

Prawo mieszkaniowe. Komentarz

Wydanie 6.

1. Kodeks cywilny

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

Tekst jednolity z dnia 16 września 2020 r.
(Dz.U. z 2020 r. poz. 1740)¹

(zm.: Dz.U. 2019, poz. 1495)

(...)

Tytuł XVII. Najem i dzierżawa

Dział I. Najem

Rozdział I. Przepisy ogólne

Literatura: *M. Bednarek*, Prawo do mieszkania w konstytucji i ustawodawstwie, Warszawa 2007; *Z. Bidziński*, Nowa regulacja prawna w zakresie ochrony lokatorów, KPP 2001, z. 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; *T. Czech*, Udaremnienie egzekucji poprzez wynajęcie

¹ Tekst jednolity ogłoszono dnia 8.10.2020 r.

nieruchomości, PPE 2010, Nr 6; *J. Czerwiakowski*, Konstrukcje prawne ustawy o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych, Pal. 1994, Nr 11; *A. Damasiewicz*, Najem i wynajem lokali komercyjnych, Warszawa 2010; *A. Doliwa*, Prawo mieszkaniowe. Komentarz, Warszawa 2012; *G. Domański*, Rękojmia przy najmie, NP 1967, Nr 3; *K. Dybowski*, Wybrane zagadnienia ustawy o najmie lokali mieszkalnych, PiP 1995, z. 1; *tenże*, Ustawa o ochronie praw lokatorów na tle wcześniejszych uregulowań, PiP 2001, z. 11; *R. Dzięczek*, Ochrona praw lokatorów. Dodatki mieszkaniowe. Wzory pozwów, Warszawa 2010; *tenże*, Prawo mieszkaniowe, Warszawa 2008; *E. Farion*, Najem okazjonalny lokalu w świetle przepisów prawa polskiego, Rej. 2010, Nr 12; *A. Gola, J. Suchecki*, Najem i własność lokali. Przepisy i komentarz, Warszawa 2000; *J. Gwiazdomorski*, Najem lokali jako problem kodyfikacyjny, PiP 1956, z. 4; *F. Hartwich*, Prawo wstąpienia partnera w stosunek najmu, Nieruchomości 2010, Nr 12; *W. Jaślan*, Umowa najmu, MoP 1995, Nr 7; *J. Kaspryszyn*, Skutki wypowiedzenia najmu lokalu mieszkalnego jednemu z małżonków, PS 2000, Nr 10; *A. Kaźmierczyk*, Najem okazjonalny lokali mieszkalnych w świetle zasady swobody umów, w: Ustawowe ograniczenia swobody umów. Zagadnienia wybrane (pod red. *B. Gneli*), Warszawa 2010; *W. Koczara, A. Brzoza*, Przejście praw z umowy najmu nieruchomości w razie zbycia rzeczy najętej, Nieruchomości 2009, Nr 2; *K. Krzekotowska*, Status prawny najemców mieszkań zakładowych a ich prywatyzacja, PiP 1996, z. 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 k.c., AUWr 2004; *E. Marszałkowska-Krześ*, Stosowanie klauzul dotyczących terminów wypowiedzenia umów najmu na czas nieoznaczony, MoP 2002, Nr 5; *A. Mączyński*, Dawne i nowe instytucje polskiego prawa mieszkaniowego, KPP 2002, z. 1; *M. Nazar*, Ochrona praw lokatorów (cz. I i II), MoP 2001, Nr 19–20; *M. Olczyk*, Problematyka kaucji mieszkaniowej, TPP 2004, Nr 3–4; *taż*, Najem lokalu mieszkalnego, Warszawa 2008; *taż*, Sytuacja prawna byłych stron stosunku najmu w razie dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego przez byłego najemcę, Warszawa 2015; *J. Panowicz-Lipska*, w: System Prawa Prywatnego, t. 8, Prawo zobowiązań – część szczegółowa, rozdz. 1, Warszawa 2004; *K. Pietrzykowski*, Najem. Komentarz, w: *K. Pietrzykowski* (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. 2, 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, 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; *K.P. Sokołowski*, Zatrzymanie ulepszeń przez wynajmującego lub wydzierżawiającego (art. 676 k.c.), Rej. 2012, Nr 1; *R. Strzelczyk*, Umowa najmu lokalu, Warszawa 1999; *J. Szachulowicz*, 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; *M. Śladkowski*, Waloryzacja kaucji mieszkaniowych w praktyce sądowej, MoP 2010, Nr 1; *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 k.c., PS 2003, Nr 10; *J. Wszolek*, Legitymacja procesowa w sprawach o ochronę własności przed naruszeniami ze szczególnym uwzględnieniem sporów między najemcami w budynkach o przeznaczeniu handlowym, PS 2011, Nr 5; *A. Zawadowski*, Prawnicze dylematy rynku najmu nieruchomości użytkowych, R. Pr. 1998, z. 3; *Z. Zaporowska*, Wokół umów najmu i dzierżawy wierzchowców, Pal. 2009, Nr 3–4; *F. Zoll*, Najem lokali mieszkalnych. Stan prawny na 20.XII.1996, Kraków 1997; *F. Zoll, M. Olczyk, M. Pecyna*, Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego, Warszawa 2002.

Art. 659. [Pojęcie; oznaczenie czynszu]

§ 1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie-oznaczony, 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	1–33
II. Czynsz i jego oznaczenie	34–42

III. Przedmiot najmu	43–47
IV. Forma umowy	48–51

I. Umowa najmu i stosunek prawny najmu

- 1 1. Przedmiotem regulacji komentowanego art. 659 KC jest umowa najmu, jako **umowa typowa** (nazwana). Przepis art. 659 § 1 normuje **przedmiotowo istotne** elementy treści umowy najmu (*essentialia negotii*) – ustanawia zatem wymagania odnośnie 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. Prawo cywilne – część ogólna, Warszawa 2002, s. 260. Z kolei przepis art. 659 § 2 KC (który został, z dniem 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 KC akt umowy najmu wyznacza stronom powinno zachowania, tj. przyznaje im **określone uprawnienia** oraz nakłada na nie **określone obowiązki prawne**. 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. (...) Art. 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. Dopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie najmu lokalu 3 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* (red.), w: Kodeks cywilny. Komentarz, t. 2, s. 223.

„W prawie polskim nie ma przeszkód ku temu, ażeby **jeden z współwłaścicieli nieruchomości stał się także jej najemcą na podstawie stosunku prawnego, w którym wynajmującym będą wszyscy właściciele nieruchomości**. Skoro ogólną zasadą prawa cywilnego jest zasada swobody umów, a możliwości zawarcia takiej umowy nie sprzeciwia się ani społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa własności, ani też względy współżycia społecznego, to nie ma podstaw, aby przyjmować niedopuszczalność takiego ukształtowania stosunku najmu”; zob. wyr. SA w Krakowie z 13.6.2014 r. (I ACa 514/14, Legalis).

5. Stosunek prawny najmu ma charakter **stosunku cywilnoprawnego**; jak orzekł NSA w Gdańsku w wyr. z 15.10.1998 r. (II SA/Gd 5

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 6. „Przedmiotem dzierżawy mogą być tylko takie rzeczy, których 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”; zob. wyr. SA w Poznaniu z 5.3.2013 r. (I ACa 83/13, Legalis). Zwrócić należy uwagę nie tylko na to, że w świetle przepisów art. 659 § 1 i art. 693 § 1 KC najem i dzierżawa różnią się od siebie z punktu widzenia treści ustanawianego przez zawarcie stosownej umowy stosunku prawnego (najmu albo dzierżawy), ale także z punktu widzenia braku kompetencji do zawarcia przez najemcę umowy dzierżawy przedmiotu oddanego mu w najem. W orzecznictwie trafnie, powołując się na zasady ogólne, zwrócono uwagę na to, że dzierżawę odróżniać należy od najmu, ze względu na znacznie szerzej ukształtowane prawo dzierżawcy (w stosunku do sytuacji najemcy), jeśli chodzi o trwałość stosunku prawnego i zakres możliwości korzystania z rzeczy będącej przedmiotem umowy. Ze stanowiącej jedną z ogólnych zasad prawa cywilnego

reguły, że nie można w drodze czynności prawnej ustanowić na rzecz osoby trzeciej prawa szerszego niż się samemu posiada (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*), przyjęć należy, że najemca lokalu użytkowego nie posiada kompetencji do zawarcia (jako wydzierżawiający) umowy dzierżawy przedmiotu najmu. Stosunek prawny, na podstawie którego najemca oddaje od korzystania rzecz osobie trzeciej (o ile jest odpłatny), powinien zatem być kwalifikowany jako podnajem (por. art. 668). Zob. wyr. SA w Szczecinie z 17.1.2019 r. (I AGa 149/18), Legalis.

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. 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. 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; zob. wyr. SA w Gdańsku z 19.12.2012 r. (I ACa 739/12).

- 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 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 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 mają 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. 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 art. 19 OchrLokU.

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. art. 16 ust. 1 SpMieszkU, 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 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 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 KC, 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 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, Legalis). 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. 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, art. 678 § 2 KC. Zob. też art. 660, 661 KC oraz art. 5 ust. 2 OchrLokU.

Dodać należy, że zgodnie z 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 zbyt długiemu skrzepowaniu stron umowy przez zbyt długie trwanie najmu, 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 trzydziestu)

najem taki można będzie wypowiedzieć, nawet wówczas gdy umowa nie przewidywała okoliczności dającej do tego prawo. Podkreślenia wymaga, że art. 661 KC ustanawia bezwzględnie obowiązującą zasadę ograniczenia trwałości najmu.

- 21** 21. „Należy (...) dostrzec, iż istotnie funkcje i znaczenie 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** 22. Na tle umowy najmu zawartej na czas oznaczony (zaopatrzonej w klauzulę przewidującą tzw. termin końcowy) rozpatrzyć należy charakter prawny **umowy zawartej pod warunkiem rozwiązania** (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 zawarty na czas oznaczony w świetle przepisów kodeksu cywilnego, *Rej.* 1996, Nr 2, s. 57 i n.
- 23** 23. Po upływie okresu najmu przedmiot najmu powinien zostać 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 art. 26 pkt 4 OchrLokU (z dniem 1.7.2001 r.), do art. 673 dodano § 3, który umożliwia zakończenie – w trybie wypowiedzenia – również

stosunku prawnego najmu zawartego na czas oznaczony. Jak stanowi art. 673 § 3 KC, 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. W okresie związania stron umową najmu mogą – w ramach 25
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) SN 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 o.o.

26. Prawa i obowiązki stron wynikające ze stosunku najmu, jako 26
stosunku zobowiązaniowego, **co do zasady, wchodzi do spadku i podlegają dziedziczeniu**; w przypadku jednak, gdy przedmiot najmu stanowi lokal mieszkalny, to, zgodnie z art. 691 § 1 w zw. z art. 922 § 2 KC *in fine*, 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 wymienio-

nych w art. 691 § 1 KC, **stosunek najmu lokalu mieszkalnego wygasa** (art. 691 § 3 KC). „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). Z drugiej strony, dopuszczalne jest przeniesienie praw z umowy najmu na podstawie czynności prawnej *inter vivos*; z tym, że dla skuteczności przejścia obowiązków (długów) z umowy najmu przez osobę trzecią konieczna jest zgoda wynajmującego, która to zgoda musi nastąpić w formie pisemnej, pod rygorem nieważności (art. 522 KC); zob. wyr. SA w Białymstoku z 22.2.2017 r. (I ACa 834/16), Legalis.

- 27 27. Najem jako umowa zobowiązaniowa wywołuje **skutki 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 28. Umowa najmu ma charakter **umowy wzajemnej i dwustronnie 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. KC). 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

Przejdź do księgarni →