmu, MoP 2001, Nr 21; P. Radomski, Umowy najmu i dzierżawy w kontekście problemu pobierania pożytków, Pr.Sp. 2000, Nr 7–8; Z. Radwański, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 1994; *tenże*, [w:] System Prawa Prywatnego, t. 2, Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2002; Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, Zobowiązania – część szczegółowa, Warszawa 2005; J. Rajski, Dopuszczalność umownego zastrzeżenia możliwości wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas oznaczony, PPH 1998, Nr 4; *tenże*, Umowne zastrzeżenia możliwości wypowiedzenia najmu lub dzierżawy zawartej na czas oznaczony, PPH 1999, Nr 6; E. Rogala, Zwrot przez gminę nakładów inwestycyjnych po zakończeniu umowy dzierżawy gruntu, FK 2008, Nr 6; S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 1996; *tenże*, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Warszawa 2002; J. Szachułowicz, Prawno-rzeczowe środki ochrony stosunku najmu lokali, Pal. 1968, Nr 5; A. Szpunar, Wypowiedzenie najmu zawartego na czas oznaczony, Rej. 1996, Nr 6; *tenże*, Umowa o udostępnienie skrytki bankowej, PB 2003, Nr 1; R. Szytk, Przywrócenie okazjonalnej umowy najmu lokalu, Rej. 2010, Nr 5; A. Śmieja, Najem zawarty na czas oznaczony w świetle przepisów kodeksu cywilnego, Rej. 1996, Nr 2; D. Tomaszewski, Zakończenie najmu

lokalu, Kraków 1999; R. Trzaskowski, Skutki zastrzeżenia w umowie najmu lokalu użytkowego z terminem końcowym klauzuli swobodnego jej wypowiedzenia w świetle art. 673 § 3 KC, PS 2003, Nr 10; T. Wiśniewski, Prawo zatrzymania w kodeksie cywilnym, PS 1999, Nr 2; Z. Zaporowska, Wokół umów najmu i dzierżawy wierzchowców, Pal. 2009, Nr 3–4; A. Zawadowski, Prawnicze dylematy rynku najmu nieruchomości użytkowych, R.Pr. 1998, Nr 3; F. Zoll, Najem lokali mieszkalnych. Stan prawny na 20.XII.1996, Kraków 1997.

Dział I. Najem

Rozdział I. Przepisy ogólne

Art. 659. [Pojęcie; oznaczenie czynszu]

§ 1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

§ 2. Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju.

Spis treści

	Nb
I. Umowa najmu i stosunek prawny najmu	1
II. Czynsz i jego oznaczenie	34
III. Przedmiot najmu	44
IV. Forma umowy	48

I. Umowa najmu i stosunek prawny najmu

1. Przedmiotem regulacji komentowanego art. 659 KC jest **1** umowa najmu, jako **umowa typowa** (nazwana). Przepis art. 659 § 1 normuje **przedmiotowo istotne** elementy treści umowy najmu (*essentialia negotii*) – ustanawia zatem wymagania odnośnie do jej minimalnej istotnej treści, która pozwala zakwalifikować

dany akt czynności prawnej jako umowę najmu. Na podstawie tego przyporządkowania można wskazać właściwe przepisy, które regulują prawa i obowiązki stron umowy najmu w zakresie, jaki nie został objęty treścią oświadczeń woli stron zawartej umowy (por. art. 56 KC); por. Z. Radwański, [w:] System Prawa Prywatnego, t. 2, 2002, s. 260. Z kolei przepis art. 659 § 2 KC (który został 10.7.2001 r. zmieniony – przez skreślenie zd. 2, które brzmiało: „Przepisy dotyczące sprzedaży według cen sztywnych, maksymalnych, minimalnych i wynikowych stosuje się odpowiednio” – na mocy przepisu art. 26 pkt 3 OchrLokU) określa regułę, na podstawie której oznacza się czynsz najmu.

2. 2. W świetle przepisu art. 659 § 1 akt umowy najmu wyznacza stronom powinno zachowania, tj. przyznaje im **określone uprawnienia i obowiązki**. Przez umowę najmu bowiem, wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Tym samym na podstawie zawartej umowy najmu pomiędzy jej stronami, tj. **wynajmującym i najemcą** nawiązuje się stosunek prawny najmu; przy czym zgodnie z treścią przepisu art. 56 KC, czynność prawna wywołuje nie tylko skutki w niej wyrażone, lecz również te, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów. Por. uzasadnienie do uchw. SN z 30.5.1990 r. (III CZP 8/90, OSNC 1990, Nr 10–11, poz. 124), w którym SN wyjaśnił, iż: „Treść czynności prawnej odnosi się do treści złożonych oświadczeń woli, które konstytuują czynność prawną. Innymi słowy, treść czynności prawnej stanowi istotny element kreujący czynność prawną, w której znajdują wyraz wyłącznie same decyzje uczestników czynności prawnej. (...) Artykuł 56 KC wyraźnie odróżnia skutki czynności prawnej wyrażone w niej samej, a więc w oświadczeniach woli, od innych następstw prawnych, które w sumie wyrażają treść stosunku prawnego”.
3. 3. Dopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie najmu lokalu obowiązku wynajmującego dokonania – w chwili rozwiązania umowy – zwrotu wszelkich nakładów poczynionych przez najemcę na lokal i uzależnienie obowiązku najemcy zwrotu lokalu od

wykonania tego zobowiązania; uchw. SN z 29.11.1991 r. (III CZP 124/91, OSP 1992, Nr 9, poz. 207). Zob. też częściowo aprobowane glosy *T. Wiśniewskiego*, OSP 1992, Nr 9, poz. 207 i *A. Szpunara*, OSP 1993, Nr 4, poz. 86.

4. **Stronami umowy najmu** są wynajmujący i najemca; 4
tak wynajmującym, jak i najemcą może być każda osoba fizyczna albo prawna (z zachowaniem przepisów o zdolności do czynności prawnych), a także jednostki organizacyjne niebędące osobami prawnymi, którym ustawa przyznała zdolność prawną (zob. art. 33¹); por. *K. Pietrzykowski*, [w:] *K. Pietrzykowski* (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. II, s. 223.

5. Stosunek prawny najmu ma charakter **stosunku cywilno- 5
prawnego**; jak orzekł NSA w wyr. z 15.10.1998 r. (II SA/Gd 268/97, niepubl.): „Lokal użytkowy należący do gminy może być oddany w najem lub w dzierżawę wyłącznie na podstawie umowy cywilnoprawnej, a ewentualne spory, jakie mogą powstać na tym tle, są rozstrzygane przez sądy powszechne”. W uzasadnieniu NSA wyjaśnił, iż w obowiązującym stanie prawnym organy administracji publicznej nie są właściwe do rozstrzygania spraw dotyczących zawarcia tak umów najmu, jak i dzierżawy lokali użytkowych. Zob. też wyr. SN z 10.5.1966 r. (II CR 322/65, OSNC 1966, Nr 10, poz. 179), w świetle którego stosunek, który powstaje między Skarbem Państwa (sądem wojewódzkim) a komornikiem w razie zajmowania przez komornika pomieszczenia na biuro w budynku sądowym, jest stosunkiem cywilnoprawnym. Warunki korzystania przez komornika z tego pomieszczenia w budynku niepodlegającym publicznej gospodarce lokalami mogą strony określić w drodze umowy, przy czym z reguły korzystanie to powinno być odpłatne.

6. Przedmiotem dzierżawy mogą być tylko takie rzeczy, których 6
charakter dopuszcza przynoszenie przez nie pożytków, choć z drugiej strony rzeczy przynoszące pożytki mogą być również przedmiotem najmu, pod warunkiem że najemca nie będzie uprawniony do pobierania pożytków. Chociażby z tego powodu stworzenie zamkniętych katalogów rzeczy mogących być wyłącznie

przedmiotem umowy najmu lub wyłącznie umowy dzierżawy nie jest możliwe (wyr. SA w Poznaniu z 5.3.2013 r., I ACa 83/13, Legalis).

- 7 7. Sąd Najwyższy w post. z 18.5.2001 r. (III KKO 3/01, OSNP 2002, Nr 7, poz. 173) wyraził trafny pogląd, że sprawy dotyczące najmu lokali mieszkalnych lub zamiany takich lokali nie podlegają władczej kompetencji organów administracji publicznej. W uzasadnieniu SN wyjaśnił, że przedstawiona sprawa jest niewątpliwie **sprawą cywilną**, tj. sprawą należącą do drogi sądowej w rozumieniu art. 1, 2 oraz art. 199 § 1 pkt 1 KPC. Jest oczywiste, że jeżeli przedmiotem sporu jest żądanie dotyczące ukształtowania prawa do lokalu mieszkalnego według najmu, to jest sprawą ze stosunków z zakresu prawa cywilnego w rozumieniu art. 1 KPC. W tej sytuacji, niedopuszczalność rozpoznania sprawy cywilnej w postępowaniu sądowym – stosownie do art. 2 § 3 KPC – musiałaby wynikać z przepisu szczególnego.
- 8 8. Stosunek prawny najmu, kreowany na podstawie zawartej umowy najmu, ma charakter stosunku prawnego **obligacyjnego**; umowa najmu bowiem konstruuje po stronie najemcy **wierzytelność** skierowaną do wynajmującego o **okresowe używanie jego rzeczy**, por. *Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, Zobowiązania*, s. 76.
- 9 9. Umowa najmu ma charakter zobowiązujący, w związku z czym decydująca jest możliwość wykonania przez wynajmującego swojego obowiązku. Z zawarciem najmu nie wiąże się żadna czynność rozporządzająca rzeczą, w związku z czym nie jest niezbędne istnienie po stronie wynajmującego tytułu uprawniającego go do rozporządzania rzeczą (wyr. SA w Gdańsku z 19.12.2012 r., I ACa 739/12, niepubl.).
- 10 10. Z treści umowy najmu wynika, że najemca ma status **posiadacza zależnego** rzeczy będącej przedmiotem najmu (zob. art. 336 KC). Ze względu na taki status najemcy przysługują przewidziane prawem środki **ochrony posesoryjnej** (zob. art. 342 i n. KC oraz art. 478–479 KPC).
- 11 11. Najemca, w ramach stosunku prawnego najmu, jest **uprawniony do używania rzeczy** oddanej mu przez wynajmującego;

uprawnienie do używania rzeczy nie obejmuje prawa do jej zużycia (por. art. 675 KC), a także prawa do pobierania pożytków, jakie używana rzecz ewentualnie przynosi (por. art. 659 § 1 i art. 693 § 1 w zw. z art. 53 i 55 KC). Wierzytelność jednej ze stron stosunku umownego o okresowe używanie cudzej rzeczy powstaje także w ramach stosunku prawnego dzierżawy (zob. art. 693 i n. KC), leasingu (zob. art. 709¹ i n.) i użyczenia (zob. art. 710 KC). Przy tym jednak na podstawie zawartej umowy dzierżawy, dzierżawca, oprócz prawa do używania rzeczy wydzierżawiającego uzyskuje jeszcze prawo do pobierania jej pożytków (por. art. 693 § 1 KC); użyczenie zaś – w odróżnieniu od najmu i dzierżawy – jest czynnością prawną nieodpłatną (por. art. 710 i n. KC). Wymienione umowy łączy ich wspólna społeczna i gospodarcza funkcja – są one prawnymi formami korzystania z cudzych rzeczy lub praw a tym samym sposobami zaspokajania określonych potrzeb oraz interesów osobistych i majątkowych.

12. Mimo określenia umowy jako umowy dzierżawy brak zapisu w jej treści prawa pozwanej do pobierania pożytków, które ma fundamentalne znaczenie dla umowy dzierżawy, czym w istotny sposób różni ją od umowy najmu, przesądza o innej, niż nadana przez strony, kwalifikacji stosunku prawnego; wyr. SA w Białymstoku z 23.3.2007 r. (I ACa 56/07, OSAB 2007, Nr 1, poz. 3).

13. Zauważyć jednak należy, że znaczenie prawnej regulacji kontraktu najmu w związku ze wskazanymi wyżej podobieństwami pomiędzy nimi a umowami dzierżawy i leasingu polega na tym, że w myśl przepisów art. 694 i 709¹⁷ KC, we wskazanym tam zakresie **do dzierżawy i leasingu stosuje się odpowiednio przepisy o najmie.**

14. Dla osoby pozostawiającej swój samochód na parkingu istotne znaczenie przy dokonywaniu oceny, jakie usługi są oferowane przez prowadzącego parking, a więc jakiej treści umowa jest z nim zawierana, czy jest to umowa przechowania, czy umowa najmu miejsca postojowego, mają widoczne oznaczenia parkingu oraz takie elementy rzeczywistości dostrzegane natychmiast przez

każdego kierowcę, które pozwalają w szybkim czasie, w sposób niewątpliwy, zorientować się w charakterze parkingu i rodzaju oferowanych usług. Są to najczęściej umowy mające charakter dorozumiany, stąd chodzi tu w szczególności o wyraźne napisy lub oznaczenia symboliczne (znaki), dzięki którym klient wjeżdżający samochodem na parking może stwierdzić bez wątpliwości i nieporozumień, z jakim parkingiem (strzeżonym czy niestrzeżonym) ma do czynienia. Większość parkingów bowiem – nawet takich, które są płatne – nie ma charakteru parkingu strzeżonego. Są to wyłącznie miejsca przeznaczone do wynajęcia w celu postawienia tam na pewien czas samochodów bez elementu chronienia ich przez prowadzącego parking przed uszkodzeniem lub kradzieżą; wyr. SA w Warszawie z 7.4.1998 r. (I ACa 71/98, OSA 1999, Nr 6, poz. 28). Por. aprobującą glosę M. *Niedośpiąła*, OSA 2001, Nr 11, poz. 81.

- 15 15. Stosunek prawny najmu, co do zasady, odznacza się typowymi cechami stosunku zobowiązaniowego; tak prawa, jak i obowiązki wynajmującego i najemcy mają względny (skuteczny *inter partes*) charakter. Jednak stosunek prawny najmu – w sytuacji gdy przedmiot najmu stanowi lokal, w tym lokal mieszkalny – **przybiera charakter mieszany** (posiada cechy stosunku obligacyjnego i nabiera, w pewnym zakresie skuteczności *erga omnes*); zob. przepis art. 690 KC, zgodnie z którym, do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Zob. też przepis art. 19 OchrLokU.
- 16 16. Artykuł 224 KC w zakresie ochrony własności reguluje wyłącznie stosunki bezumowne w sytuacji, gdy rzecz znalazła się w samoistnym posiadaniu osoby niebędącej właścicielem rzeczy. Przepis ten nie ma zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzysta ona z rzeczy. W takim wypadku mają zastosowanie postanowienia umowy, a w razie ich braku właściwe są przepisy KC o zobowiązaniach; wyr. SN z 13.4.2000 r. (III CKN 65/99, niepubl.).
- 17 17. Co do zasady, stosunek prawny najmu nawiązuje się pomiędzy stronami na podstawie zawartej umowy najmu; **wyjątkowo najem powstaje z mocy ustawy** (*ex lege*); zob. przepis art. 16

ust. 1 SpółdzMieszku, zgodnie z którym z dniem wykreślenia spółdzielni z rejestru po zakończeniu jej likwidacji albo postępowania upadłościowego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przekształca się w prawo najmu. Zob. też przepis art. 30 ust. 1 OchrLokU, zgodnie z którym: „Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego do dnia wejścia w życie ustawy przez okres nie krótszy niż 10 lat wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu tego lokalu po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, jeżeli właściciel nie wniesie w tym okresie powództwa o nakazanie tej osobie przez sąd opróżnienia lokalu lub jeżeli w tym samym terminie nie wniesiono powództwa o ustalenie nieistnienia stosunku najmu”. Por. również przepis art. 691 § 1 KC, zgodnie z którym w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują: małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. Jak stanowi art. 691 § 2, osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci. Zob. art. 31 OchrLokU.

18. W zamian za świadczenie w postaci zapłaty czynszu (zob. art. 659 § 2 KC), wynajmujący jest zobowiązany do oddania przedmiotu najmu do **czasowego używania**; tym samym stosunek prawny najmu ma charakter **zobowiązania trwałego** (ciągłego); więź prawna łącząca najemcę i wynajmującego trwa do chwili wygaśnięcia zobowiązania, które, co do zasady, wygasa z upływem czasu, na jaki zostało powołane do życia. Por. *W. Czachórski, Zobowiązania*, s. 67 i 356. Przy tym jednak tylko świadczenie wynajmującego ma charakter trwały (polega na trwałym zachowaniu się przez cały okres najmu), zaś świadczenie najemcy ma charakter okresowy (powtarzalny) – chyba że czynsz jest płatny jako świadczenie jednorazowe.

19. Z uwagi na to, że stosunek najmu jest zobowiązaniem trwałym, czyli ciągłym, to rozwiązanie takiego stosunku z natury rzeczy może nastąpić ze skutkiem *ex nunc*, a nie *ex tunc*, jak ma to miejsce przy odstąpieniu od umowy. Odstąpienie od umowy

na podstawie ogólnych przepisów o odstąpieniu od umowy jest więc tylko możliwe jedynie przed realizacją umowy, tj. przed wydaniem rzeczy najemcy; tak trafnie SA w Katowicach w wyr. z 12.8.2004 r. (I ACa 299/04, OSAK 2004, Nr 4, poz. 3). Podobnie w wyr. z 15.11.2002 r. (V CKN 1374/00, OSNC 2004, Nr 3, poz. 45) SN uznał, że najem i dzierżawa nie mogą być przez strony rozwiązane z mocą wsteczną.

- 20** 20. Okres związania stron umową najmu w treści umowy może być z góry **oznaczony** lub **nieoznaczony**. Czas trwania najmu może być oznaczony w godzinach, dniach, tygodniach, miesiącach i latach. Jak orzekł SN w wyr. z 30.8.1990 r. (IV CR 236/90, OSNC 1991, Nr 10–12, poz. 125), termin końcowy umowy zawartej na czas określony może oznaczać określone w niej zdarzenie; jednak tylko takie zdarzenie można traktować jako termin ustania stosunku najmu, którego nastąpienie w przyszłości jest – w ramach rozsądnych ludzkich oczekiwań – oczywiście pewne. Odnośnie do skutków prawnych zastrzeżenia w umowie (bądź niezastrzeżenia) terminu używania przedmiotu najmu zob. przepisy art. 669 § 2, art. 673, 674, 678 § 2 KC. Zob. też art. 660, 661 KC oraz art. 5 ust. 2 OchrLokU.

Dodać należy, że zgodnie z przepisem art. 365¹ KC, zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Ponadto, aby zapobiec zbytniemu skrępowaniu stron umowy przez zbyt długie trwanie najmu, przepis art. 661 stanowi, iż najem zawarty na czas dłuższy niż lat 10 poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. Najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat 30 poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. Po upływie zatem lat 10 (względnie 30) najem taki można będzie wypowiedzieć, nawet wówczas, gdy umowa nie przewidywała okoliczności dającej do tego prawo. Podkreślenia wymaga, że art. 661 ustanawia bezwzględnie obowiązującą zasadę ograniczenia trwałości najmu.

21. „Należy (...) dostrzec, iż istotnie funkcje i znaczenie 21
gospodarcze umów najmu zawartych na czas oznaczony jest nieco
inne, niż umów zawartych na czas nieoznaczony. Strony, zawierając
umowę najmu na czas określony, uzyskują swoistą pewność
co do okresu jej obowiązywania, który kończy się w zasadzie
z nadejściem ustalonego w umowie terminu, bądź na skutek
wypowiedzenia, lecz tylko z przyczyn określonych w umowie.
Umowa na czas nieoznaczony może być bez przeszkód rozwiązana
przez jej wypowiedzenie w każdym czasie, jedynie zachowując
okres wypowiedzenia”. Zob. wyr. SN z 4.8.2005 r. (III CK 640/04,
Biul. SN 2005, Nr 11, poz. 14).

22. Na tle umowy najmu zawartej na czas oznaczony (zaopa- 22
trzonej w klauzulę przewidującą tzw. termin końcowy) rozpatrzeć
należy charakter prawny **umowy zawartej pod warunkiem roz-
wiązującym** (w rozumieniu art. 89 KC). W tym drugim wypadku
z woli stron trwanie najmu uzależnione zostało od nadejścia
zdarzenia przyszłego i niepewnego. W doktrynie prezentowany jest
pogląd, że w takim wypadku doszło również do zawarcia umowy
na czas oznaczony, co tym samym ma wyłączać dopuszczalność
jej swobodnego rozwiązania przez oświadczenie o wypowiedzeniu;
tak A. Śmieja, Najem, s. 57 i n.

23. Po upływie okresu najmu przedmiot najmu powinien zostać 23
zwrócony wynajmującemu; okres najmu upływa z nadejściem
terminu, na jaki została zawarta umowa najmu; gdy umowa została
zawarta na czas nieoznaczony, każda ze stron może spowodować
zakończenie stosunku najmu przez wypowiedzenie umowy z zachowaniem
ustawowego lub umownego terminu wypowiedzenia. W drodze nowelizacji KC
dokonanej przez przepis art. 26 pkt 4 OchrLokU (z dniem 1.7.2001 r.),
do art. 673 dodano przepis § 3, który umożliwia zakończenie – w trybie
wypowiedzenia – również stosunku prawnego najmu zawartego na czas
oznaczony. Jak stanowi art. 673 § 3, jeżeli czas trwania najmu jest
oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem
w wypadkach określonych w umowie.

24. Dopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie najmu lokalu 24
obowiązku wynajmującego dokonania – w chwili rozwiązania

umowy – zwrotu wszelkich nakładów poczynionych przez najemcę na lokal i uzależnienie obowiązku najemcy zwrotu lokalu od wykonania tego zobowiązania; uchw. SN z 29.11.1991 r. (III CZP 124/91, OSP 1992, Nr 9, poz. 207). Zob. też częściowo aprobowane glosy T. Wiśniewskiego, OSP 1992, Nr 9, poz. 207 i A. Szpunara, OSP 1993, Nr 4, poz. 86.

- 25 25. W okresie związania stron umową najmu mogą – w ramach stosunku prawnego najmu – następować **przekształcenia, tak w zakresie treści umowy najmu, jak i przekształcenia o charakterze podmiotowym**. Może zmienić się, w wyniku zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu, osoba wynajmującego (zob. art. 678 § 1 KC); najemca, który nie ma uprawnienia do przeniesienia swej wierzytelności wynikającej z umowy najmu, może jednak oddać przedmiot najmu w całości lub w części do bezpłatnego używania (zob. art. 668 KC). W uchw. z 26.3.1993 r. (III CZP 21/93, PG 1997, Nr 4, s. 17) Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, w świetle którego przysługujące najemcy prawo najmu lokalu użytkowego może być przedmiotem wkładu niepieniężnego, którym wspólnik pokrywa swój udział w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością.
- 26 26. Prawa i obowiązki stron wynikające ze stosunku najmu, jako stosunku zobowiązaniowego, **co do zasady, wchodzi do spadku i podlegają dziedziczeniu**; w przypadku jednak, gdy przedmiot najmu stanowi lokal mieszkalny, to, zgodnie z przepisem art. 691 § 1 w zw. z art. 922 § 2 *in fine* KC, w razie śmierci najemcy lokalu mieszkalnego w stosunek najmu lokalu wstępują małżonek niebędący współnajemcą lokalu, dzieci najemcy i jego współmałżonka, inne osoby, wobec których najemca był obowiązany do świadczeń alimentacyjnych, oraz osoba, która pozostawała faktycznie we wspólnym pożyciu z najemcą. W razie braku osób wymienionych w art. 691 § 1, **stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa** (art. 691 § 3). „Jeżeli nie ma osób uprawnionych do wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie art. 8 ustawy z 2.7.1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, najem ten podlegał dziedziczeniu”; uchw. SN z 16.5.1996 r. (III CZP 46/96, OSNC 1996, Nr 7–8, poz. 104).

27. Najem jako umowa zobowiązaniowa wywołuje **skutki 27 obligacyjne**; oddanie rzeczy najemcy przez wynajmującego do czasowego używania nie prowadzi do zmiany podmiotu rzeczowo uprawnionego (nie wywołuje skutku rozporządzającego) w związku z czym nie zachodzi konieczność, aby wynajmujący był właścicielem rzeczy będącej przedmiotem najmu – wystarczy, by był on na tyle uprawniony, aby mógł spełnić zobowiązanie wynikające z umowy najmu, tzn. aby mógł oddać w stosownym terminie najemcy rzecz i zapewnić niezakłócone jej używanie w czasie trwania najmu; por. *Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, Zobowiązania*, s. 80. Wobec obligacyjnego charakteru umowy najmu ważność jej nie zależy od tego, czy wynajmującemu przysługuje własność rzeczy, która ma być oddana najemcy do używania; por. orz. SN z 14.4.1961 r. (III Cr 806/60, OSN 1962, Nr 3, poz. 101).

28. Umowa najmu ma charakter **umowy wzajemnej i dwustron- 28 nie zobowiązującej**; tak wynajmujący, jak i najemca, zobowiązany jest do świadczenia wobec drugiej strony; czynsz najmu, płacony przez najemcę, stanowi ekwiwalent świadczenia wynajmującego, w postaci oddania rzeczy do czasowego używania. Tym samym, co wymaga jednak podkreślenia, umowa najmu jest umową **odpłatną** (zob. przepisy dotyczące umów wzajemnych; art. 478 i n.). Umowa najmu ma charakter **umowy konsensualnej**; do zawarcia umowy najmu dochodzi wskutek złożenia przez wynajmującego i najemcę zgodnych oświadczeń woli (zob. art. 60 KC); skuteczność umowy najmu (inaczej niż umowy użyczenia; zob. art. 710 KC) nie jest uzależniona od wydania przedmiotu najmu najemcy. Zob. też art. 662 KC. Zob. szerzej *W. Czachórski, Zobowiązania*, s. 129–130.

29. Por. wyr. SN z 11.3.1999 r. (III CKN 198/98, OSNC 1999, Nr 10, poz. 175), w którym SN stwierdził, iż **wynajmujący niebędący właścicielem rzeczy najętej** może domagać się naprawienia szkody wynikłej z nieuwzględnienia przez najemcę obowiązku zwrotu rzeczy tylko wówczas, gdy przysługiwało mu uprawnienie do dysponowania rzeczą po zakończeniu najmu. W uzasadnieniu do przywołanego wyroku SN stwierdził iż,

według art. 659 § 1 KC przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony (zob. także art. 662 § 1 KC). Wobec obligacyjnego charakteru tej umowy, ważność jej nie zależy od tego, aby wynajmującemu przysługiwała własność rzeczy, która ma być oddana najemcy do używania. Wynajmujący powinien jednak móc spełnić swoje świadczenie, tj. oddać rzecz najemcy w terminie i zapewnić mu jej spokojne używanie w czasie trwania stosunku najmu. Jeżeli wynajmujący, wskutek tego, że nie jest właścicielem rzeczy stanowiącej przedmiot najmu lub uprawnionym do dysponowania nią z innego tytułu, nie odda rzeczy najemcy w terminie, może ponieść sankcje przewidziane w art. 491 § 1 KC. W myśl wymienionego przepisu, najemca może w szczególności odstąpić od umowy. Gdy zaś wynajmujący pozbawiony uprawnienia do dysponowania rzeczą stanowiącą przedmiot najmu, mimo to oddał ją najemcy; ponieważ dysponował nią faktycznie, najemca jednak później rzecz utracił w wyniku powództwa osoby trzeciej (art. 665 KC) – występuje wada prawna. Najemca będzie mógł wówczas wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia (art. 664 § 2 KC). Wreszcie, nie można wykluczyć, że wynajmujący pozbawiony uprawnienia do dysponowania rzeczą stanowiącą przedmiot najmu, spotka się, w chwili podniesienia roszczenia z art. 675 § 1 KC o zwrot tej rzeczy, z zarzutem najemcy, powołującym się na nabycie do niej prawa własności lub ograniczonego prawa rzeczowego. Zarzut taki należy uznać za skuteczny, wobec bezwzględnego charakteru tych praw. Inaczej jest, gdy najemca powołuje się wobec wynajmującego na wierzytelność uprawniającą go do posiadania przedmiotu najmu, wynikającą z umowy zawartej z inną osobą. Wierzytelność ta, jako prawo względne, nie jest skuteczna wobec wynajmującego. Nie oznacza to jednak, aby nieskuteczność tej wierzytelności wobec wynajmującego przesądzała o zasadności jego roszczenia odszkodowawczego, wywodzonego z niedopełnienia przez najemcę obowiązku przewidzianego w art. 675 § 1 KC.

- 30** 30. Umowa najmu ma charakter **umowy odpłatnej**; SA w Warszawie w wyr. z 3.11.1995 r. (I ACr 801/95, OSA 1995, Nr 11–12,

poz. 74) wyjaśnił, iż: „Czynnością darmo, a więc nieodpłatną, jest taka czynność, w której jedna ze stron dokonuje na rzecz drugiej strony przysporzenia, nie otrzymując w zamian korzyści majątkowej, stanowiącej ekwiwalent tego przysporzenia. Nie chodzi tu przy tym o ekwiwalent w znaczeniu *stricte* ekonomicznym. Zwrot przedmiotu najmu nie spełnia tych kryteriów. Poprzez taką czynność w majątku najemcy pozostaje ekwiwalent w postaci zwolnienia z obowiązku opłacania czynszu i innych opłat. Tak więc **umowa najmu nie jest czynnością darmo**, ani nie jest także taką czynnością rozwiązaniem tej umowy”.

31. Odnośnie do zasad realizacji umowy najmu por. wyr. SN z 25.4.1980 r. (III CRN 41/80, Legalis), w którym SN podkreślił, iż od powinności przestrzegania zasad współżycia społecznego mających na celu zapewnienie bezkonfliktowych zachowań w ramach poszczególnych stosunków społecznych i prawnych nie zwalnia ani wiek, ani określony status społeczny. Szczególnego znaczenia nabiera powinność bezkonfliktowego, harmonijnego współżycia w stosunkach między najemcą i wynajmującym. Wszelkie bowiem nieprawidłowości w tym zakresie mają z reguły szersze reperkusje w określonej społeczności lokalnej.

32. Wyrokiem z 14.11.1997 r. (III CKN 261/97, OSNC 1998, Nr 4, poz. 71) SN orzekł, iż potwierdzenie przez właściciela lokalu faktu przebywania w tym lokalu osoby zgłaszającej pobyt stały lub czasowy (...), **samo przez się nie jest równoznaczne ze złożeniem oświadczenia woli zmierzającym do zawarcia umowy najmu z tą osobą**. Por. art. 28 ust. 2 ustawy z 24.9.2010 r. o ewidencji ludności (Dz.U. Nr 217, poz. 1427 ze zm.).

33. Jak stanowi przepis art. 16 ust. 1 w zw. z ust. 2 pkt 1 KWU, w wypadkach przewidzianych w przepisach ustawowych w księdze wieczystej, poza prawami rzeczowymi, mogą być ujawnione prawa osobiste i roszczenia. W szczególności może być ujawniane prawo najmu. Przez ujawnienie w księdze wieczystej (w jej dziale trzecim; art. 25 ust. 1 pkt 3 KWU) prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje **skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu**, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej

albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (art. 17 KWU) oraz **pierwszeństwo**, do którego stosuje się odpowiednio przepisy o pierwszeństwie ograniczonych praw rzeczowych (art. 11 i n. KWU). Por. *S. Rudnicki*, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece, s. 84 i n.

II. Czynsz i jego oznaczenie

- 34** 1. Umowa najmu ma postać umowy wzajemnej i odpłatnej; odpowiednikiem świadczenia wynajmującego – w postaci oddania rzeczy (części rzeczy) do czasowego używania, jest świadczenie najemcy – w postaci czynszu. Najemca jest zobowiązany do płacenia wynajmującemu **umówionego czynszu**; zob. *K. Pietrzykowski* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, s. 227. Świadczenie najemcy na rzecz wynajmującego, w postaci zapłaty czynszu, ma z reguły postać **świadczenia okresowego** (zob. art. 118 w zw. z art. 117 KC); jednak nie ma przeszkód, aby strony umowy postanowiły, iż czynsz będzie **świadczeniem jednorazowym**. Odnośnie do terminów płatności czynszu oraz zasad spełniania przez najemcę jego świadczenia, zob. przepisy art. 669, 664, 670–673 i 677, 687–688.
- 35** 2. Nie można mówić o zawarciu umowy najmu, jeżeli nie określono w niej czynszu; zob. orz. SN z 5.9.1946 r. (C III 364/46, OSN 1947, Nr 2, poz. 42). Dodać należy, że w ramach umowy najmu strony mogą oddzielić czynsz od innych opłat związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu (np. opłat za użytą przez najemcę wodę, energię, za korzystanie z telefonu, internetu itp.). Por. wyr. SA w Poznaniu z 13.5.2003 r. (I ACa 204/03, OSA 2004, Nr 8, poz. 22). Zob. też wyr. SA w Katowicach z 2.4.1996 r. (I ACr 133/96, OSA 1998, Nr 9, poz. 37).
- 36** 3. Świadczenie najemcy z tytułu czynszu stanowi świadczenie okresowe, polegające na przekazywaniu określonej kwoty pieniężnej w oznaczonych odstępach czasu. Różnią się więc te świadczenia od świadczeń jednorazowych, spełnianych sukcesywnie lub ratalnie tym, że wpłacane okresowo kwoty nie są zaliczane na poczet

jednego świadczenia. W przypadku świadczeń okresowych mamy do czynienia z wieloma świadczeniami okresowymi, z których każde wymagalne jest w innym terminie, w innym też terminie ulega przedawnieniu. W konsekwencji każde z tych świadczeń stanowi odrębny dług, chociaż jest to dług tego samego rodzaju. Dlatego dłużnik może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług (czynsz najmu za jaki okres) chce zaspokoić. W ten sposób art. 451 § 1 KC znajduje zastosowanie przy świadczeniach okresowych (wyr. SA w Warszawie z 19.6.2013 r., I ACa 1125/12, Legalis).

4. Jak stanowi przepis § 2 komentowanego art. 659 KC, **37** czynsz może być **oznaczony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju**. Gdy czynsz jest oznaczony w pieniądzu (zob. art. 5 ust. 3 OchrLokU), wówczas chodzi o jego zapłatę według zasad, o których mowa w przepisach o świadczeniach pieniężnych; zob. art. 358, 358¹, 359 i in. Por. W. Czachórski, Zobowiązania, s. 78 i n. Uiszczanie czynszu w świadczeniach innego rodzaju może mieć postać świadczenia przez najemcę na rzecz wynajmującego jakichś dóbr lub usług.

5. Wysokość czynszu jest istotnym elementem umowy najmu, **38** tym samym element ten wymaga akceptacji najemcy. Jeżeli więc najemca nie wyraża zgody na podwyżkę czynszu (w granicach dozwolonych prawem), to umowa najmu wygaśnie na skutek wypowiedzenia jednego z istotnych elementów umowy najmu. Najem wygasa, gdy zostanie wypowiedziany jeden z jej istotnych elementów (wyr. SA w Katowicach z 29.5.2013 r., V ACa 163/13, Legalis).

6. Zob. przepis art. 6 ust. 1 OchrLokU, zgodnie z którym **39** zawarcie umowy najmu, z wyłączeniem umowy najmu lokalu socjalnego i zamiennego oraz umowy zawieranej w związku z zamianą lokalu, może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę **kaucji zabezpieczającej** pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Kaucja nie może przekraczać dwunastokrotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących

w dniu zawarcia umowy najmu. Podobnie art. 32 PBudMieszkU w odniesieniu do najmu lokali stanowiących własność товариств budownictwa społecznego stanowi, że umowa najmu może przewidywać obowiązek wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu, istniejących w dniu opróżnienia lokalu.

- 40 7. O tym, czy najem ma charakter działalności usługowej, czy też jest pobieraniem pożytków cywilnych, przesądza zamiar wynajmującego, czy jego intencją jest czerpanie zysków z powtarzającego się wynajmowania rzeczy, czy też umowa najmu ma charakter incydentalny; wyr. NSA z 23.2.2001 r. (I SA/Gd 1069/98, Legalis).
- 41 8. Zob. wyr. Sądu Antymonopolowego z 22.4.1998 r. (XVII Ama 82/97, Wok. 1999, Nr 5, poz. 56), w świetle którego dla ustalenia, że czynsz najmu narzucony przez wynajmującego ma charakter uciążliwego warunku umowy, w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 6 (uchylonej) ustawy z 24.2.1990 r. o przeciwdziałaniu praktykom monopolistycznym, niezbędne jest dokonanie w postępowaniu administracyjnym ustaleń, czy wysokość czynszu odpowiada wartości rynkowej lokalu użytkowego. Na wartość rynkową istotny wpływ ma m.in. jego metraż, usytuowanie i przeznaczenie.
- 42 9. Zgodnie z art. 398² § 2 pkt 1 KPC niedopuszczalna jest skarga kasacyjna w sprawach o czynsz najmu. Postanowieniem z 17.4.1998 r. (II CKN 587/97, OSNC 1998, Nr 12, poz. 213) SN orzekł, iż **sprawą o czynsz najmu** jest zarówno sprawa o zapłatę czynszu najmu, jak i sprawa o ustalenie stosunku prawnego lub prawa, czy sprawa o ukształtowanie, jeśli przedmiotem ustalenia bądź ukształtowania dokonywanego orzeczeniem sądu ma być czynsz najmu.
- 43 10. Jeśli chodzi o najem lokali, podlegający przepisom OchrLokU, świadczenie przez najemcę czynszu regulują przepisy art. 7–9 tej ustawy; TK w wyr. z 2.10.2002 r. (K 48/01, OTK-A 2002, Nr 5, poz. 62) orzekł, iż art. 9 ust. 3 (obecnie uchylony) OchrLokU jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP.