

r.pr. dr hab. Michał WOJEWODA
prof. UŁ

**Wybrane problemy
dotyczące umów najmu lokali użytkowych
(tzw. najem komercyjny)**

Umowy o korzystanie z rzeczy

Ważna grupa umów cywilnoprawnych:

- umowa **najmu** i dzierżawy (odpłatne)
- umowa leasingu (odpłatna) - umowa użyczenia (nieodpłatna)

NAJEM – pluralizm regulacji

- *Ustawa z 21.6.2001 r. o ochronie praw lokatorów* (t.j. Dz.U.2020, poz.611)
- decyduje cel mieszkaniowy (zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych)
 - najemca to osoba fizyczna, daleko posunięta ochrona lokatora.
 - W ustawie m.in. specjalna konstrukcja tzw. najem okazjonalny.
- *Kodeks cywilny* (art. 659 i n.) przepisy ogólne o najmie oraz odrębny rozdział o **najmie lokali** - regulacja obejmuje zwłaszcza najem komercyjny dotyczący lokali użytkowych
[przepisy k.c. stosowane także przy lokalach mieszkalnych wynajmowanych przez przedsiębiorców np. dla swoich pracowników]

Kodeksowe pojęcie najmu

Art. 659 §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.*

Essentialia negotii:

a) Przedmiot najmu - rzeczy ruchome, nieruchomości, ale także części składowe rzeczy

- przepisy szczególne dotyczą najmu **LOKALI** (art. 680 i n. k.c.) – może to być odrębna własność lokalu, ale także część składowa.

b) Czynsz najmu (pieniądze lub inne świadczenia)

[Jeżeli przedmiot najmu przynosi pożytki, to włączenie do umowy prawa ich pobierania spowoduje, że czynność prawna uznamy za umowę dzierżawy]

Najem a dzierżawa

Definicja legalna umowy dzierżawy:

Art. 693. § 1. *Przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.*

§ 2. *Czynsz może być zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju. Może być również oznaczony w ułamkowej części pożytków.*

Art. 694. *Do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów poniższych.*

W efekcie wspólne orzecznictwo i literatura – ale są odrębności(!)

Najem a dzierżawa

Wyrok SA w POZ z 5 marca 2013 r. (I ACa 83/13):

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.

Wyrok SN z 12 maja 1959 r. (I CR 771/58)

Odpłatne oddanie do eksploatacji zorganizowanego w całości przedsiębiorstwa rodzi między stronami stosunek dzierżawy. Jeżeli jednak przedmiotem takiej umowy jest tylko używanie lokalu z urządzeniem piekarni, która nie jest czynna jako zorganizowane przedsiębiorstwo, jest ona umową najmu.

[dzierżawa drukarki? dzierżawa konia?]

Najem, dzierżawa a farmy wiatrowe

Wyrok SN z 5.10.2012 r. (IV CSK 244/12):

1. *Uzyskiwanie przez uprawnionego dochodów ze sprzedaży energii elektrycznej otrzymywanej przez przetworzenie energii wiatrowej za pomocą turbin wiatrowych posadowionych na gruncie oddanym mu - na podstawie stosunku obligacyjnego - do korzystania w celu eksploatacji tych urządzeń nie jest pobieraniem pożytków z rzeczy w rozumieniu art. 693 § 1 k.c.*

2. *Umowa dająca stronie uprawnienie do uzyskiwania dochodów ze sprzedaży energii elektrycznej otrzymywanej przez przetworzenie energii wiatrowej za pomocą turbin wiatrowych w zamian za periodyczne świadczenie pieniężne określone jako procent od wartości sprzedanej energii elektrycznej jest umową nienazwaną, do której, w zakresie nią nieobjętym, mogą mieć odpowiednie zastosowanie przepisy K.C. o dzierżawie.*

- chyba zbyt zachowawczo!?

Najem, dzierżawa a farmy wiatrowe

Problem praktyczny – maksymalny czas trwania umowy terminowej. Inwestorowi zależy na możliwie długiej umowie bez prawa swobodnego wypowiedzenia (kwestia amortyzacji nakładów polegających na instalacji drogich urządzeń).

Dzierżawa daje takie możliwości - **art. 695 §1 k.c.:**

*Dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż **lat trzydzieści** poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony.*

→ czy przepis powinien być stosowany(?!)

Wyrok SN z 29.4.2015 r. (IV CSK 529/14): „*należy podkreślić wysoki stopień podobieństwa do umowy dzierżawy*”

→ m.in. możliwość ujawnienia umowy w KW.

Umowa najmu lokalu użytkowego (komercyjnego)

(umowa dwustronnie profesjonalna)

Umowa bardzo popularna w obrocie cywilnoprawnym:

- Lokale biurowe
- Magazyny
- Centra logistyczne (magazyn plus biuro)
- Centra handlowe (sklepy, punkty usługowe)

→ stosowanie **regulacji KC** o najmie, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów **rozdziału II (najem lokalu)**.

Art. 680 k.c. *„Do najmu lokalu stosuje się [wprost!] przepisy rozdziału poprzedzającego, z zachowaniem przepisów poniższych”*

Uwaga!

Kodeks cywilny zawiera dość wyważone rozwiązania, jednak z pewnym uprzywilejowaniem najemcy. Wynajmujący w swoich wzorcach umownych próbują często zmieniać rozkład ryzyka kontraktowego.

W praktyce istotne jest jak przedstawia się podaż i popyt lokali (aktualnie raczej rynek najemców).

Umowa najmu lokalu komercyjnego

Umowy zawierane zwykle na dłuższy czas (umowy terminowe) z ograniczeniem możliwości ich wypowiedzenia.

Sama wysokość czynszu najmu (i innych opłat) nie jest wyłącznym czynnikiem decydującym o atrakcyjności danej oferty najmu.

Dopiero analiza całej umowy i uwzględnienie wszystkich elementów kształtujących ryzyko kontraktowe daje rzeczywisty obraz(!)

→ ważna rola prawnika

Im dłuższy okres najmu, tym większe prawdopodobieństwo wystąpienia sytuacji nietypowych. Duże pole do szczegółowych ustaleń kontraktowych – regulacja kodeksowa co do zasady dyspozytywna. Przy negocjacjach obie strony zwykle pozytywnie nastawione do współpracy, ale...

→ umowę podpisujemy „na złe czasy”(!)

Wybrane zagadnienia szczegółowe

- (1) Czynnosc i opłaty eksploatacyjne, waloryzacja czynszu;
- (2) Czas trwania najmu, wcześniejsze zakończenie umowy;
- (3) Naprawy i czynności konserwacyjne, nakłady i ulepszenia;
- (4) Zwrot przedmiotu najmu i sankcja braku terminowego zwrotu;
- (5) Zabezpieczenie roszczeń wynajmującego.

(1) Czynsz i opłaty eksploatacyjne, waloryzacja czynszu

CZYNSZ

Art. 659. § 2. *Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju.*

Art. 669. § 1. *Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.*

§ 2. *Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie:*

- *gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu,*
- *a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.*

Czynsz

Czynsz zwykle szczegółowo regulowany w umowie:

- Wysokość czynszu (najczęściej pieniądze)
- Termin płatności czynszu
- Czynsz łączny za całość lub stawka za każdy metr powierzchni oddanej najemcy (wtedy ważna kwestia obmiarów)
- Możliwy odrębny czynsz za różne rodzaje powierzchni (magazynowa, biurowa, miejsca parkingowe)
- Wątpliwa praktyka wirtualnego powiększania powierzchni najmu w związku z występowaniem części wspólnych (z istoty najmu wynika, że powierzchnia najmu to powierzchnia oddana do wyłącznego używania najemcy)

Czynsz

Czynsz w walucie polskiej lub obcej. Jeżeli **waluta obca** należy pamiętać o względnym pierwszeństwie pieniądza polskiego.

Art. 358 §1 k.c. *Jeżeli przedmiotem zobowiązania (...) jest suma pieniężna wyrażona w walucie obcej, dłużnik może spełnić świadczenie w walucie polskiej.*

- ewentualnie może być wprowadzona tzw. klauzula efektywnej zapłaty.

Inna popularna opcja to ustalenie zapłaty w PLN, ale w oparciu o **przeliczenie określonej kwoty ustalonej w walucie obcej** (klauzula waloryzacyjna) – trzeba precyzyjnie wskazać kurs przeliczenia – np. średni kurs NBP lub kurs banku komercyjnego.

Odrębną kwestią jest waloryzacja samych stawek czynszu.

Czynsz

Termin płatności czynszu – z góry lub z dołu.

Znaczenie wystawienia lub doręczenia faktury.

Jaki moment jest chwilą zapłaty?

Wyrok SN z 14.01.2016 r. (I CSK 1094/14)

Ponieważ długi pieniężne są długami oddawczymi (art. 454 §1 zdanie drugie w zw. z §2 k.c.), spełnienie świadczenia ze skutkiem umorzenia długu w wypadku uzgodnienia przez strony rozliczenia bezgotówkowego następuje dopiero z chwilą uznania rachunku bankowego wierzyciela.

Można się jednak umówić inaczej – np. przez wskazanie, że za datę zapłaty uznaje się datę obciążenia rachunku najemcy lub datę złożenia polecenia przelewu (jeśli na rachunku najemcy znajdowały się odpowiednie środki).

Zwłoka w zapłacie czynszu

Kwestia terminowych płatności kluczowa dla wynajmującego. Na zasadach ogólnych przysługują wynajmującemu **odsetki za opóźnienie**.

Na jakim poziomie?

Wątpliwości co do stosowania stawki odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, bo te są należne tylko w przypadku, gdy wierzyciel oczekuje na zapłatę za własne świadczenie, które już spełnił (zob. art. 8 ustawy z 8.3.2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych) – tymczasem czynsz najmu zwykle płatny z góry.

Ratio legis ustawy z 2013 r. pozwala postawić tezę, że regulacja ta nie powinna dotyczyć umów najmu (wynajmujący ma wiele możliwości zabezpieczenia i nie wymaga szczególnej ochrony). Najbezpieczniej wprowadzić umowną stopę odsetek (w granicach wyznaczanych przez odsetki maksymalne za opóźnienie).

Opłaty eksploatacyjne

Dla najemcy wygodny zwykle czynsz ryczałtowy → jednoznacznie określony ciężar ekonomiczny, jaki trzeba okresowo ponosić.

Kodeksowa konstrukcja najmu nie reguluje wprost kwestii jakichkolwiek dodatkowych opłat.

Wzmianka o innych należnościach pojawia się jedynie w dwóch przepisach:

- w **art. 670 k.c.** - zastaw ustawowy przysługujący wynajmującemu zabezpiecza także „**świadczenia dodatkowe**”, oraz
- w **art. 688¹ k.c.** - osoby wspólnie zamieszkujące z najemcą lokalu solidarnie z nim odpowiadają za zapłatę czynszu i „**innych należnych opłat**”.

Opłaty eksploatacyjne

W praktyce obok czynszu powszechnie zastrzegane **opłaty eksploatacyjne** np.

- koszt zużycia energii, wody w lokalu, opłaty za wywóz śmieci,
- koszt utrzymania powierzchni wspólnych (różne składniki),
- podatek od nieruchomości.

Opłaty eksploatacyjne różnie określane (konieczne zbadanie okoliczności):

- ryczałtowe (należne dodatkowo obok ryczałtowego czynszu);
- obliczane na podstawie wskazań liczników (jeśli są zainstalowane);
- oparte na procentowym udziale najemcy w całej powierzchni najmu w danym budynku (zwłaszcza koszty utrzymania części wspólnych).

Kwestia wyraźnego wskazania zakresu wydatków wynajmującego zaliczanych do opłat eksploatacyjnych (otwarty lub zamknięty katalog kosztów).

Niekiedy najemca ma obowiązek samodzielnie zawrzeć umowy z dostawcami mediów i się z nimi rozliczać.

Opłaty eksploatacyjne

Sposób ponoszenia opłat eksploatacyjnych:

- z dołu (refaktura – z „marżą” lub bez)
- z góry (zaliczki na opłaty eksploatacyjne)

Przy zaliczkach ważne jest uregulowanie kwestii dotyczących:

- sposobu rozliczenia opłat wniesionych za poszczególne okresy;
- ostatecznego terminu rozliczenia;
- procedury kontroli naliczenia opłat przez najemcę.

W interesie najemcy wprowadzana jest niekiedy opcja wcześniejszego wypowiedzenia najmu w razie wzrostu opłat eksploatacyjnych powyżej pewnego limitu - kwestia rozłożenia ryzyka podwyżek określonych stawek czy podatków, które są niezależne od woli stron.

Waloryzacja czynszu i opłat

Art. 685¹ k.c. *Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.*

Ochrona wynajmującego.

Przepis dotyczy zarówno najmu na czas nieoznaczony, jak i oznaczony.

Uwaga!

Jeżeli najemca nie zaakceptuje nowej wysokości czynszu
umowa wygaśnie z chwilą upływu terminu wypowiedzenia.

- Ryzyko utraty najemcy w przypadku umowy terminowej (normalnie najemca nie mógłby umowy wypowiedzieć);
- Z drugiej strony podwyższenie czynszu ma czasem służyć temu, by skłonić najemcę do zakończenia najmu.

Waloryzacja czynszu i opłat

Podwyżka czynszu powinna być „racjonalna” (uzasadniona).

*„Najemca mógłby się bronić przed nadmierną i nieuzasadnioną, jego zdaniem, podwyżką czynszu zarzutami opartymi na **art. 5 lub 58 §2 k.c.** Przejmując inicjatywę w sporze o wysokość czynszu, może wytoczyć powództwo na podstawie art. 189 k.p.c. dochodząc w tym trybie ustalenia nieważności oświadczenia o podwyższeniu czynszu. Powództwo oparte na **art. 189 k.p.c.** jest powództwem o ustalenie, a wyrok uwzględniający je jest wyrokiem deklaratorywnym. Sąd więc nie może w tym trybie ukształtować odpowiedniego poziomu podwyżki czynszu”*

[H. Ciepla, Komentarz do art. 685¹ k.c., Lex 2017]

Nieważność oświadczenia wynajmującego powoduje, iż nadal obowiązuje czynsz w dotychczasowej wysokości. Wynajmujący może jednak próbować wprowadzić mniejszą podwyżkę, ale znowu za odpowiednim wypowiedzeniem.

Waloryzacja – charakter art. 685¹ k.c.

Wyrok SA w WAW z 21 sierpnia 2014 r., I Aca 654/16:

Przepis art. 685¹ k.c. ma charakter dyspozytywny. Oznacza to, że strony mogą zmodyfikować tryb jednostronnej zmiany wysokości czynszu, wprowadzając np. dłuższy lub krótszy termin wypowiedzenia lub określając etapy zmiany czynszu (np. obligatoryjne negocjacje poprzedzające wypowiedzenie albo czas na podjęcie decyzji w kwestii przyjęcia lub odrzucenia nowej wysokości czynszu wynikającej z wypowiedzenia). Strony mogą też wyłączyć dopuszczalność jednostronnej zmiany wysokości czynszu w drodze wypowiedzenia przez wprowadzenie alternatywnych sposobów urealniania czynszu, np. klauzule automatycznej waloryzacji.

Postanowienie TK z 26.10.2015 r., Ts 228/15:

Także Trybunał – *obiter dictum* – zwrócił uwagę na to, że art. 685¹ k.c. jest przepisem dyspozytywnym. Czy jednak w pełnym zakresie?

Waloryzacja czynszu i opłat

W praktyce art. 685¹ k.c. wyłączany zwykle przez mechanizm waloryzacji przewidziany w umowie:

- kwestia daty pierwszej waloryzacji
- problem częstotliwości waloryzacji
- kwestia kryterium waloryzacji (możliwe różne wskaźniki)
- czy tylko wzrost czy ewentualnie także obniżka?
- kwestia mechanizmu waloryzacji (automatycznie lub po przesłaniu przez wynajmującego stosownego oświadczenia).

Uwaga!

Nie można, jak się wydaje, całkowicie wyłączyć prawa waloryzacji bez wprowadzenia mechanizmu zastępczego. Wynajmujący zasługuje na ochronę. Nie ma on alternatywnego środka - w relacjach profesjonalnych wyłączona jest sądowa waloryzacja świadczeń (art. 358¹ §3 k.c.).

W grę wchodziłaby co najwyżej klauzula *rebus sic stantibus* (art. 357¹ k.c.) [ostatnio stosowana m.in. w związku z Covid-19, ale przez najemców]

(2) Czas trwania najmu, wcześniejsze zakończenie umowy

CZAS TRWANIA NAJMU

Już z definicji legalnej najmu (art. 659 k.c.) wynikają dwie opcje najmu:

(A) najem bezterminowy (umowa na czas nieoznaczony)

(B) najem terminowy (umowa na czas oznaczony)

→ *istotne różnice!*

Ad. A) **Umowa na czas nieoznaczony.**

Zasadniczo brak stabilizacji sytuacji stron. Zawsze istnieje możliwość wypowiedzenia i zakończenia umowy ze skutkiem *ex nunc* zasadniczo po upływie terminu wypowiedzenia.

Art. 673 k.c.

§1. *Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych.*

Terminy wypowiedzenia

Art. 673. § 2. *Ustawowe terminy wypowiedzenia najmu są następujące:*

- *gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego;*
- *gdy czynsz jest płatny miesięcznie - na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego;*
- *gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu - na trzy dni naprzód;*
- *gdy najem jest dzienny - na jeden dzień naprzód.*

UWAGA! LOKALE → *lex specialis*:

Art. 688. *Jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny **miesięcznie**, najem można wypowiedzieć najpóźniej na **trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.***

Charakter przepisu – czy można się umówić inaczej?!

Termin wypowiedzenia umowy na czas nieoznaczony

Charakter art. 688 k.c. – czy termin 3 miesięczny bezwzględnie wiążący???

- Powszechna zgoda, że można ustalić termin dłuższy niż 3 m-ce.
- Niektórzy uważają jednak, że nie można terminu skrócić (pośrednio w tym kierunku SN w wyroku z 6.4.2000 r., II CKN 264/2000).
- Inni uważają, że krótsze wypowiedzenia można ustalić tylko dla najemcy - np. A. Damasiewicz, *Wypowiedzenie umowy [w:] Najem i wynajem lokali komercyjnych*, Warszawa 2013.
- Jest też pogląd o generalnie dyspozytywnym charakterze art. 688 k.c.
– np. J. Panowicz-Lipska, [w:] *System PrPryw*, t. 8, 2011, Nb 161, s. 132–133.

Lokator (osoba fizyczna) chroniony przez ustawę z 2001 r.

W relacjach dwustronnie profesjonalnych powinna decydować wola stron.

Art. 673 §1 k.c. wyraźnie zresztą na pierwszym planie stawia *umowne terminy wypowiedzenia*.

Czas trwania najmu – najem terminowy

Ad. B) Najem na czas oznaczony:

Termin najmu określony zwykle w miesiącach lub latach – wtedy istotne wskazanie daty początkowej (od chwili zawarcia umowy, od wydania lokalu, od zakończenia adaptacji). Możliwe też wskazanie dokładnej daty zakończenia najmu.

Forma umowy: zasadniczo dowolna, ale:

Art. 660. *Umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony.*

Uwaga - forma pisemna powinna być rozumiana zgodnie z art. 78 k.c.

→ dokument z własnoręcznym podpisem ma dotrzeć do adresata.

Nie czynią zadość wymogowi formy pisemnej różne sposoby nowoczesnego porozumiewania się na odległość np. skan przesłany mailem, faks.

Chyba że forma elektroniczna w rozumieniu art. 78¹ k.c. – z kwalifikowanym podpisem elektronicznym (jest równoznaczna z formą pisemną zwykłą).

Najem terminowy - czas trwania najmu

Art. 661. § 1. *Najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.*

§ 2. *Najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty **na czas nieoznaczony**.*

→ Ustawa określa maksymalny okres traktowania umowy jako terminowej. Po upływie wskazanego okresu najem trwa dalej, ale skoro umowa jest już na czas nieoznaczony, to możliwe staje się jej wypowiedzenie!

W stosunkach między przedsiębiorcami można na dłużej ustabilizować relację kontraktową (większa szansa amortyzacji ewentualnych nakładów poczynionych przez najemcę).

Czas trwania najmu

Najem terminowy lub bezterminowy:

Art. 674. *Jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.*

Jest to reguła interpretacyjna – powinna być stosowana tylko w razie wątpliwości – nie jest to domniemanie, które należałoby przełamać. W szczególności zwykle nie ma mowy o przedłużeniu, jeśli w umowie wyraźnie przewidziano szczególne konsekwencje braku zwrotu przedmiotu najmu na czas.

Zawsze jednak istotna reakcja wynajmującego na brak zwrotu przedmiotu najmu w terminie.

Wcześniejsze rozwiązanie umowy

Umowa na czas nieoznaczony.

Charakterystyczna możliwość wypowiedzenia

- brak stabilizacji sytuacji stron (choć możliwe też np. wprowadzenie odpowiednio długiego umownego terminu wypowiedzenia, który pozwala przygotować się na zakończenie umowy);
- dopuszczalne wydaje się też zastrzeżenie możliwości wypowiedzenia dopiero po pewnym okresie trwania stosunku najmu.

Konstrukcje te zacierają różnice między najmem terminowym
i bezterminowym.

Umowa na czas oznaczony.

Daleko idąca stabilizacja sytuacji stron. Brak możliwości swobodnego wypowiedzenia.

Wynajmujący ma gwarancję zapłaty czynszu przez umówiony czas.
Najemca ma gwarancję korzystania z lokalu.

Wypowiedzenie „natychmiastowe”

W kodeksie przewidziano ustawowe przypadki zakończenia najmu w drodze **wypowiedzenia bez zachowania terminów wypowiedzenia** (także przy najmie terminowym)

→ skutek *ex nunc* z chwilą złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu (z chwilą doręczenia oświadczenia w sposób umożliwiający zapoznanie się z jego treścią – art. 61 k.c.).

Różne podstawy natychmiastowego wypowiedzenia dla każdej ze stron.

Najemca:

- **wady przedmiotu najmu - nieusuwalne lub nieusunięte na czas**, jeżeli uniemożliwiają umówione używanie rzeczy (664 §2)
- **wady lokalu zagrażające zdrowiu najemcy, jego domowników lub osób zatrudnionych**, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach (682)

Wypowiedzenie „natychmiastowe”

Wynajmujący:

– niewłaściwe korzystanie z rzeczy przez najemcę:

Art. 667 §2. *Jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.*

– przy lokalach także **naruszanie porządku domowego:**

Art. 685. *Jeżeli najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.*

Wypowiedzenie „natychmiastowe”

Wynajmujący:

Dla Wynajmującego szczególnie istotne jest uprawnienie do wypowiedzenia najmu w związku ze **zwłoką w zapłacie czynszu**

- przepis ogólny – art. 672 k.c. (gdy zwłoka z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności)
- lokale – art. 687 k.c.

*Jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu **co najmniej za dwa pełne okresy płatności**, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on **uprzedzić najemcę na piśmie**, udzielając mu **dodatkowego terminu miesięcznego** do zapłaty zaległego czynszu.*

Czynsz „za co najmniej dwa pełne okresy płatności”?! – zarówno całkowity brak płatności za dwa kolejne okresy, jak i wystąpienie zaległości częściowych składających się łącznie na czynsz za dwa okresy płatności.

Wypowiedzenie natychmiastowe - zwłoka z zapłatą czynszu

Pytanie o charakter prawny regulacji z art. 687 k.c.

Wyrok SN z 17.06.2011 r. (II CSK 587/10):

[Z art. 687 zd. 2 k.c.] wynika (...) zakaz ustalania krótszego od miesięcznego terminu dodatkowego do zapłaty zaległego czynszu. Interes najemcy będzie jednak wystarczająco chroniony przez to, że wyłączy się możliwość rozwiązania umowy przed upływem miesiąca od uprzedzenia najemcy o zamiarze niezwłocznego wypowiedzenia najmu.

→ Ewentualne oświadczenie o natychmiastowym rozwiązaniu najmu (choć nieskuteczne), podobnie jak powództwo eksmisyjne, mogą być uznane za zawiadomienie o zamiarze rozwiązania umowy po upływie ustawowego miesięcznego terminu wynikającego z art. 687 k.c.

zob. uchwałę SN z 22.02.1967 r., III CZP 113/66.

Wypowiedzenie natychmiastowe - zwłoka z zapłatą czynszu

*Dla zakończenia stosunku najmu wynajmujący po upływie miesięcznego terminu musi złożyć jeszcze jedno - tym razem w pełni skuteczne - wypowiedzenie najmu. Art. 687 k.c. odróżnia bowiem oświadczenie uprzedzające o **zamiarze natychmiastowego wypowiedzenia** od samego **wypowiedzenia**. Wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym nie wymaga jednak zachowania żadnej formy szczególnej, wobec czego może znaleźć wyraz w każdym zachowaniu się wynajmującego, które w sposób dostateczny ujawnia wolę natychmiastowego zakończenia najmu (art. 60 k.c.). Popieranie więc powództwa o eksmisję po upływie miesiąca może być uznane za definitywne wypowiedzenie najmu (tak SN w wyrokach z **21.10.2010 r., IV CSK 215/10** oraz z **17.06.2011 r., II CSK 587/10**).*

[Art. 77 §2 k.c. – forma dokumentowa wypowiedzenia, gdy najem w formie pisemnej, ale sankcja *ad probationem* nie stosowana między przedsiębiorcami]

Wypowiedzenie natychmiastowe

- zwłoka z zapłatą czynszu – **dzierżawa** - inne podejście

Art. 703 k.c. *Jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.*

Uchwała SN z 11.10.2012 r. (III CZP 52/12):

Wykładnia systemowa i funkcjonalna przemawia (..) za przyjęciem, że art. 703 zd. 2 k.c. zawiera przepis dyspozytywny.

Strony umowy dzierżawy mogą wyłączyć obowiązek wydzierżawiającego udzielenia dzierżawcy dodatkowego terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu (art. 703 zd. 2 k.c.).

[mimo podobieństwa do art. 687 k.c.]

Zwłoka z zapłatą czynszu - dzierżawa

Uzasadnienie uchwały SN z 11.10.2012 r. (III CZP 52/12):

Poszukiwanie analogii między przepisami regulującymi najem lokali i dzierżawę jest chybione. Prawo do lokalu, zwłaszcza mieszkalnego, jest przedmiotem szczególnej ochrony, czego nie można powiedzieć o prawach do przedmiotów dzierżawy.

Dzierżawca, zawierając umowę w celu prowadzenia działalności gospodarczej na nieruchomości dzierżawionej, nie jest stroną słabszą wobec wydzierżawiającego właściciela nieruchomości.

Nie można też utożsamiać sytuacji stron w umowie dzierżawy z sytuacją najemcy mieszkania wobec wynajmującego, ponieważ są to odmienne relacje prawne.

Czy rzeczywiście jest taka różnica? Art. 687 k.c. stosujemy wszak także do stosunków profesjonalnych i do lokali innych niż mieszkalne(!)

Wypowiedzenie natychmiastowe - zwłoka z zapłatą czynszu - **dzierżawa**

Uwaga! Brak obowiązku wyznaczenia dzierżawcy dodatkowego terminu na zapłatę powinien być w umowie wprost wyrażony.

Uzasadnienie uchwały SN z 11.10.2012 r. (III CZP 52/12):

*Sąd Okręgowy, pytając o charakter prawny [art. 703 k.c.] zwrócił uwagę na to, że umowa wyczerpująco reguluje wypowiedzenie dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia i nie przewiduje wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu [ale też *expressis verbis* go nie wyłącza].*

Tymczasem przyjęcie, że art. 703 zd.2 k.c. zawiera przepis dyspozytywny oznacza, że strony umowy mogły wyłączyć obowiązek wydzierżawiającego udzielenia dzierżawcy dodatkowego terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu, czego jednak nie uczyniły. Rozważany przepis, mimo jego dyspozytywnego charakteru, ma zatem zastosowanie w sprawie, na tle której zostało sformułowane zagadnienie prawne.

Roszczenia wynajmującego w razie natychmiastowego wypowiedzenia najmu

Wyrok SN z 17.03.2016 r., II CSK 341/15:

Wypowiedzenie umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym przez wynajmującego z przyczyn leżących po stronie najemcy nie uzasadnia odpowiedzialności byłego najemcy za szkodę spowodowaną uzyskaniem przez wynajmującego od nowego najemcy niższego czynszu za okres objęty pierwotną umową najmu (art. 361 § 1 i art. 471 k.c.).

Analogicznie - Wyrok SA w Poznaniu z 12.08.2021 r., I AGa 83/20

Dopuszczalna wydaje się jednak kara umowna przewidziana na rzecz Wynajmującego na wypadek naruszenia umowy, które dało podstawę do natychmiastowego wypowiedzenia najmu (za wyjątkiem naruszenia polegającego na nieterminowych płatnościach?).

Wyjątkowe przypadki wypowiedzenia najmu terminowego

W ramach nowelizacji k.c. z 2001 r. wprowadzono specjalny przepis pozwalający na wypowiedzenie umowy na czas oznaczony (przedtem wątpliwości):

Art. 673 §3 k.c. *Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem **w wypadkach określonych w umowie.***

Wyrok SN z 19.06.2009 r. (V CSK 487/08):

Umowę najmu zawartą na czas oznaczony można wypowiedzieć wyłącznie w wypadkach określonych w tej umowie (art. 673 § 3 k.c.).

Kwestia symetryczności uprawnień wynajmującego i najemcy co do przewidzianych w umowie przypadków wypowiedzenia (co gdy tylko jedna strona uprawniona?) Nie powinno dojść do sytuacji, w której z punktu widzenia jednej ze stron umowa bardzo łatwa do wypowiedzenia, a druga strona nie ma żadnej możliwości wypowiedzenia (zarzut sprzeczności umowy z naturą stosunku zobowiązaniowego – art. 353¹ k.c.).

Wcześniejsze wypowiedzenie - najem terminowy

Uchwała SN z 21.11.2006 r. (III CZP 92/06):

Postanowienie umowy najmu zawartej na czas określony przewidujące możliwość wypowiedzenia tej umowy z "ważnych przyczyn" mieści się w hipotezie art. 673 §3 k.c.

Wyrok SN z 17.06.2011 r. (II CSK 587/10):

Postanowienie umowy najmu, zawartej na czas określony, przewidujące możliwość wypowiedzenia tej umowy z "ważnych przyczyn" mieści się w hipotezie art. 673 §3 k.c., ponieważ istotą tego unormowania jest dopuszczenie możliwości takiego kontraktowego ukształtowania podstaw wypowiedzenia, które można pogodzić z właściwością (naturą) najmu zawartego na czas oznaczony.

Tak też **wyrok SA w Gdańsku z 10.2.2020 r. (V ACa 110/19)**

Niewątpliwe jest jednak ryzyko sporów co do istnienia ważnych przyczyn.

Wypowiedzenie najmu terminowego

Wskazanie terminu jako szczególna okoliczność upoważniająca do wypowiedzenia najmu(!?)

Wyrok SN z 21.01.2015 r. (IV CSK 208/14):

Zawarte w umowie zastrzeżenie możliwości dla strony wypowiedzenia umowy terminowej najmu przed nadejściem [określonego] terminu stanowi wskazanie faktu, jakim jest przewidziana umownie data złożenia odpowiedniego oświadczenia przez uprawnionego, będąca wypadkiem, o którym stanowi art. 673 §3 k.c.

→ swoboda umów - art. 353¹ k.c.

[?!]

Tak też **wyrok SA w WAW z 19.10.2017 r.**

W obu sprawach sądy podkreślały jednak, że uprawnienie aktualne zwłaszcza wtedy, gdy w danym stanie faktycznym są jeszcze dodatkowe szczególne przyczyny.

(3) Naprawy i czynności konserwacyjne, nakłady i ulepszenia

UTRZYMANIE PRZEDMIOTU NAJMU

Kodeks eksponuje w tym zakresie przede wszystkim obowiązki wynajmującego:

Art. 662. § 1. *Wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.*

Art. 666. § 2. *Jeżeli w czasie trwania najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają wynajmującego, najemca powinien zawiadomić go o tym niezwłocznie.*

Utrzymanie lokalu w należytym stanie

Wyrok SN z 12 stycznia 2012 r., II CSK 69/08:

Strony mogą w umowie najmu zmodyfikować zakres ich obowiązków określony w art. 662 k.c.

Wynajmujący często próbują przerzucić na najemców ryzyko związane z utrzymywaniem rzeczy w stanie należytym:

- obciążanie najemców kosztami wszelkich napraw (w ramach opłat eksploatacyjnych)
- nakładanie na najemcę obowiązku samodzielnego utrzymywania przedmiotu najmu w należytym stanie (także w zakresie poważniejszych remontów)

Wątpliwa jednak dopuszczalność całkowitego wyłączenia obowiązków wynajmującego (oddanie lokalu bez odpowiedzialności za jego stan).

- czy to nadal byłby najem?
- kwestia naruszenia natury zobowiązania!?)

Naprawy i czynności konserwacyjne

W przypadkach poważniejszych, dla najemcy przewidziano prawo wykonania zastępczego (niezależnie od uprawnień z tytułu rękojmi za wady przedmiotu najmu) → kwestia tzw. **nakładów koniecznych**:

Art. 663. *Jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.*

Roszczenie najemcy z tytułu tzw. nakładów koniecznych wymagalne od chwili ich dokonania (**wyrok SN z 21.01.2004 r., IV CK 362/02**)

Wyrok SN z 5 marca 2008 r., V CSK 418/07: *Najemca, który dokonał - przed zbyciem przez wynajmującego przedmiotu najmu - nakładów koniecznych lub innych nakładów obciążających wynajmującego (art. 662 § 1 i art. 663 k.c.) nie może roszczeń z tego tytułu dochodzić od nabywcy.*

Naprawy i czynności konserwacyjne – **drobne nakłady**

Obowiązki najemcy:

Art. 662. § 2. *Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę.*

Lokale:

Art. 681. *Do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.*

Listę można w umowie rozszerzyć lub ograniczyć.

Drobne nakłady nie podlegają rozliczeniu. Ostatecznie obciążają najemcę. Czym innym są natomiast **ulepszenia** dokonane przez najemcę.

Nakłady a ulepszenia

Art. 676. *Jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.* → regulacja stosowana przy zwrocie lokalu

Wyrok SN z dnia 5 marca 2008 r., V CSK 418/07:

*W rozumieniu art. 676 k.c. **ulepszeniami** rzeczy są dokonane przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Nie chodzi przy tym*

*- ani o **drobne nakłady** na rzecz obciążające najemcę (art. 662 §2) [te są bezzwrotne],*

*- ani o **nakłady konieczne** i inne nakłady, które zgodnie z art. 662 §1 i art. 663 kc obciążają wynajmującego [te podlegają osobnemu rozliczeniu].*

Art. 676 k.c. obejmuje także ulepszenia dokonane bez zgody wynajmującego(!)

Rozliczenie dokonanych ulepszeń

Kodeks cywilny przyjmuje mało satysfakcjonujące i niezbyt dobrze sprawdzające się w praktyce rozwiązanie (liczne spory).

Decyzja wynajmującego:

- **zatrzymanie ulepszeń za zapłatą** sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu (→ z tym, że wynajmujący zwykle niechętny, by płacić)
albo
- **żądanie przywrócenia stanu poprzedniego (*restitutio in integrum*)** (→ to z kolei często niezgodne z interesem społeczno-gospodarczym, jest to w dodatku duże obciążenie dla najemcy – już raz zapłacił za ulepszenia, a teraz musiałby drugi raz zapłacić za ich usunięcie).

A jeśli lokal wydany w stanie surowym/deweloperskim a wynajmujący żąda przywrócenia stanu poprzedniego?

Obrona najemcy – nadużycie prawa podmiotowego

Wyrok SN z 12.09.2013 r. IV CSK 44/13:

Przewidziane w art. 676 k. c. prawo wyboru wydzierżawiającego co do sposobu rozliczenia nakładów ulepszających dokonanych przez dzierżawcę, jako prawo podmiotowe, powinno być oceniane także z punktu widzenia przesłanek art. 5 k.c. (...)

Powód niewątpliwie wskazał okoliczności faktyczne pozwalające na ustalenie, czy dokonanie przez stronę pozwaną wyboru, jako sposobu rozliczenia poczynionych przez niego nakładów, żądania ich usunięcia i przywrócenia stanu poprzedniego jest sprzeczne z przeznaczeniem nieruchomości, zmienionym dzięki tym nakładom w sposób oczekiwany przez obie strony oraz z zasadami racjonalnej gospodarki wydzierżawioną nieruchomością, jak również nieuzasadnione ekonomicznie. Biegły sądowy ocenił to żądanie strony pozwanej jako nieekonomiczne i nieracjonalne (...).

Zobowiązanie przemienne najemcy?

Alternatywny obowiązek – zwrot lokalu z ulepszeniami lub bez
→ **zobowiązanie przemienne** najemcy (365 k.c.)?

Wybór wierzyciela. Może być dokonany po zakończeniu najmu (także przed zwrotem lokalu). Nie wymaga sformalizowanego oświadczenia woli, wybór może być dorozumiany.

Uwaga! Samo przyjęcie zwrotu rzeczy z ulepszeniami przez wynajmującego nie stanowi zgody na zapłatę za ulepszenia. Co innego rozpoczęcie korzystania z nich.

Wybór dokonany przez wierzyciela jest wiążący dla najemcy.

Jeżeli wynajmujący nie dokonuje wyboru, najemca może mu wyznaczyć odpowiedni termin, po którego upływie uprawnienie do dokonania wyboru przechodzi na najemcę (art. 365 §2-3 k.c.)

Wyrok SN z dnia 26 stycznia 2006 r., V CK 405/04:

Dzierżawca, który ulepszył rzecz dzierżawioną przed jej zbyciem, ma roszczenie o zwrot wartości ulepszeń do nabywcy.

Czas rozliczenia ulepszeń

Wyrok SN z 23.03.2017 r., V CSK 465/16: *W świetle art. 676 k.c. roszczenie dzierżawcy o zwrot wartości ulepszeń (tzw. nakładów ulepszających) powstaje dopiero po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu przedmiotu dzierżawy (...) i wykonaniu przez wydzierżawiającego prawa wyboru określonego w tym przepisie (zatrzymanie ulepszeń za zapłatą ich wartości) (...).*

*Wspomniane prawo wyboru można określić jako **uprawnienie kształtujące** przysługujące wydzierżawiającemu, które powinno być wykonane wobec byłego dzierżawcy. Nie wymaga ono żadnej formy i może być dokonane w każdy sposób (art. 60 k.c.).*

Roszczenie to, zgodnie z art. 677 k.c. (...), przedawnia się w rok od zwrotu rzeczy. (...) Słowo "zwrot", determinuje tradycję, fizyczne wydanie rzeczy. Czym innym jest „zwrot” (...) przedmiotu dzierżawy, a czym innym data zakończenia stosunku dzierżawy.

Wysokość roszczenia

UWAGA! Roszczenie nie obejmuje łącznej wartości poniesionych nakładów, ale kwotę, o jaką wzrosła wartość przedmiotu najmu w dacie zwrotu.

Wyrok SN z 12.09.2013 r., IV CSK 44/13: *Żądając zwrotu nakładów na podstawie art. 676 k.c., dzierżawca obowiązany jest, zgodnie z art. 6 k.c., udowodnić, że poniósł określone nakłady i że zwiększyły one wartość rzeczy w chwili jej zwrotu wydzierżawiającemu. Z reguły udowodnienie tych okoliczności wymaga wiadomości specjalnych, a zatem Sąd nie może samodzielnie ustalić i ocenić, czy dokonane nakłady ulepszyły rzecz i jaką mają wartość, jak również o ile wzrosła wartość rzeczy w chwili jej zwrotu wydzierżawiającemu, dzięki nakładom poczynionym przez dzierżawcę.*

→ biegły

Wyrok SN z 14.10.2009 r., V CSK 111/09:

Przy zwrocie nakładów i wydatków istotne jest czy uprawniony uzyskał rzeczywistą korzyść; nakłady zwrotne muszą być użyteczne, zwiększające wartość jego majątku w chwili zwrotu, a nie w innym, dowolnie dobranym momencie.

Rozliczenie dokonanych ulepszeń

W celu uniknięcia problemów przy zakończeniu najmu wskazane jest odpowiednie ustalenie zasad rozliczeń przez strony już w umowie (z góry) – różne rozwiązania wchodzi w grę.

Kwestia rozliczeń może też podlegać indywidualnym uzgodnieniom przy okazji dokonywania kolejnych ulepszeń (zwłaszcza przy wydawaniu zgody na ulepszenia).

Możliwy również kompromis przy zwrocie lokalu np. zgoda najemcy na zatrzymanie nakładów przez wynajmującego bez wynagrodzenia (ale najemca nie ma wtedy przynajmniej obowiązku usuwania nakładów, co wiąże się z kosztami).

Wyrok SA w Łodzi z 2.10.2020 r., I Aca 140/20

Dopuszczalne jest zastrzeżenie w umowie najmu lokalu obowiązku wynajmującego dokonania - w chwili rozwiązania umowy - zwrotu [wartości] wszelkich nakładów poczynionych przez najemcę na lokal i uzależnienie obowiązku najemcy zwrotu lokalu od wykonania tego zobowiązania. [gdy silna pozycja najemcy]

(4) Zwrot przedmiotu najmu i sankcje braku terminowego zwrotu

ZWROT LOKALU

Art. 675. § 1. *Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.*

§ 2. *Jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie.*

Możliwe dotatkowe obowiązki najemcy przewidziane w umowie, związane np. z koniecznością pozostawienia przedmiotu najmu w stanie umożliwiającym wydanie kolejnemu najemcy (np. malowanie ścian, odnowienie wyposażenia).

Zwrot przedmiotu najmu

W umowie często określana jest szczegółowa procedura zwrotu.

Warto zadbać o protokół zdawczo-odbiorczy, który będzie dowodem stanu lokalu.

Problem naruszenia obowiązku terminowego zwrotu

- różne instrumenty stosowane przez wynajmujących w umowie:
- zgoda na odcięcie mediów(!?)
- zgoda na opróżnienie lokalu na koszt najemcy (wykonanie zastępcze);
- ‘karna’ stawka za dalsze (bezumowne) korzystanie z lokalu
[pytanie, co to za konstrukcja!?)

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu

Co gdy brak ustaleń w umowie?

Wyrok SN z 25.06.2020, II CSK 706/18:

*Właściciel pozbawiony możliwości korzystania z rzeczy na skutek jej posiadania przez osobę do tego nieuprawnioną może skorzystać z kilku instrumentów prawnych wywodzących się z **prawa rzeczowego, ze stosunków umownych, czynów niedozwolonych, czy też w określonych sytuacjach z bezpodstawnego wzbogacenia.***
(...) Wybór podstawy należy do poszukującego ochrony.

Nie zawsze musi to być zatem roszczenie odszkodowawcze(!)

Wyrok SN z 25.06.2020, II CSK 706/18:

W razie zakończenia umowy najmu, właściciel nieruchomości jest uprawniony do dochodzenia od byłego najemcy, który nadal korzysta z przedmiotu najmu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 224 § 2 k.c.

Artykuły 224 i 225 k.c. posługują się pojęciem "wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy", a nie pojęciem "odszkodowania" z tego tytułu.

O wysokości (...) wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia.

Uchwała 7 sędziów SN z dnia 10.07.1984 r., III CZP 20/84:

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkaniowego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu (...) powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu; nie wyłącza to odpowiedzialności najemcy lub innego użytkownika za szkodę na zasadach ogólnych.

Umowne określenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu

Wyrok SN z 25.06.2020, II CSK 706/18:

Nie jest (...) wykluczone, w ramach reżimu roszczeń uzupełniających, porozumienie odnośnie wysokości wynagrodzenia za dalsze korzystanie z rzeczy pomimo wygaśnięcia stosunku prawnego, który uprawniał do posiadania rzeczy. (...) Umowna modyfikacja wysokości wynagrodzenia za dalsze korzystanie z rzeczy pomimo wygaśnięcia przysługującego wcześniej uprawnienia nie oznacza wyboru innego reżimu odpowiedzialności posiadacza. Uzgodnienie jedynie wysokości wynagrodzenia oznacza, iż w pozostałym zakresie znajdują zastosowanie przepisy art. 224 §2 w zw. z art. 225 k.c.

→ W umowie można zatem wskazać stawki wynagrodzenia odwołując się w pozostałym zakresie do regulacji roszczeń uzupełniających.

Kara umowna?

Możliwe jest także ukształtowanie opłat za dalsze korzystanie z przedmiotu najmu jako **kary umownej** za brak zwrotu lokalu na czas (podstawa obligacyjna, odszkodowawcza – naruszenie umowy). Wtedy m.in. inny termin przedawnienia:

Wyrok SN z 23.09.2016 r., II CSK 747/15: *Wybór reżimu kontraktowego oznacza, że dla roszczeń dochodzonych w tym reżimie zastosowania mieć nie mogą terminy przedawnienia przewidziane w kodeksie cywilnym dla roszczeń uzupełniających, przewidzianych dla ochrony własności. (...) Stąd też nietrafna jest koncepcja, że kara umowna zastrzeżona na wypadek niezwrócenia w terminie przedmiotu najmu, jeżeli wynajmującym był właściciel, ulega przedawnieniu w terminie właściwym dla roszczeń uzupełniających. Termin lat trzech został oznaczony prawidłowo.*

Wykorzystanie kary umownej może jednak budzić pewne wątpliwości z racji na orzecznictwo SN przyjmujące, że kara umowna powinna mieć z góry określoną wartość, a tu trudno ocenić, jak długo najemca pozostanie w lokalu, a zatem należność jest za każdy kolejny dzień (bez limitu).

KARA UMOWNA LIMITOWANA(?!)

Wyrok SN z 22.10.2015 r. (IV CSK 687/14):

Nieokreślenie w umowie końcowego terminu naliczania kar umownych ani ich kwoty maksymalnej, prowadzi do obciążenia zobowiązanego tym świadczeniem w nieokreślonym czasie, a więc w istocie tworzy zobowiązanie wieczne, niekończące się. Takie ukształtowanie zobowiązania zapłaty kary umownej nie spełnia należącego do jego istoty wynikającego z art.483 §1 k.c. wymagania określenia sumy pieniężnej podlegającej zapłacie w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania niepieniężnego.

Wymóg ten jest spełniony, gdy strony z góry określają wysokość kary umownej, albo gdy w treści umowy wskazują podstawy do definitywnego określenia jej wysokości. **[?!]**

Por. wyrok SO w Łodzi z 31.01.2017, XIII Ga 748/16

Dyskusja w doktrynie:

M. Łolik, *Kwestia określenia kary umownej (w kontekście jej maksymalnej wartości) jako przesłanka jej prawidłowego zastrzeżenia*, PPH 10/2020, s. 39-43

A. Szlęzak, *Polemicznie o maksymalnej wysokości kary umownej jako przesłance ważności jej zastrzeżenia*, PPH 1/2021, s. 17-21

Zmiana orzecznictwa:

Wyrok SN z 20 maja 2021 r., IV CSKP 58/21:

Kara umowna za zwłokę, która ma w założeniu pełnić przede wszystkim funkcję stymulującą dłużnika do wykonania zobowiązania, może być ustalona według stawki odniesionej do określonego interwału czasowego (dzień, tydzień).

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym skargę stoi na stanowisku, że dopuszczalne jest zastrzeganie kar umownych za zwłokę w spełnieniu świadczenia niepieniężnego w postaci ułamka (procentu) wartości świadczenia za każdą jednostkę czasu zwłoki, bez określenia z góry maksymalnej kwoty takiej kary umownej.

Kara umowna **Nie**LIMITOWANA(?!)

Pytanie prawne Sądu Okręgowego w Łodzi:

"Czy ważne i dopuszczalne jest zastrzeżenie na podstawie art. 483 § 1 k.c. kary umownej w postaci określonego procentu wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki bez określenia końcowego terminu naliczenia kary umownej ani jej kwoty maksymalnej?"

Uchwała SN z 9 grudnia 2021 r., III CZP 16/21:

Dopuszczalne jest zastrzeżenie kary umownej za zwłokę w wykonaniu zobowiązania w postaci określonego procentu ustalonego wynagrodzenia umownego za każdy dzień zwłoki, nawet jeżeli nie określono końcowego terminu naliczania kary umownej ani jej kwoty maksymalnej.

Wyjątek: ustawa z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1129 z późn. zm.).

Art. 436. *Umowa zawiera postanowienia określające w szczególności:*

3) łączną maksymalną wysokość kar umownych, których mogą dochodzić strony.

Umowne określenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu

Najczęściej stawka dzienna. Wielokrotność należności czynszowej obliczonej *pro rata* za każdy dzień (dwukrotność, trzykrotność, czterokrotność).

W interesie najemcy wprowadzenie choćby krótkiego okresu przejściowego [*grace period*], gdy opłaty za media i stawka czynszu pozostają jak w umowie. Zwłaszcza w przypadku wcześniejszego zakończenia najmu najemca niekiedy nie ma faktycznej możliwości natychmiastowego zwrotu przedmiotu najmu.

Warto doprecyzować, że wynagrodzenie należy się niezależnie od opłat eksploatacyjnych, które zwykle są nadal naliczane na zasadach ogólnych wynikających z umowy.

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu

Ustalenia stron pod kontrolą sądu (na zasadach ogólnych):

- Jeżeli roszczenia uzupełniające

Wyrok SN z 25.06.2020, II CSK 706/18

*W ramach swobody kontraktowania strony danego stosunku prawnego, mogą wprowadzić uregulować wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy odmiennie niż normuje to kodeks cywilny, ale w razie sporu między stronami, wysokość ta i zasady jej ustalania podlegają kontroli przede wszystkim przez pryzmat reguł wskazanych w **art. 353¹ k.c.***

[w rozstrzyganej sprawie zastrzeżono dziesięciokrotność opłat czynszowych]

- Jeżeli zastrzeżono karę umowną, możliwe **miarkowanie** – art. 484 §2 k.c.

(5) Zabezpieczenie roszczeń wynajmującego

Zastaw ustawowy – przepisy *iuris cogentis*

Art. 670. § 1. *Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu.*

Art. 671.

§ 1. *Przysługujące wynajmującemu ustawowe prawo zastawu wygasa, gdy rzeczy obciążone zastawem zostaną z przedmiotu najmu usunięte.*

§ 2. *Wynajmujący może się sprzeciwić usunięciu rzeczy obciążonych zastawem i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony lub zabezpieczony.*

§ 3. *W wypadku gdy rzeczy obciążone zastawem zostaną usunięte na mocy zarządzenia organu państwowego, wynajmujący zachowuje ustawowe prawo zastawu, jeżeli przed upływem trzech dni zgłosi je organowi, który zarządził usunięcie.*

Art. 686. *Ustawowe prawo zastawu wynajmującego lokal mieszkalny rozciąga się także na wniesione do lokalu ruchomości członków rodziny najemcy razem z nim mieszkających.*

Zabezpieczenie roszczeń wynajmującego

Inne formy zabezpieczeń → umowa:

a) Kaucja gotówkowa – zwykle nieoprocentowana. Warto doprecyzować moment i sposób zwrotu zabezpieczenia.

[kaucja nie jest powiernicza] [skorzystanie z kaucji to nie potrącenie]

b) Gwarancja bankowa (lub ubezpieczeniowa)
– abstrakcyjna (na pierwsze żądanie) lub zwykła.

c) Gwarancja spółki matki

Ważne określenie czasu obowiązywania gwarancji. Jeżeli krótszy niż okres najmu warto ustalić zasady przedłużenia.

Zwykle ustala się też precyzyjne zasady skorzystania z zabezpieczenia (np. odrębne wezwanie i dodatkowy termin na zapłatę).

Zabezpieczenie roszczeń wynajmującego

Inne popularne formy zabezpieczeń:

[wpływ regulacji dotyczącej najmu okazjonalnego]

- a) **Oświadczenie o poddaniu się egzekucji** wprost z aktu notarialnego w zakresie obowiązku zapłaty należności wynikających z umowy najmu (art. 777 §1 pkt 5 k.p.c.)
 - do określonej kwoty maksymalnej
 - z podaniem terminu końcowego na nadanie klauzuli wykonalności
- a) **Oświadczenie o poddaniu się egzekucji** wprost z aktu notarialnego w zakresie obowiązku zwrotu przedmiotu najmu po jego zakończeniu
 - po nadejściu terminu lub wystąpieniu zdarzenia (art. 777 §1 pkt 4 k.p.c.)