

## Rozdział 1. Przedmiot najmu

Przedmiot najmu mogą stanowić rzeczy ruchome, w tym ich zbiory, dobra niematerialne, a także nieruchomości lub ich części. Zważywszy, że tematyka tej książki ogniskuje się wokół najmu nieruchomości, a konkretniej lokali użytkowych oraz powierzchni handlowych w budynkach wielopowierzchniowych, stąd już na samym wstępie wydaje się zasadnym odnotowanie, że ustawa z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz 121 ze zm.; dalej: KC) nie zawiera żadnej definicji legalnej lokalu użytkowego ani tym bardziej powierzchni użytkowej, co wymusza tym samym poszukiwanie znaczeń wspomnianych określeń w innych aktach prawnych. Mając na celu właściwe ustalenie treści normatywnej pojęcia lokalu użytkowego, należy w pierwszym rzędzie posiłkować się definicją zawartą w art. 2 ust. 1 ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: WŁokU), w myśl którego samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Ustęp drugi ww. przepisu stanowi z kolei, że samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Regulację tę stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Inną definicję lokalu użytkowego można spotkać w przepisach prawa budowlanego, a precyzyjniej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 12.4.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.; dalej: WarunkiTechR). Paragraf 3 ust. 14 tego aktu charakteryzuje lokal użytkowy jako jedno pomieszczenie lub zespół

pomieszczeń, wydzielone stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym albo gospodarczym.

Pośrednio definicję lokalu mieszkalnego można znaleźć także w ustawie z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.), gdzie normodawca w treści art. 2 ust. 1 wskazał, że lokalem w rozumieniu ustawy jest samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach WłLokU.

Niewątpliwie zatem, na kanwie przytoczonych wyżej definicji, można sformułować wniosek, że lokalem użytkowym jest taki lokal składający się z jednego lub większej liczby trwale wydzielonych pomieszczeń, który jest wykorzystywany na cele niemieszkalne, a więc służy działalności gospodarczej najemcy.

W literaturze przedmiotu podnoszono – w odniesieniu do hipermarketu, w którym hala sprzedaży oddzielona została od korytarza linią kas fiskalnych, że taka przegroda nie stanowi trwałej ściany w rozumieniu art. 2 ust. 2 zd. 2 WłLokU, podczas gdy o samodzielności określonego lokalu decyduje wyłącznie kryterium normatywne, tj. spełnienie przez lokal warunków określonych przez ustawodawcę w dyspozycji tegoż przepisu. Oznacza to tym samym, że nie można uznać za lokal samodzielny – w rozumieniu przywołanego przepisu – lokalu, który *de facto* nie posiada jednej trwałej ściany. Z drugiej strony podkreślono jednak, że lokalom tworzącym galerię handlową, odgrodzonym od strony ciągu komunikacyjnego za pomocą krat rolowanych, szklanych tafli, bądź zwykłych ścian, status lokalu można już przypisać<sup>1</sup>. Kluczową rolę dla przyznania danej powierzchni statusu lokalu użytkowego przypisuje się zatem istnieniu stałej przegrody budowlanej oddzielającej ten lokal od reszty powierzchni z zastrzeżeniem, że nie musi to być *stricte* ściana.

Jeśli określona część powierzchni nie jest kwalifikowana (z powodu niespełnienia powyższych wymogów) jako lokal użytkowy, nadal może stanowić przedmiot najmu. Nie będzie jednak można mówić w takiej sytuacji o lokalu użytkowym, a o powierzchni użytkowej, względnie – przy stałym wydzieleniu przegrodami – o pomieszczeniu. W tym miejscu należy odwołać się do bardzo istotnego

---

<sup>1</sup> E. Bończyk-Kucharczyk, Komentarz do ustawy o własności lokali, Lex/el. 2011.

z punktu widzenia praktyki poglądu SN, wyrażonego w wyroku z 19.10.2006 r. (V CSK 230/06). Uznano w nim, że umowa o najem powierzchni użytkowej w budynku wielometrażowym typu dom handlowy podlega przepisom KC o najmie lokali, a nie ogólnym regulacjom o najmie, również w zakresie wypowiedzenia. Doniosłość tego orzeczenia należy podkreślić choćby z tego względu, że w centrach handlowych bardzo często taka, wydzielona w inny sposób niż trwałymi przegrodami, powierzchnia budynku, stanowi przedmiot umowy najmu. Na niej posadowione są standy handlowe, potocznie zwane wyspami, które mają zagwarantowany dostęp do określonych mediów (np. energii elektrycznej). Do czasu wydania przywołanego judykatu spierano się, czy najem takiej powierzchni podlega regulacjom Rozdziału I czy II Tytułu XVII Księgi trzeciej KC. Wyrok ten położył kres wszelkim dywagacjom w tym zakresie i obecnie jednomyślnie przyjmuje się, że tak część użytkowa, jak i magazynowa budynku, czy też miejsce parkingowe w garażu wielostanowiskowym podlega przepisom właściwym dla najmu lokali.

Lokal użytkowy nie musi natomiast posiadać cechy samodzielności. Wynika to wprost z przytoczonych definicji legalnych, gdzie samodzielność wyraźnie jest przypisana jedynie do lokali mieszkalnych. Lokal użytkowy może być złożony tak z jednego, jak i z wielu pomieszczeń.

W orzecznictwie sądowno-administracyjnym przyjmuje się, że odrębny lokal garażowy, w tym taki, w którym wydzielono stanowiska postojowe dla pojazdów, stanowi lokal użytkowy. Nie jest on bowiem mieszkaniem, ani pomieszczeniem technicznym, czy gospodarczym<sup>2</sup>.

Zwyczajowo w budynkach wielopowierzchniowych przedmiotem umowy (poza prawem do korzystania z danego wyodrębnionego lokalu) jest także dostęp najemców do innych części budynku, czy też nieruchomości, na której usytuowany jest budynek. Mowa tu o tzw. częściach wspólnych, którymi w przypadku centrów handlowych są powierzchnie użytkowe nieprzeznaczone do wyłącznego korzystania przez któregokolwiek z najemców, takie jak korytarze, klatki schodowe, toalety dla klientów, wejścia i wyjścia, parkingi, tereny zieleni, chodniki, pomieszczenia techniczne, jak również

---

<sup>2</sup> Patrz wyr. WSA w Lublinie z 4.3.2009 r. (I SA/Lu 698/08).

pomieszczenia przeznaczone dla osób i podmiotów sprawujących codzienną obsługę centrum (np. administracja budynku czy ochrona obiektu). W interesie wynajmujących będzie zawsze zagwarantowanie sobie stosownymi zapisami umowy prawa do jednostronnej ingerencji w przedmiot umowy poprzez możliwość poddania powierzchni wspólnych określonym modyfikacjom, polegającym np. na zmianie sposobu ich zagospodarowania, możliwości przebudowy, czy też wykluczeniu ich ze wspólnego użytku najemców, z jednoczesnym wyłączeniem uprawnień tych ostatnich do formułowania roszczeń z tego tytułu. Jest to uzasadnione, ponieważ z tytułu korzystania przez najemcę, jego pracowników i klientów z części wspólnych obiektu ponosi on stosowne opłaty, o czym będzie szczegółowo mowa w rozdziale 4.2. niniejszej książki. W przypadku zmniejszenia tych powierzchni, najemca miałby prawo do formułowania roszczeń o zmniejszenie wysokości tychże opłat.

W przypadku, gdy najem dotyczy powierzchni użytkowej, na której posadowiony ma być np. stand handlowy, bardzo ważnym jest nie tylko określenie powierzchni użytkowej w m<sup>2</sup>, ale – w interesie najemcy – aby za pomocą mapy stanowiącej załącznik do umowy określić dokładne usytuowanie tego rodzaju stoiska. W sytuacji, gdy nie będzie możliwe precyzyjne określenie usytuowania przedmiotu najmu, wynajmujący będzie bowiem posiadał podstawy, by skutecznie żądać przeniesienia takiego stoiska w inne miejsce centrum handlowego i zaadaptować to aktualnie zajmowane na inne potrzeby. Trzeba zatem uznać, że zawsze gdy tylko wynajmujący udostępni najemcy powierzchnię z przeznaczeniem na ów stand, będzie można mówić o wykonaniu przezeń obowiązku wynikającego z umowy najmu, jakim jest oddanie powierzchni do używania najemcy. Nie trzeba przy tym przekonywać, że z uwagi na różne rozwiązania konstrukcyjne przyjęte w budynkach centrów handlowych, liczba odwiedzających dane centrum klientów może być różna w poszczególnych punktach budynku. Najemca już na etapie podpisywania umowy winien zatem zadbać, aby bardzo precyzyjnie określić miejsce posadowienia stoiska tak, by możliwe było następcze wyegzekwowanie od wynajmującego właśnie takiej jego lokalizacji. Praktyka dowodzi jednak, że najemcy podpisując umowę często ignorują ten aspekt i poddają się w tym względzie całkowicie uznaniu wynajmującego.

W rzeczywistości niejednokrotnie zdarzają się sytuacje, w których przedmiot najmu nie może być precyzyjnie określony w umowie. Bardzo często w przypadku lokali komercyjnych w budynkach wielometrażowych powierzchnia lokalu stanowiącego przedmiot najmu w chwili zawierania umowy ma jedynie charakter orientacyjny, np. w budynkach będących dopiero w trakcie budowy. Oczywiście można wskazać w umowie numer porządkowy lokalu, jego położenie na piętrze i inne dane identyfikujące, aczkolwiek ściśle określenie metrażu nie jest zazwyczaj obiektywnie możliwe. Z tego powodu, jako że zwyczajowo zgodnie z postanowieniami umowy czynsz najmu i inne opłaty obciążają najemcę wg powierzchni rzeczywistej ustalonej na podstawie obmiarów dokonanych po zakończeniu budowy, sugerowane byłoby wprowadzenie już na etapie negocjacji umowy do jej treści stosownych zapisów, umożliwiających późniejsze dokładne ustalenie powierzchni lokalu. Obmiarów tych najczęściej dokonuje osoba z ramienia wynajmującego, istotnym jest zatem zastrzeżenie prawa ich weryfikacji ze strony najemcy. Tego rodzaju zapisy powinny znaleźć się w umowie najmu. Oczywiście w przypadku, gdy takiego zastrzeżenia nie poczyniono, a wynajmujący zawyżył powierzchnię rzeczywistą, możliwe będzie podniesienie takiego zarzutu w postępowaniu sądowym o zapłatę czynszu najmu, ewentualnie – powołanie się na istnienie wady lokalu. Jednak zmierzając do uproszczenia relacji pomiędzy stronami lepszym rozwiązaniem jest zamieszczanie tego rodzaju zapisów w kontrakcie. Możliwe jest także ustalenie, że rzeczywista powierzchnia lokalu zostanie określona dopiero po dokonaniu prac adaptacyjnych w nim realizowanych, co zwykle *notabene* powoduje znaczne zmniejszenie metrażu faktycznego w stosunku do orientacyjnego.

Przedmiotem najmu może być także część nieruchomości, a precyzyjniej – pomieszczenie, co wynika wprost z treści art. 660 KC. Pomieszczeniem jest część nieruchomości, jak definiuje je wspomniany już wcześniej § 3 ust. 14 WarunkiTechR. Musi ono zatem stanowić część trwale wydzieloną i nie może mieć przymiotu odrębnej własności. Gdyby bowiem pomieszczenie stanowiło odrębną własność, zasługiwałoby już na miano lokalu.

Przy okazji omawiania przedmiotu najmu zasadne jest wskazanie na rolę, jaką odgrywa protokół zdawczo-odbiorczy. Choć żaden

przepis nie nakłada wprost na strony umowy najmu obowiązku jego sporządzenia, powinien on być integralną częścią takiego dokumentu, nawet jeśli lokal oddawany jest najemcy w stanie deweloperskim. Rola protokołu sprowadza się bowiem w istocie do ochrony interesów zarówno wynajmującego, jak i najemcy. Ma on duże znaczenie informacyjne odnośnie stanu technicznego lokalu. Oddziałuje zatem na możliwość ustalenia, czy najemca zwraca go wynajmującemu w takim samym stanie, jedynie z uwzględnieniem normalnego zużycia, czy też oddaje lokal zdewastowany. Jeżeli strony nie sporządzą takiego protokołu, będzie istniało domniemanie z art. 675 § 3 KC, że przedmiot najmu został najemcy wydany w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie miał podobnie istotne znaczenie w przypadku stwierdzenia wad lokalu, ponieważ odnotowanie ich w treści wspomnianego dokumentu, po pierwsze jest potwierdzeniem ich istnienia w dniu wydania lokalu, a po drugie wyłącza skuteczność późniejszych roszczeń najemcy o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu, o czym traktuje art. 664 § 3 KC.

## **Rozdział 2. Czas trwania najmu – najem na czas oznaczony i nieoznaczony**

Umowa najmu lokalu użytkowego, jak również powierzchni użytkowej może zostać zawarta na czas oznaczony, albo nieoznaczony, przy czym czas trwania umowy ma bezpośrednie przełożenie na możliwość jej rozwiązania przez którąkolwiek ze stron. Precyzyjniej rzecz ujmując, stosownie do treści art. 673 § 1 i 3 KC, jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w przypadku ich braku – z zachowaniem terminów ustawowych. Jeśli zaś czas trwania najmu jest oznaczony zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą go wypowiedzieć w wypadkach określonych w umowie. Ustawodawca wprowadził zatem wyraźnie dualistyczną konstrukcję najmu lokali. Jego intencją było stworzenie okoliczności, w których najem na czas oznaczony byłby stosunkiem trwałym, który nie może być wcześniej rozwiązany, poza przypadkami wyraźnie przewidzianymi prawem<sup>1</sup>.

Powszechną praktyką na rynku nieruchomości komercyjnych jest zawieranie umów najmu na czas oznaczony. Rozwiązanie to jest podyktowane faktem, że tak duże i kosztowne inwestycje jak wielolokalowe centra handlowe finansowane są ze środków pochodzących z kredytów bankowych, których spłata jest zwykle rozłożona na kilka lat. W interesie właścicieli takich budynków jest zapewnienie sobie trwałości stosunków najmu w dłuższej perspektywie czasowej i tym samym takie skalkulowanie dochodów z przedmiotu tych umów, aby odpowiadało zaciągniętym zobowiązaniom powiększonym o zakładany zysk. Niejednokrotnie czynsze najmu należne na podstawie zawartych umów stanowią zabezpieczenie kredytu ban-

---

<sup>1</sup> Tak: SN w uchw. z 15.2.1996 r. (III CZP 5/96, OSNC Nr 5/1996, poz. 69) i uchw. z 3.3.1997 r. (III CZP 3/97).

kowego udzielonego właścicielowi nieruchomości. Banki w takich przypadkach właściwie każdorazowo żądają od tych właścicieli udzielenia zabezpieczeń w postaci cesji wierzytelności z tytułu należnych im czynszów najmu. Instytucje kredytowe preferują przypadki, gdy umowy najmu są zawierane na czas oznaczony. Gwarantuje to bowiem płynność finansową kredytobiorcy, a dodatkowo pozytywnie oddziałuje na jego zdolność kredytową.

W praktyce umowy najmu lokali użytkowych najczęściej są zawierane na okres 5 lat, rzadziej 3 lub 10. Czas trwania umowy, zwyczajowo jest liczony od dnia przekazania lokalu do dyspozycji najemcy – w przypadku centrów handlowych istniejących w chwili zawarcia umowy oraz od dnia otwarcia centrum dla klientów – w przypadku centrów handlowych będących w tym dniu w stanie budowy. Za umowę zawartą na czas oznaczony uważa się przy tym zarówno taką, w której jej wygaśnięcie jest określone konkretną datą kalendarzową, jak i za pomocą wskazania okresu w jakim ma ona trwać oraz poprzez wskazanie zdarzenia, które będzie przesądzać o rozwiązaniu umowy, aczkolwiek nie chodzi tu o warunek w rozumieniu art. 89 i n. KC, a o zdarzenie o charakterze pewnym. Nie ma też żadnych przeszkód, aby oznaczyć okres trwania umowy jako czas życia najemcy<sup>2</sup>.

Zważywszy, że niniejsze opracowanie dotyczy lokali użytkowych, a tym samym czynności prawnych, w których w charakterze stron stosunku najmu występują przedsiębiorcy, trzeba zaznaczyć, iż czas trwania tego stosunku może zostać zakreślony maksymalnie na 30 lat. Omawiany rodzaj umowy zawarty na czas dłuższy niż ww., po jego upływie, będzie traktowany jako umowa najmu zawarta na czas nieoznaczony (art. 661 § 2 KC) ze wszystkimi tego konsekwencjami, łącznie z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron w terminach umownych, bądź ustawowych. Stosownie bowiem do treści przepisu art. 674 KC, jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca nadal używa rzeczy za zgodą wynajmującego, powyższe w razie wątpliwości poczytuje się, jako przedłużenie najmu na czas nieoznaczony. Z treści tego przepisu wynika, że nie ma on zastosowania, w sytuacji gdy stosunek najmu

---

<sup>2</sup> Analogicznie SN w wyr. z 16.4.2001 r. (II CKN 6/01) o umowie dzierżawy zawartej na okres do końca życia dzierżawcy jako o zawartej na czas oznaczony.



ulega rozwiązaniu bez wypowiedzenia, a jedynie gdy najem został wypowiedziany przez którąkolwiek ze stron, bądź wygasł na skutek upływu czasu. Trudno byłoby bowiem racjonalnie założyć, że skoro wynajmujący rozwiązuje najem bez zachowania wypowiedzenia, godzi się on na dalsze używanie lokalu przez najemcę. Nie wyklucza to jednak oczywiście sytuacji, w której strony uzgodnią, że pomimo rozwiązania stosunku najmu najemca przez jakiś określony czas będzie jeszcze mógł prowadzić działalność w lokalu. Rozwiązanie takie jest możliwe, ale wówczas nie będzie już mogło być mowy o zastosowaniu reguły z art. 674 KC, a po prostu o umowie byłych już stron stosunku najmu.

Strony mogą też odgórnie wyłączyć skutek wynikający z analizowanego przepisu. Będzie to możliwe w sytuacji, gdy zastrzegą w postanowieniach umowy najmu, że ich oświadczenie woli, co do przedłużenia umowy, musi być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie, gdyż wówczas brak zachowania tej formy wyłączy możliwość powoływania się na dorozumianą zgodę kontynuowania umowy przez czas nieoznaczony<sup>3</sup>.

W literaturze przedmiotu oraz doktrynie zgodnie przyjmuje się, że zgoda wynajmującego może przybrać każdą dostępną formę, w tym może ona zostać wyrażona zgodnie z regułami określonymi art. 60 KC, czyli w sposób dorozumiany. Wyjątek stanowi sytuacja, gdy strony w celu zapobieżenia kontynuowaniu stosunku najmu zastrzegły w umowie, że ich oświadczenie woli co do przedłużenia powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie, o czym była mowa wyżej. Dodatkowo owa dorozumiana aprobatą wynajmującego musi przejawiać się intencją stałości. Jeśli bowiem zgoda na dalsze używanie przedmiotu umowy dotyczy jedynie pewnego krótkotrwałego odcinka czasu, wówczas nie może dojść do milczącego przedłużenia umowy w trybie komentowanego przepisu<sup>4</sup>.

Należy także podkreślić, że treść art. 660 KC przesądza jedynie, iż umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy

---

<sup>3</sup> Tak w odniesieniu do umowy dzierżawy wypowiedział się SN w wyr. z 15.5.1980 r. (II CR 110/80).

<sup>4</sup> F. Błahuta, [w:] Komentarz do Kodeksu cywilnego, t. II, Warszawa 1972, s. 1469; oraz K. Pietrzykowski, [w:] Pietrzykowski K. (red.), Komentarz do Kodeksu cywilnego, t. II, Warszawa 2005, s. 411.

niż rok powinna być zawarta na piśmie, a w razie niezachowania tej formy poczytuje się ją za zawartą na czas nieoznaczony. W doktrynie dyskutowano, czy w przypadku niezachowania formy pisemnej umowę uważa się za zawartą na czas nieokreślony od momentu jej obowiązywania, czy też dopiero po upływie jednego roku. Aktualnie raczej zgodnie przyjmuje się, że może być ona kwalifikowana we wspomniany sposób dopiero po upływie 12 miesięcy, a nie od chwili jej zawarcia<sup>5</sup>.

W literaturze przedmiotu podniesiono też, że zawarcie przez te same strony po upływie okresu, o jakim mowa w przepisie art. 661 KC, nowej umowy na czas oznaczony, dotyczącej tego samego przedmiotu najmu, nie stanowi o naruszeniu tego przepisu<sup>6</sup>. Nie ma zatem żadnych ograniczeń co do wielokrotności zawierania umów najmu na czas oznaczony przez te same strony.

Przy okazji tych rozważań trzeba odnotować, że wymóg zachowania formy pisemnej jest spełniony, gdy strony zastosują normę art. 78 KC. Zgodnie z nią do zachowania pisemnej formy czynności prawnej wystarcza złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli. Do zawarcia umowy wystarcza wymiana ww. dokumentów, z których każdy jest podpisany przez jedną ze stron, lub z których każdy obejmuje treść oświadczenia woli jednej ze stron i jest przez nią podpisany. Oświadczenie woli złożone w postaci elektronicznej opatrzone bezpiecznym podpisem elektronicznym weryfikowanym przy pomocy ważnego kwalifikowanego certyfikatu jest równoważne z oświadczeniem woli złożonym w formie pisemnej.

Bywa, że strony, zwyczajowo najemcy, którzy nie dysponują wykwalifikowanymi służbami (np. działem prawnym), kwestionują związaną stron umową najmu z tego względu, że tylko oni opatrzyli ją oryginalnym podpisem, zaś druga strona jedynie przefaksowała, czy też doręczyła im w formie skanu podpisany przez siebie egzemplarz. Stanowisko to jest całkowicie błędne, gdyż art. 78 KC nie nakłada na strony obowiązku jednoczesności składania podpisów. Oczywiście sam faks, czy skan nie stanowi dokumentu w formie

---

<sup>5</sup> Tak słusznie *J. Panowicz-Lipska*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 8, Warszawa 2008, s. 24.

<sup>6</sup> Tak: *E. Bończak-Kucharczyk*, Komentarz do art. 661 Kodeksu cywilnego, Lex/el. 2001.

pisemnej, ale nie sposób nie dostrzec, że przed przesłaniem dokumentu w jeden z powyższych sposobów strona musiała ów dokument podpisać, a zatem w takiej sytuacji dochodzi do zawarcia umowy. Zdaniem SN, z którym *notabene* całkowicie należy się zgodzić, dyspozycją art. 78 § 1 KC objęta jest sytuacja, w której dokument zawiera oświadczenia woli stron umowy, który podpisują one w tym samym miejscu i czasie. Dochodzi wówczas do zawarcia umowy, niezależnie od tego, ile egzemplarzy tego dokumentu istnieje. Dyspozycją tego przepisu objęta jest jednak również sytuacja, w której każda ze stron umowy osobno podpisuje inny egzemplarz dokumentu zawierającego oświadczenia woli tych stron, oraz przypadek, gdy każdy dokument zawiera oświadczenie woli tylko jednej strony i tylko przez nią jest podpisany. W tych sytuacjach do zawarcia umowy potrzebna jest wymiana dokumentów. Jeżeli strony podpisują jeden egzemplarz umowy w różnym miejscu i czasie, do zawarcia umowy dochodzi wówczas, gdy oświadczenie woli strony dotarło do wiadomości drugiej (art. 78 w zw. z art. 61 KC). Wymiana dokumentów nie jest wówczas potrzebna (zwłaszcza, że istnieje tylko jeden dokument)<sup>7</sup>.

Zarówno w przypadku zawarcia umowy najmu na czas oznaczony, jak i nieoznaczony prawa z jej tytułu mogą zostać ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości na podstawie art. 16 ust. 2 pkt 2 zd. 1 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 707 ze zm.; dalej: KWU).

W doktrynie prawa podatkowego oraz w orzecznictwie dotyczącym spraw podatkowych wielokrotnie podkreślano **samodzielność pojęciową prawa podatkowego**. Istotnie wielu pojęciom występującym w prawie cywilnym nadano w prawie podatkowym zupełnie inne znaczenie. Pojęciowa samodzielność prawa podatkowego nie jest jednak absolutna. Prawo jest bowiem systemem norm prawnych, które tworzą pewną zintegrowaną całość. Z tego względu stosując w prawie podatkowym zwroty bezpośrednio zaczerpnięte z innych gałęzi prawa, nie można nadawać im całkowicie nowego znaczenia (por. wyr. NSA w Łodzi z 3.10.1997 r., I SA/Łd 843/96, Legalis). Pojęciom stosowanym w prawie podatkowym jedynie wówczas wol-

---

<sup>7</sup> Por. wyr. SN z 2.12.2009 r. (I CSK129/09).

no nadać inne znaczenie, kiedy wyraźnie wynika to z konkretnego przepisu, tj. wtedy gdy przepisy podatkowe:

- 1) wprowadzają własne definicje i własny system pojęć, albo
- 2) wyraźnie odsyłają do innych norm np. ustawy z 7.7.1994 r. – PrBud lub ustawy z 24.6.1994 r. o własności lokali.

Przykładem takiej odrębności definicyjnej jest ustawa z 11.3.2004 r. o podatku od towarów i usług. Wiąże się to ściśle z uczestnictwem Rzeczypospolitej Polskiej w Unii Europejskiej, a szczególnie we wspólnym systemie podatku VAT. Trybunał Sprawiedliwości Unii Europejskiej (wcześniej Europejski Trybunał Sprawiedliwości) wielokrotnie podkreślał, że terminy używane przez przepisy dyrektyw w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej, które nie zawierają żadnego wyraźnego odesłania do prawa państw członkowskich celem ustalenia ich znaczenia i zakresu, powinny być w zasadzie w całej Wspólnocie interpretowane autonomicznie i jednolicie, aby uniknąć rozbieżności w stosowaniu systemu podatku VAT w poszczególnych państwach członkowskich (zob. np. wyr. TSUE: z 27.11.2003 r. w sprawie C-497/01 *Zita Modes Sàrl p. Administration de l'enregistrement et des domaines*, POP 2005, Nr 4, poz. 111). W wyr. ETS z 21.4.2005 r. w sprawie C-25/03 (*Finanzamt Bergisch Gladbach p. HE*, MoPod 2005, Nr 6, s. 4) trybunał stwierdził, że cel szóstej dyrektywy Rady Nr 77/388/EWG z 17.5.1977 r. w sprawie harmonizacji ustawodawstw Państw Członkowskich w odniesieniu do podatków obrotowych – wspólny system podatku od wartości dodanej: ujednoliczona podstawa wymiaru podatku (Dz.Urz. UE L 1977, Nr 145, s. 1 ze zm.; obecnie – Dyrektywa 2006/112/WE Rady z 28.11.2006 r. w sprawie wspólnego systemu podatku od wartości dodanej, Dz.Urz. UE L 2006, Nr 347, s. 1) mógłby zostać zagrożony, gdyby stwierdzenie dostawy towaru, która jest jedną z trzech czynności opodatkowanych, zależało od spełnienia warunków, które zmieniają się w zależności od prawa cywilnego danego państwa członkowskiego (podobnie wyr. TSUE: z 8.2.1990 r., C-320/88 w sprawie *Staatssecretaris van Financiën p. Shipping and Forwarding Enterprise Safe BV*, Legalis; z 4.10.1995 r., C-291/92 w sprawie *Finanzamt Uelzen p. Dieter Armbrecht*, Prz.Pod. 2008, Nr 10, s. 54; z 6.2.2003 r., C-185/01 w sprawie *Auto Lease Holland BV p. Bundesamt für Finanzen*, MoP 2005, Nr 1, s. 16).