

# **PRAWO CYWILNE CZĘŚĆ OGÓLNA I PRAWO ZOBOWIĄZAŃ**

NSP(W) II (grupa 2 i 3)  
Semestr letni r.a. 2022/23

## **UMOWY DOTYCZĄCE KORZYSTANIA Z RZECZY**

- 1) Najem**
- 2) Dzierżawa**
- 3) Leasing**
- 4) Użyczenie**

**NAJEM**

# NAJEM

## Art. 659 KC

**§ 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.**

**NAJEM** = umowa nazwana, której celem jest uregulowanie zasad dotyczących czasowego korzystania z cudzej rzeczy

**Treść umowy najmu:** wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz oznaczony w pieniądzach lub świadczeniach innego rodzaju.

Do **elementów przedmiotowo istotnych** umowy należą: oznaczenie przedmiotu najmu oraz czynszu pobieranego przez wynajmującego.

Jest to umowa:

- Dwustronnie zobowiązująca;
- Konsensualna;
- Wzajemna;
- Odpłatna.

## PRZEDMIOT NAJMU

- ✓ Przedmiotem najmu mogą być rzeczy (**ruchome i nieruchomości**) lub **ich części składowe** (np. lokal niebędący nieruchomością lokalową, balkon, miejsce parkingowe);
- ✓ Przedmiotem najmu **nie mogą być prawa** (ale w przypadku najmu nieruchomości najem rozciąga się także na prawa z nią związane w tym sensie, że najemca może z praw tych korzystać, np. ze służebności drogi koniecznej)

## CZYNSZ

- ✓ Podstawowym **obowiązkiem najemcy jest zapłata czynszu**. Jest to świadczenie, które może być ustalone przez strony w formie **pieniężnej** lub w świadczeniach **innego rodzaju** (art. 659 § 2 KC);
- ✓ Wystarczające jest wskazanie podstaw określenia czynszu (orzecznictwo dopuściło np. uzgodnienie między stronami, że w skład czynszu będą wchodziły raty niespłaconego kredytu budowlanego z odsetkami w wysokości ustalonej przez bank : wyr. SA w Łodzi z 24.2.1993 r., I ACr 47/93, OSA 1993, Nr 9, poz. 61);
- ✓ Czynsz jest zasadniczo świadczeniem **okresowym** (dopuszcza się **jednorazową** zapłatę czynszu za cały okres najmu).

*Pamiętaj! Świadczenie okresowe różni się od jednorazowego, spełnianego sukcesywnie lub ratalnie tym, że wpłacane okresowo kwoty nie są zaliczane na poczet jednego świadczenia. Świadczenie z tytułu stosunku najmu, polegające na płaceniu czynszu, to wiele świadczeń okresowych, z których każde wymagalne jest w innym terminie, w innym też terminie ulega przedawnieniu.*

## CZAS TRWANIA NAJMU

- ✓ Umowa najmu może być zawarta **na czas oznaczony lub nieoznaczony**.
- ✓ Ograniczenie czasowe trwania stosunku najmu polegać może na ustaleniu **terminu końcowego lub wskazaniu przedziału czasu**, w którym stosunek ten będzie istnieć.
- ✓ Może on być nawiązany na dowolny przedział czasu (**zob. jednak art. 661 KC**).

### Art. 661 KC

§ 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**.

## FORMA UMOWY

- ✓ Dla ważności umowy najmu (w tym także nieruchomości lub ich części) zasadniczo **nie jest konieczne dochowanie szczególnej formy**.
- ✓ Uwaga! W przypadku umów najmu pomieszczeń lub nieruchomości zawartych na czas oznaczony dłuższy niż rok wymagane jest dochowanie formy pisemnej (*ad eventum*).

**Art. 660 KC** 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 umowy najmu zawartej na czas oznaczony wpływać też może na dopuszczalność wypowiedzenia najmu przez nabywcę rzeczy najętej (zob. art. 678 § 2 KC).

## WYPOWIEDZENIE NAJMU

Umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. Zależy to od woli stron. Jedną z najistotniejszych konsekwencji wyboru dokonanego w tym zakresie przez strony umowy najmu jest **dopuszczalność wypowiedzenia** tej umowy z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Tylko bowiem umowa najmu zawarta na czas nieoznaczony może być swobodnie wypowiedziana przez jej strony, i to bez podania przyczyny wypowiedzenia!

### Art. 673 KC

§ 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**.

§ 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.

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

## MILCZĄCE PRZEDŁUŻENIE NAJMU

Art. 674 KC zawiera regułę interpretacyjną, która ma na celu usunięcie niepewności co do oceny prawnej faktycznego trwania najmu, po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu. Stąd też zasada ta **nie dotyczy** przypadków rozwiązania najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia (por. art. 664 § 2, art. 667 § 2, art. 672, 682, 687 KC) oraz sytuacji, kiedy strony porozumieją się co do zmiany lub trwania stosunku najmu po upływie objętych art. 674 KC terminów.

### **Art. 674 KC**

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**.

### **Przesłanki milczącego przedłużenia najmu:**

- 1/ **używanie** przedmiotu najmu przez najemcę, co należy uznać za czynność faktyczną realizującą się przez zachowanie tej strony;
- 2/ **zgoda** udzielona przez wynajmującego, która stanowi oświadczenie woli (wobec braku szczegółowego uregulowania lub porozumienia stron w tej kwestii, należy przyjąć możliwość wyrażenia tej zgody w dowolnej formie – także w sposób dorozumiany)



## OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

→ **Wydanie przedmiotu najmu do używania w oznaczonym terminie**

→ **Umożliwianie korzystania z przedmiotu najmu** (przede wszystkim ponoszenie koniecznych nakładów i napraw, przy czym drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę, a jeżeli rzecz najęta uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi, wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego)

### **Art. 662 KC**

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

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

§ 3. Jeżeli rzecz najęta uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi, wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

### **Art. 663 KC**

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.

## **Art. 664 KC**

§ 1. Jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad.

§ 2. Jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 3. Roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

## OBOWIĄZKI NAJEMCY

### ✓ Obowiązek uiszczania czynszu

#### Art. 669 KC

§ 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**.

**Art. 672 KC** Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za  dwa pełne okresy płatności , **wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia**.

#### Art. 670 KC

§ 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.

§ 2. *(uchylony)*

✓ Oprócz obowiązku uiszczania czynszu strony mogą w umowie najmu nałożyć na najemcę **dalsze obowiązki**, np. uiszczanie opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu (zob. np. wyr. SA w Katowicach z 2.4.1996 r., I ACr 133/96, OSA 1998, Nr 9, poz. 37), ponoszenia świadczeń publicznoprawnych, tj. podatków i innych danin publicznych (zob. wyr. SA w Poznaniu z 13.5.2003 r., I ACa 204/03, OSA 2004, Nr 8, poz. 22).

✓ Obowiązek **należytego używania rzeczy i sprawowania pieczy**

#### **Art. 666 KC**

§ 1. Najemca powinien przez czas trwania najmu **używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy.**

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

#### **Art. 667 KC**

§ 1. Bez zgody wynajmującego najemca **nie może czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy.**

§ 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.**

✓ Po zakończeniu stosunku najmu → **obowiązek zwrotu rzeczy w stanie niepogorszonym**

### **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.

§ 3. **Domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku.**

**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.**

## PODNAJEM

✓ **Jeżeli umowa najmu tego nie zabrania, najemca może rzecz najętą oddać osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.** Wówczas zarówno najemca, jak i osoba trzecia ponoszą względem wynajmującego odpowiedzialność za to, że rzecz najęta będzie używana zgodnie z umową najmu. Stosunek nawiązany między najemcą a osobą trzecią rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu.

### Art. 668 KC

§ 1. Najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania. W razie oddania rzeczy osobie trzeciej zarówno najemca, jak i osoba trzecia są odpowiedzialni względem wynajmującego za to, że rzecz najęta będzie używana zgodnie z obowiązkami wynikającymi z umowy najmu.

§ 2. Stosunek wynikający z zawartej przez najemcę umowy o bezpłatne używanie lub podnajem rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia stosunku najmu.

✓ **UWAGA!** Powyższa zasada ulega **odwróceniu** w odniesieniu do **najmu lokali** na podstawie art. 688<sup>2</sup> KC – bez zgody wynajmującego najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnajmować. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem **alimentacyjnym**.

✓ Ustawodawca odróżnia w art. 668 i 688<sup>2</sup> KC dwie sytuacje – zawarcie umowy o **nieodpłatne używanie** (stosuje się do niej przepisy o użyczeniu; por. art. 710 i n. KC) oraz zawarcie **odpłatnej umowy podnajmu**.

*Należy podkreślić, że przepis nie obejmuje przypadków, kiedy oddanie przedmiotu najmu następuje bez zamiaru powołania stosunku prawnego (np. w ramach stosunków towarzyskich, rodzinnych itp.). Nie stosuje się go także do sytuacji, kiedy najemca korzysta z przedmiotu najmu przy udziale innych osób (np. domowników, pracowników).*

## ZBYCIE PRZEDMIOTU NAJMU

Stosunek najmu wywołuje jedynie skutki względne, nie ogranicza więc możliwości zbycia przedmiotu najmu przez wynajmującego w trakcie trwania najmu – art. 678 KC reguluje kolizje, jakie mogą powstać na tym tle. Ustawodawca przyjmuje jako podstawowy skutek zbycia przedmiotu najmu **wstąpienie ex lege** nabywcy w stosunek najmu – w miejsce zbywcy. Rozwiązanie to stanowi przejaw objęcia **ochroną** najemcy (w zakresie uprawnień do korzystania z rzeczy) – prowadzi bowiem do realizacji tych uprawnień najemcy także względem osoby, która nie jest pierwotnie stroną umowy najmu, a więc dla stron stosunku najmu jest osobą trzecią.

Art. 678 § 1. **W razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.**

§ 2. Powyższe uprawnienie do wypowiedzenia najmu **nie przysługuje** nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana.

✓ Przepis art. 679 KC uzupełnia uregulowanie art. 678 KC – dotyczy wyłącznie sytuacji, kiedy najemca poniósł szkodę wskutek zwrotu przedmiotu najmu wcześniej, niż to wynikało z umowy najmu, co w świetle postanowień art. 678 KC nastąpi wtedy, kiedy nabywca zrealizuje uprawnienia do wypowiedzenia najmu. Jego funkcją jest zagwarantowanie usunięcia skutków wywołanych zmianą wynajmującego, prowadzących do osłabienia trwałości stosunku najmu. Najemca ma prawo do dochodzenia od zbywcy **odszkodowania** za poniesioną w takich okolicznościach szkodę.

#### Art. 679 KC

§ 1. Jeżeli wskutek wypowiedzenia najmu przez nabywcę rzeczy najętej najemca jest zmuszony zwrócić rzecz wcześniej, aniżeli byłby zobowiązany według umowy najmu, może on żądać od zbywcy naprawienia szkody.

§ 2. Najemca powinien niezwłocznie zawiadomić zbywcę o przedwczesnym wypowiedzeniu przez nabywcę; w przeciwnym razie przysługują zbywcy przeciwko najemcy wszelkie zarzuty, których najemca nie podniósł, a których podniesienie pociągnęłoby za sobą bezskuteczność wypowiedzenia ze strony nabywcy.



## NAJEM Prawda czy fałsz?

1. Czynsz w umowie najmu jest zawsze świadczeniem pieniężnym.
2. Najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony.
3. Umowa najmu nieruchomości wymaga zachowania formy pisemnej ad solemnitatem.
4. Jeżeli umowa najmu zawarta została na czas oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych.
5. 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.
6. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają wynajmującego.
7. Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.
8. Najemca może rzecz najętą oddać w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, jeżeli umowa mu tego nie zabrania.
9. W razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu najem wygasa.

## NAJEM LOKALU

**Art. 680** Do najmu lokalu stosuje się przepisy rozdziału poprzedzającego, z zachowaniem przepisów poniższych.

W art. 680–692 KC zamieszczone zostały szczególne przepisy dotyczące najmu lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu. Stanowią one *lex specialis* w stosunku do ogólnych przepisów o najmie (art. 659–679 KC).

**Szczególna regulacja najmu lokali ma na celu przede wszystkim polepszenie pozycji najemcy lokalu.**

Artykuły 680–692 KC zasadniczo dotyczą zarówno lokali mieszkalnych, jak i lokali o innym przeznaczeniu, chyba że z treści poszczególnych przepisów wynika co innego.

→ Art. 681 i 684 doprecyzowują zakres nakładów obciążających najemcę lokalu

**Art. 681 KC** 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.

**Art. 684 KC** Najemca może założyć w najętym lokalu oświetlenie elektryczne, gaz, telefon, radio i inne podobne urządzenia, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości. Jeżeli do założenia urządzeń potrzebne jest współdziałanie wynajmującego, najemca może domagać się tego współdziałania za zwrotem wynikłych stąd kosztów.

→ Obowiązek najemcy stosowania się do porządku domowego

**Art. 683 KC** Najemca lokalu powinien stosować się do porządku domowego, o ile ten nie jest sprzeczny z uprawnieniami wynikającymi z umowy; powinien również liczyć się z potrzebami innych mieszkańców i sąsiadów.

**Art. 685 KC** 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 najmu lokalu bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku wad lokalu zagrażających zdrowiu jako uregulowanie szczególne w stosunku do art. 664 KC.

**Art. 682 KC** Jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy lub jego domowników albo osób u niego zatrudnionych, najemca **może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.**

*Dla powstania uprawnienia do odstąpienia od umowy w trybie uregulowanym w art. 682 KC wystarczy samo **zagrożenie zdrowia** wskazanych tam osób w obrębie wynajętego **lokalu**, stąd nie jest konieczne wykazanie, że zagrożenie takie dotyczy całego obiektu (budynku), w którym znajduje się wynajmowany lokal. Źródło zagrożenia zdrowia nie musi też mieć bezpośrednio miejsca w wynajmowanym lokalu. Ponadto, w ujęciu omawianego przepisu, bez znaczenia jest to, czy osoby tam wskazane zostały już dotknięte skutkami takich wad lokalu; nie ma też znaczenia okoliczność, kiedy wady takie powstały oraz czy można je usunąć. Jednocześnie jednak najemca ma obowiązek wykazania, że objęte art. 682 KC zagrożenie ma charakter **realny**, a więc możliwy do zweryfikowania w świetle wiedzy i doświadczenia życiowego w odniesieniu do wskazanych w tym przepisie osób. Nie da się na tym tle wykluczyć, że w odniesieniu do konkretnej osoby przesłanki te zostaną spełnione nawet wtedy, kiedy w odniesieniu do innych zagrożenie takie nie wystąpi – np. dotyczy to osób cierpiących na alergię.*

## → Zasady podwyższania czynszu

**Art. 685<sup>1</sup> KC** Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

*Przyjęcie przez ustawodawcę w art. 685<sup>1</sup> KC formuły **wypowiedzenia** czynszu (jednostronnego oświadczenia woli) oznacza, że zmiana taka nie wymaga zgody wynajmującego. Jednak brak aprobaty na taką zmianę po stronie najemcy oznacza, że umowa najmu **wygaśnie** po upływie okresu wypowiedzenia – wynika to z charakteru czynszu jako elementu przedmiotowo istotnego (essentialia negotii) umowy najmu. W braku zastrzeżeń najemcy w odniesieniu do podwyższonego czynszu, umowa trwa nadal – następuje jedynie zmiana wysokości tego świadczenia.*

## → Rozszerzenie przedmiotu zastawu

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

→ Modyfikacja zasad wypowiedzenia wynikających z art. 672 KC. Ograniczony zakres jej stosowania.

**Art. 687 KC** 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.**

*Przepis art. 687 KC stanowi kolejny przejaw modyfikacji zasad ogólnych na korzyść najemcy, albowiem według ogólnego przepisu art. 672 KC nie byłoby konieczne dla wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia uprzedzenie najemcy o takim zamiarze. Przepis art. 672 KC nie wymaga też udzielenia terminu dodatkowego do zapłaty.*

→ Zmiana ogólnych terminów wypowiedzenia najmu określonych w art. 673 § 2 KC.

**Art. 688 KC** 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.**

→ **Solidarna odpowiedzialność** osób pełnoletnich stale zamieszkujących z najemcą.

### **Art. 688<sup>1</sup> KC**

§ 1. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na jego utrzymaniu, którzy nie są w stanie utrzymać się samodzielnie.

§ 2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w § 1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

*Przepis art. 688<sup>1</sup> KC prowadzi do znaczącego **wzmocnienia** pozycji wynajmującego w stosunku najmu lokali, w porównaniu z zasadami ogólnymi dotyczącymi skutków zawarcia tej umowy – prowadzi bowiem do powstania solidarnej odpowiedzialności za zapłatę czynszu i innych należnych opłat stale zamieszkujących z najemcą pełnoletnich osób, a więc podmiotów, które nie muszą być pierwotnie stroną stosunku najmu.*

→ Wymóg uzyskania **zgody** wynajmującego na oddanie lokalu lub jego części (np. pokoju) do bezpłatnego używania lub podnajęcia.

### **Art. 688<sup>2</sup> KC**

Bez zgody wynajmującego najemca **nie może** oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony **obowiązkiem alimentacyjnym**.

## → Rozszerzenie skuteczności praw najemcy

**Art. 690 KC** Do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

*Na podstawie art. 690 KC najemca, chroniąc uprawnienie do używania lokalu, może skorzystać z roszczeń windykacyjnego i negatoryjnego przewidzianych przez art. 222 KC!*

→ Uregulowanie wypowiedzenia w art. 692 KC jako modyfikacja zasad z art. 678 § 1 KC.  
Skutki ujawnienia najmu w księdze wieczystej.

### **Art. 692 KC**

Przepisów o wypowiedzeniu najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się do najmu lokali mieszkalnych, chyba że najemca nie objął jeszcze lokalu.

*Uregulowanie art. 692 KC stanowi modyfikację wynikających z art. 678 § 1 KC zasad ogólnych dotyczących możliwości wypowiedzenia najmu w sytuacji, kiedy nastąpi zbycie przedmiotu najmu w czasie trwania najmu. Zasad tych nie stosuje się do najmu **lokali mieszkalnych**, jeśli nastąpiło **objęcie** takiego lokalu przez najemcę. Nabywca takiego lokalu nie ma uprawnienia do wypowiedzenia umowy najmu; ponadto wyłączenie takiego uprawnienia nabywcy lokalu, nawet przed objęciem go przez najemcę, może wynikać z faktu ujawnienia najmu w księdze wieczystej (por. art. 17 KWU).*



→ Wstąpienie osób uprawnionych w stosunek najmu lokalu mieszkalnego w razie śmierci najemcy (odbywa się **z mocy ustawy** i jest **niezależne od dziedziczenia**, czyli np. od tego, czy osoba uprawniona jest zarazem spadkobiercą, czy też nie)

### **Art. 691 KC**

§ 1. 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.**

§ 2. Osoby wymienione w § 1 wstępują w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, **jeżeli stale zamieszkiwały z najemcą w tym lokalu do chwili jego śmierci.**

§ 3. W razie braku osób wymienionych w § 1 stosunek najmu lokalu mieszkalnego **wygasa.**

§ 4. Osoby, które wstąpiły w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na podstawie § 1, mogą go wypowiedzieć z zachowaniem terminów ustawowych, chociażby umowa najmu była zawarta na czas oznaczony. W razie wypowiedzenia stosunku najmu przez niektóre z tych osób stosunek ten wygasa względem osób, które go wypowiedziały.

§ 5. Przepisów § 1-4 nie stosuje się w razie śmierci jednego ze współnajemców lokalu mieszkalnego.

## NAJEM LOKALI Prawda czy fałsz?

1. 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.
2. Jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu najemcy, może on wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chyba że w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.
3. Ewa wynajmuje mieszkanie, w którym mieszka razem z 19-letnim synem (uczniem technikum pobierającym naukę w systemie dziennym). Syn odpowiada z Ewą solidarnie za zapłatę czynszu.
4. Przyjęcie konkubenta do współzamieszkiwania wymaga zgody wynajmującego.
5. 30-letni Jan mieszka od kilku lat ze swoją babcią w wynajmowanym przez nią mieszkaniu. W razie śmierci babci, Jan wstąpi w jej miejsce w stosunek najmu lokalu.

# DZIERŻAWA

# DZIERŻAWA

## Art. 693 KC

§ 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.

**Umowa dzierżawy jest umową, która reguluje stosunek prawny dotyczący korzystania z rzeczy albo z prawa (zob. art. 709 KC), które przynosi pożytki.**

**Elementy przedmiotowo istotne** tej umowy obejmują oprócz **określenia stron** umowy: **określenie rzeczy** (lub prawa) przynoszącej pożytki, **wskazanie pożytków**, jakie będzie uzyskiwał dzierżawca z tej rzeczy (lub prawa) oraz **wskazanie wysokości i rodzaju czynszu**.

Jest to umowa:

- Dwustronnie zobowiązująca;
- Konsensualna;
- Wzajemna;
- Odpłatna.

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

Umowa dzierżawy nie jest uregulowana w pełni przepisami KC dotyczącymi dzierżawy, **do umowy tej stosuje się odpowiednio przepisy o najmie**. Obie te umowy dotyczą korzystania z rzeczy cudzej, odrębności sprowadzają się głównie do możliwości czerpania pożytków przy dzierżawie oraz do możliwości dzierżawy praw.

*W doktrynie i orzecznictwie ustalono, że odpowiedniemu stosowaniu podlegają przepisy KC objęte [art. 663–67](#), [669 § 1](#), [art. 670](#), [671](#), [673 § 1](#), [art. 674](#), [676–679](#), [682 i 684](#).*

### Dzierżawa a najem

- Dzierżawa rzeczy lub praw ma zawsze gospodarczy charakter, a jej celem jest osiągnięcie przez dzierżawcę pożytków bezpośrednio z rzeczy lub prawa. **Dzierżawa – w odróżnieniu od najmu – pozwala nie tylko na korzystanie z rzeczy, ale także na pobieranie z niej pożytków.**
- Przedmiotem najmu – w odróżnieniu od dzierżawy – nie mogą być prawa.

Niekiedy odróżnienie obu tych umów nie jest oczywiste i nie przesądzają o tym fizyczne cechy przedmiotu.

## PRZEDMIOT DZIERŻAWY

- ✓ Przedmiotem dzierżawy może być tylko rzecz lub prawo (zob. art. 709 KC), które przynoszą pożytki ze swej natury lub przeznaczenia albo mogą przynosić pożytki.
- ✓ Umowa dzierżawy dotyczyć może zarówno rzeczy ruchomych, jak i nieruchomości.
- ✓ Przedmiotem dzierżawy może być nie tylko cała rzecz, ale również jej fizyczna część. Część ta powinna być jednak w umowie oznaczona (np. na planie, rzucie kondygnacji, opisowo).

**UWAGA!** *Istotne jest rozróżnienie pożytków rzeczy (lub prawa) będącej przedmiotem dzierżawy, od pożytków (dochodów), które przynosi dana działalność gospodarcza wykonywana przy użyciu tej rzeczy (zob. P. Radomski, Umowy najmu, s. 69–70; zob. też orz. SN z 19.1.1960 r., III CR 915/59, OSNCK 1961, Nr 1, poz. 18; wyr. SN z 23.3.2007 r., V CSK 476/06). Jeśli zatem przedmiotem umowy jest nieruchomość, a korzystający z niej prowadzi w jej ramach działalność gospodarczą przynoszącą dochód, umowa pozwalająca na korzystanie z tej nieruchomości stanowi umowę najmu, a nie dzierżawy. W praktyce obrotu ta granica się zaciera. Wielokrotnie zatem zawierane są umowy dzierżawy rzeczy w sytuacji, gdy dzierżawca uzyskuje dochody ze stosunków prawnych zawieranych z podmiotami trzecimi w związku z usługami świadczonymi przy pomocy danej rzeczy. Rzecz w tym przypadku jest raczej narzędziem i sama pożytków nie przynosi.*

## CZAS TRWANIA DZERŻAWY

Umowa dzierżawy może zostać zawarta **na czas określony, maksymalnie na 30 lat** (zob. [art. 695 § 1](#) KC) albo **na czas nieokreślony**.

### **Art. 695**

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

§ 2. *(uchylony)*

## FORMA

Kodeks cywilny **nie ustanawia dla umowy dzierżawy generalnego wymogu dochowania szczególnej formy**.

Uwaga! Znajduje tu zastosowanie [art. 660](#) w zw. z [art. 694](#) KC. Oznacza to, że umowa dzierżawy nieruchomości zawarta na czas oznaczony dłuższy niż rok powinna zostać zawarta na piśmie. W razie niedochowania tego wymogu umowa dzierżawy traktowana jest jako zawarta na czas nieoznaczony (forma *ad eventum*).

## UPRAWNIENIA DZIERŻAWCY

### → Prawo do używania rzeczy

#### **Art. 696 KC**

Dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego.

### → Prawo do pobierania pożytków

Mogą to być pożytki **naturalne lub cywilne**.

#### **Art. 53 KC**

§ 1. **Pożytkami naturalnymi** rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy.

§ 2. **Pożytkami cywilnymi** rzeczy są dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego.



## OBOWIĄZKI DZIERŻAWCY

- ✓ Podstawowym obowiązkiem dzierżawcy jest **zapłata czynszu**, który ma charakter świadczenia okresowego, nawet jeżeli jest uiszczany z góry za cały okres dzierżawy, gdy umowa została zawarta na czas oznaczony.
- ✓ Czynsz **może zostać oznaczony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju**.
- ✓ Czynsz dzierżawny może być oznaczony w **ułamkowej części pożytków** (art. 693 § 2 KC). Ustalenie czynszu w **ułamkowej części pożytków** pozwala rozłożyć między strony umowy dzierżawy ryzyko związane z klęskami żywiołowymi, nieurodzajem itp.
- ✓ Dopuszczalne jest ustalenie czynszu **częściowo w pieniądzu, a częściowo w świadczeniach innego rodzaju**.
- ✓ Obowiązek zapłaty czynszu nie zależy od tego, czy dzierżawca rzeczywiście pobrał pożytki z rzeczy, jednak przepis art. 700 KC przewiduje możliwość żądania obniżenia czynszu przez dzierżawcę w szczególnych przypadkach.

**Art. 700 KC** Jeżeli wskutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca **może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy**.

- ✓ Jeżeli **termin płatności czynszu nie jest w umowie oznaczony, czynsz jest płatny z dołu w terminie zwyczajowo przyjętym, a w braku takiego zwyczaju - półrocznie z dołu**. (art. 699 KC)

✓ Obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.

**Art. 697 KC** Dzierżawca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.

*Konieczność naprawy rzeczy wdzierżawionej w trakcie trwania stosunku dzierżawy może wynikać z jej normalnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem albo wskutek jej uszkodzenia. Punktem wyjścia oceny, na kim spoczywa obowiązek realizacji napraw, jest wskazanie, iż wszelkie drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy oraz pobieraniem jej pożytków obciążają dzierżawcę ([art. 662 § 2](#) w zw. z [art. 694](#)). Naprawy związane ze zwykłym korzystaniem rzeczy i wymagające drobnych nakładów, a także takie, które są niezbędne do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym ([art. 697](#)), powinny być zatem dokonywane przez dzierżawcę. Naprawy takie nie stanowią ulepszenia rzeczy (zob. [art. 676](#) w zw. z [art. 694](#)). Pozostałe ciążą na wydzierżawiającym, dzierżawca zaś obowiązany jest zawiadomić go niezwłocznie o potrzebie ich dokonania ([art. 666 § 2](#) w zw. z [art. 694](#)).*

✓ Po zakończeniu dzierżawy → Obowiązek zwrotu przedmiotu dzierżawy

### **Art. 705 KC**

Po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy.

*Chodzi tu przede wszystkim o [art. 696](#) i [697](#) KC. Oznacza to, że przedmiot dzierżawy powinien zostać zwrócony w stanie zgodnym z zasadami prawidłowej gospodarki. Przedmiot dzierżawy powinien umożliwiać dalsze korzystanie z niego zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem.* 34

## UPRAWNIENIA WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

- ✓ Roszczenie o czynsz

**Art. 703 KC** 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**.

## OBOWIĄZKI WYDZIERŻAWIAJĄCEGO

- ✓ Wydzierżawiający powinien przede wszystkim oddać dzierżawcy rzecz lub inne dobro majątkowe będące przedmiotem dzierżawy w taki sposób, by rzecz lub inne dobro majątkowe były w stanie przydatnym do umówionego użytku.
- ✓ Zobowiązanie, którego treść stanowi "oddanie" wiąże się z dalszymi obowiązkami wydzierżawiającego, który powinien m.in. czuwać nad tym, aby dzierżawca mógł realizować swoje uprawnienia w sposób niezakłócony.
- ✓ Mogą na nim ciążyć dodatkowe obowiązki określone w ustawie albo wskazane w treści umowy.

## WYPOWIEDZENIE

→Wypowiedzieć z zachowaniem terminów wypowiedzenia można zarówno umowę dzierżawy zawartą na **czas nieoznaczony, jak i umowę zawartą na czas oznaczony**. W tym drugim przypadku przyczyny wypowiedzenia określać powinna umowa ([art. 673 § 3](#) w zw. z [art. 694](#) KC). Wypowiedzenie umowy zawartej na czas nieoznaczony może nastąpić bez podania przyczyny wypowiedzenia.

→Wypowiedzenia z zachowaniem terminu wypowiedzenia dokonać może **każda ze stron** umowy dzierżawy. Ponadto, może tego dokonać nabywca przedmiotu dzierżawy na podstawie [art. 678](#) w zw. z [art. 694](#) KC, nawet wtedy, gdy umowa była zawarta na czas oznaczony.

→**Ustawowy termin wypowiedzenia** dzierżawy wynosi zasadniczo 6 miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego. Jedynie w przypadku gruntów rolnych termin wypowiedzenia wynosi rok i kończy się wraz z upływem roku dzierżawnego.

### **Art. 704 KC**

W braku odmiennej umowy dzierżawę gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, inną zaś dzierżawę na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego.

Stosunek prawny dzierżawy **może zakończyć się** w drodze wypowiedzenia z zachowaniem jego terminów albo ze skutkiem natychmiastowym. **Wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym może nastąpić w przypadku:**

- 1) oddania przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej bez zgody wydzierżawiającego do bezpłatnego lub odpłatnego korzystania ([art. 698 § 2](#) KC);
- 2) zwłoki z zapłatą czynszu ([art. 703](#) KC);
- 3) poważnych wad przedmiotu dzierżawy ([art. 664 § 2](#) w zw. z [art. 694](#) KC);
- 4) używania rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy albo jej istotnego zaniedbywania ([art. 667 § 2](#) w zw. z [art. 694](#) KC)

## PODDZIERŻAWA

Dzierżawca powinien osobiście wykonywać dzierżawę. Na oddanie przedmiotu dzierżawy do korzystania innej osobie powinien uzyskać zgodę wydzierżawiającego. Naruszenie tego obowiązku stanowi dla wydzierżawiającego podstawę do wypowiedzenia dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym.

### Art. 698 KC

§ 1. Bez zgody wydzierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.

§ 2. W razie naruszenia powyższego obowiązku wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

## „Bezczynszowe użytkowanie”



Umowa, na podstawie której dochodzi do oddania nieruchomości rolnej do używania i pobierania pożytków w zamian za ponoszenie ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem, **nie jest umową dzierżawy**. W doktrynie stosunek prawny powstały w oparciu o taką umowę nazywany jest „bezczynszowym użytkowaniem”.

### Art. 708 KC

Przepisy działu niniejszego stosuje się odpowiednio w wypadku, gdy osoba biorąca nieruchomość rolną do używania i pobierania pożytków nie jest obowiązana do uiszczania czynszu, lecz tylko do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub z posiadaniem gruntu.

Regulacja art. 708 KC ma zastosowanie tylko i wyłącznie w przypadku beczynszowego używania nieruchomości rolnej, a nie innego przedmiotu. W odniesieniu do innych przedmiotów umowa o beczynszowe używanie jest umową **nienazwaną, do której przepisy o dzierżawie nie mogą być stosowane odpowiednio** (z mocy art. 708 KC), a co **najwyżej w drodze analogii**. Umowa o beczynszowe używanie nie jest również umową użyczenia, której istotą jest nieodpłatność.

## DZIERŻAWA Prawda czy fałsz?

1. Przedmiotem dzierżawy – w odróżnieniu od najmu – nie mogą być prawa.
2. Dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony.
3. Umowa dzierżawy nieruchomości wymaga zachowania formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
4. Czynsz dzierżawny może zostać oznaczony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju.
5. A jest właścicielem nieruchomości rolnej z sadem owocowym. A zawarł z B umowę, na podstawie której A udostępnił B nieruchomość do uprawy (do korzystania i pobierania pożytków naturalnych). Strony ustaliły, że czynsz dzierżawny płatny będzie rocznie i wyniesie 1/8 zebranych owoców. Takie ustalenie czynszu nie jest dopuszczalne.
6. Dzierżawca może oddać przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w poddzierżawę, jeżeli umowa mu tego nie zabrania.
7. W razie zbycia przedmiotu dzierżawy w czasie trwania najmu może wypowiedzieć dzierżawę z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia, chociażby umowa dzierżawy była zawarta na czas oznaczony.
8. Umowa, na podstawie której dochodzi do oddania nieruchomości rolnej do używania i pobierania pożytków w zamian za ponoszenie ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem, jest umową dzierżawy.

**UŻYCZENIE**



# UŻYCZENIE

**Art. 710 KC** Przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Użyczenie jest umową:

- **Jednostronnie zobowiązującą** (z tytułu umowy użyczenia zobowiązanym do spełnienia świadczenia jest tylko użyczający)
- **Nieodpłatną** (cechą charakterystyczną użyczenia, odróżniającą je od najmu, ale za to upodabniającą do darowizny, jest nieodpłatność)
- **Realną** (do zawarcia umowy użyczenia konieczne jest, oprócz oświadczeń woli, wydanie rzeczy biorącemu)

## Forma umowy

→ Umowa użyczenia może być zawarta w **dowolnej formie**.

## Użyczenie a *precarium*

→ *Precarium* to stosunek faktyczny (wynikający najczęściej ze względów gościnności lub uprzejmości), polegający na nieodpłatnym oddaniu pewnej rzeczy lub prawa innej osobie do używania z zastrzeżeniem każdorazowej jego odwołalności.

## Użyczenie a umowa o bezpłatne korzystanie z rzeczy i pobieranie z niej pożytków

→ Umowa ta jest umową nienazwaną, do której zastosowanie mogą znaleźć przepisy o użyczeniu i dzierżawie; nie jest użyczeniem ani dzierżawą (umowa użyczenia nie upoważnia biorącego do pobierania z niej pożytków, a dzierżawa jest umową odpłatną)

## Przedmiot użyczenia

- ✓ Przedmiotem umowy użyczenia jest **rzecz**. Może to być zarówno rzecz ruchoma, jak i nieruchomości.
- ✓ Przedmiotem użyczenia może być także **część rzeczy**, np. ściana budynku, lokale niebędące nieruchomością lokalową.
- ✓ Użyczenie **nie może odnosić się do praw**. Jedynie w przypadku, gdy przedmiotem użyczenia jest nieruchomości, wraz z nią użyczenie obejmuje też prawa będące jej częścią składową, np. służebność gruntową.

## Czas trwania użyczenia

Umowa użyczenia może zostać zawarta na **czas oznaczony lub nieoznaczony**. Ustalony w umowie czas trwania umowy wpływa na dopuszczalność jej wcześniejszego zakończenia.

**Art. 715 KC** Jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas **nieoznaczony**, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić.

**Art. 716 KC** Jeżeli biorący używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy, jeżeli powierza rzecz innej osobie nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności, albo jeżeli rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy, **użyczający może żądać zwrotu rzeczy, chociażby umowa była zawarta na czas oznaczony.**

## Sposób używania rzeczy

### Art. 712 KC

§ 1. Jeżeli umowa nie określa sposobu używania rzeczy, biorący może rzeczy używać w sposób odpowiadający jej właściwościom i przeznaczeniu.

§ 2. Bez zgody użyczającego biorący nie może oddać rzeczy użyczonej osobie trzeciej do używania.

- Biorący powinien używać rzeczy zgodnie z jej właściwościami oraz przeznaczeniem. Ma on także **obowiązek sprawowania pieczy** nad nią.
- Biorący ma obowiązek tak używać przedmiotu użyczenia, aby zwrócić go użyczającemu **w stanie niepogorszonym**. Nie ponosi on jednak odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego (tzn. zgodnego z umową i ustawą) używania ([art. 718 § 1](#) KC).
- Ze względu na osobisty charakter umowy użyczenia, biorący bez zgody użyczającego **nie może oddać przedmiotu użyczenia do używania innym osobom**.
- Zgoda użyczającego **nie jest konieczna** w przypadku powierzenia przedmiotu użyczenia innym osobom, gdy **nie będzie to powiązane z jego używaniem**, np. na przechowanie (nie jest to bowiem "oddanie rzeczy do używania", o którym mowa w art. 712 § 2 KC). W takim jednak przypadku biorący liczyć się musi z konsekwencjami wynikającymi z [art. 714](#) i [716](#) KC, gdyż jest to "powierzenie rzeczy".
- Zgoda użyczającego **nie jest konieczna**, jeżeli biorący powierza osobie trzeciej rzecz **zmuszony do tego przez okoliczności** (zob. [art. 716](#) KC). Osoba trzecia nie może jednak wtedy używać rzeczy

## Obowiązek ponoszenia zwykłych kosztów utrzymania

**Art. 713 KC** Biorący do używania ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Jeżeli poczynił inne wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

## Obowiązek zwrotu rzeczy po zakończeniu użyczenia

### **Art. 718 KC**

§ 1. Po zakończeniu użyczenia biorący do używania obowiązany jest **zwrócić użyczającemu rzecz w stanie niepogorszonym**; jednakże biorący nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem **prawidłowego używania**.

§ 2. Jeżeli biorący do używania powierzył rzecz innej osobie, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie.

## **Casus mixtus**

Umowa użyczenia, z uwagi na jej nieodpłatny charakter, jest dla biorącego umową o podwyższonym ryzyku kontraktowym.

Ryzyko to określa treść art. 714 KC, który przewiduje odpowiedzialność biorącego za tzw. *casus mixtus*. Jest to odpowiedzialność za **szkodę wywołaną wprawdzie przez zdarzenie, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, ale które nie nastąpiłoby, gdyby dłużnik należycie wykonywał zobowiązanie** (por. [art. 478](#) KC).

Zatem obok odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną za zawinione zachowanie ([art. 471 i n.](#) w zw. z [art. 712](#) i [718](#) KC), biorący rzecz ponosi także odpowiedzialność, w ściśle określanych przez przepis okolicznościach, za przypadkową utratę lub uszkodzenie rzeczy, pod warunkiem jednak, że użyczający istnienie tych okoliczności udowodni.

**Art. 714 KC** Biorący do używania jest odpowiedzialny za przypadkową utratę lub uszkodzenie rzeczy, jeżeli jej **używa w sposób sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem rzeczy, albo gdy nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności powierza rzecz innej osobie**, a rzecz nie byłaby uległa utracie lub uszkodzeniu, gdyby jej używał w sposób właściwy albo gdyby ją zachował u siebie.

## UŻYCZENIE Prawda czy fałsz?

1. Biorący do używania może oddać rzecz użyczoną osobie trzeciej do używania, jeżeli umowa mu tego nie zabrania.
2. Do zawarcia umowy użyczenia nie wystarczy złożenie przez strony oświadczeń woli, lecz konieczne jest jeszcze wydanie przedmiotu użyczenia biorącemu.
3. Przedmiotem użyczenia mogą być rzeczy lub prawa.
4. Biorący do używania ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej.
5. Biorący do używania jest odpowiedzialny za przypadkową utratę lub uszkodzenie rzeczy, jeżeli jej używa w sposób sprzeczny z umową.

Jan posiada rower szosowy, którym dojeżdża codziennie na uniwersytet. Zaplanował, że na wakacje wróci do swojego rodzinnego miasta, gdzie będzie używał samochodu rodziców, wobec czego rower nie jest mu potrzebny. Umówił się z Markiem, że wynajmie mu rower na czas wakacji, gdyż Marek zatrudnił się jako kurier i taki środek komunikacji będzie mu potrzebny. Umówili się, że w zamian za wynajęcie roweru Marek kupi Janowi zgrzewkę piwa.

**Czy w opisanym stanie faktycznym doszło do zawarcia ważnej umowy?  
Jeśli tak, to jakiej?**

Krystian obiecał Bartkowi, że pożyczy mu nieodpłatnie swój samochód osobowy by ten mógł pojechać nim na urlop. Partnerka Krystiana skrytykowała go za złożoną obietnicę. Przypomniała Krystianowi, że Bartek jest nieodpowiedzialnym kierowcą i istnieje ryzyko, że uszkodzi pojazd. Po namyśle, Krystian stwierdził, że jednak nie pożyczy Bartkowi samochodu. O swojej decyzji Krystian poinformował Bartka. Ten domaga się jednak wydania samochodu. Twierdzi, że Krystian zobowiązany jest do tego na podstawie zawartej ustnie umowy.

**Oceń sytuację.**



Maria była najemcą lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości X. Wraz z Marią mieszkał jej mąż Hubert, który nie miał jednak statusu najemcy (Maria wyszła za mąż za Huberta już po zawarciu umowy najmu). Hubert zamieszkiwał stale z Marią aż do jej śmierci na skutek nieszczęśliwego wypadku w dniu 1 kwietnia 2021 r. Maria miała dwoje dzieci, jeszcze ze swojego poprzedniego związku małżeńskiego – Aleksandrę oraz Aleksandra. Aleksandra dwa lata temu wyjechała do Anglii, a obecnie przyjeżdża do rodzinnego domu jedynie na święta oraz w okresie wakacji. Natomiast Aleksander jest dwudziestoletnim studentem filozofii, który w chwili śmierci Marii mieszkał z matką oraz ojczymem. Ponadto w lokalu mieszkał brat Marii – Marian, który również nie był stroną umowy najmu. Marian jest marynarzem żeglugi śródziemnomorskiej, jednakże w trakcie swoich pobytów w kraju zamieszkiwał w lokalu Marii, gdzie był też zameldowany i gdzie znajdowały się wszystkie jego wartościowe rzeczy osobiste.

**Oceń, którzy z niżej wymienionych bohaterów wstąpili w stosunek najmu po śmierci najemcy. Odpowiedzi uzasadnij.**

- a) Hubert.**
- b) Aleksandra.**
- c) Aleksander.**
- d) Marian.**

Kamil jest właścicielem niewielkiego gospodarstwa rolnego położonego w miejscowości M. W skład jego majątku wchodzi między innymi nieruchomość rolna oraz ciągnik rolniczy marki URSUS. W październiku 2016 r. Kamil rozpoczął studia weterynarii na Uniwersytecie Przyrodniczym we Wrocławiu, w związku z czym zaplanował wyprowadzkę do tego miasta.

W dniu 3 lipca 2016 r. z Kamil zawarł z Andrzejem umowę, zgodnie z którą Kamil oddał Andrzejowi do używania swój ciągnik rolniczy, w zamian za co Andrzej zapłacił jednorazowo kwotę 10 000 zł. Strony umówiły się, że Andrzej będzie mógł używać ciągnika do czasu ukończenia przez Kamila studiów.

W dniu 1 sierpnia Kamil zawarł z Marianem umowę, zgodnie z którą Kamil oddał Marianowi swoją nieruchomość rolną pod uprawę, w zamian za co Marian zobowiązał się płacić Kamilowi 800 zł co kwartał.

Po dwóch latach Kamil uznał, że nie jest już zainteresowany studiowaniem i chce wrócić do miejscowości M. żeby zająć się gospodarstwem. Postanowił wypowiedzieć umowy łączące go z Andrzejem oraz Marianem.

**Jakie umowy zostały zawarte w opisanym stanie faktycznym? Czy i ewentualnie w jakim terminie Kamil może je wypowiedzieć?**

Anna jest najemcą 100-metrowego lokalu mieszkalnego znajdującego się w ekskluzywnym apartamentowcu w centrum Wrocławia. Umowa najmu zawarta została na 5 lat. Po pół roku po zawarciu umowy, Anna postanowiła wyprowadzić się do Dubaju na 12 miesięcy. Uzgodniła ze swoim pełnoletnim synem, 20-letnim Markiem, że ten zamieszka w lokalu ze swoją dziewczyną (Marek studiuje prawo i pozostaje na utrzymaniu matki). Tak też uczynili.

Wynajmujący dowiedział się o całej sytuacji dopiero po 7 miesiącach. Bardzo zdenerwował się powziąwszy informację, że w mieszkaniu na stałe zamieszkuje teraz młoda para. Z doświadczenia wie, że lokatorzy-studenci to same kłopoty (nocne imprezy, hałas i zniszczenia). Wynajmujący chce rozwiązać stosunek najmu.

**Czy może to zrobić?**

ABC Sp. z o.o. jest właścicielem przedsiębiorstwa handlowo-produkcyjnego zajmującego się przetwórstwem spożywczym (w majątku spółki znajduje się nieruchomość zabudowana budynkiem wyposażonego zakładu przetwórstwa spożywczego). XYZ Sp. z o.o. zawarła z ABC Sp. z o.o. umowę, na podstawie której ABC Sp. z o.o. oddała XYZ Sp. z o.o. opisane przedsiębiorstwo w dzierżawę na 10 lat. Strony ustaliły, że czynsz w wysokości X zł płacony będzie rocznie z dołu.

XYZ Sp. z o.o. wykorzystuje przedsiębiorstwo do produkcji soków, musów i przecierów owocowych. W siódmym roku dzierżawy zwykły przychód XYZ Sp. z o.o. z prowadzonej działalności uległ zmniejszeniu o 60% w związku ze znacznym wzrostem cen owoców w skupach, który to wzrost cen był wynikiem wyjątkowo nieurodzajnego lata.

**Czy XYZ Sp. z o.o. może skutecznie domagać się od ABC Sp. z o.o. obniżenia czynszu dzierżawy za ten rok?**

W dziesiątym roku dzierżawy zwykły przychód XYZ Sp. z o.o. z prowadzonej działalności uległ zmniejszeniu o 50% w związku z przestojem produkcji spowodowanym uszkodzeniem linii produkcyjnej przez jednego z pracowników XYZ Sp. z o.o.

**Czy XYZ Sp. z o.o. może skutecznie domagać się od ABC Sp. z o.o. obniżenia czynszu dzierżawy za ten rok?**

**Czy odpowiedź na powyższe pytania zmieniałaby się jeśli czynsz określony byłby w ułamku pożytków?**

Zofia odziedziczyła po rodzicach nieruchomość rolną z sadem owocowym o powierzchni 1,5 ha położoną w miejscowości X. Zofia mieszka na stałe w Niemczech, więc uzgodniła z właścicielem sąsiedniej nieruchomości rolnej, Adamem, że ten będzie uprawiał sad (będzie dbał o drzewka i pobierał dla siebie owoce) do czasu kiedy Zofia nie wróci do kraju. Adam zobowiązał się też do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z posiadaniem sadu.

Po dwóch latach Zofia postanowiła wrócić w rodzinne strony i zająć się prowadzeniem działalności rolnej. Wróciwszy do domu, Zofia z przerażeniem stwierdziła, że Adam wyciął połowę drzew w jej sadzie a uzyskane drewno przeznaczył na opał. Adam twierdzi, że jako dzierżawca miał prawo to zrobić. Zofia oświadczyła, że Adam nie jest już dzierżawcą gdyż ich porozumienie ustaje ze skutkiem natychmiastowym. Ponadto oświadczyła, że wystąpi przeciwko niemu do sądu o odszkodowanie za zdewastowany sad. Adam stwierdził, że Zofia nie może rozwiązać z nim umowy, bo wypowiedzenie dzierżawy zawartej na czas oznaczony może nastąpić tylko w sytuacjach określonych w umowie. Brak stosownych uzgodnień między stronami, z których wynika możliwość rozwiązania go przez wypowiedzenie, prowadzi natomiast do petryfikacji takiego stosunku i wyłączenia rozwiązania go w trybie wypowiedzenia.

**Oceń sytuację.**

Kamila jest właścicielką konia sportowego o imieniu Cordoba. Kamila zawarła z Eweliną umowę, na podstawie której Ewelina została uprawniona do trenowania jazdy konnej, uczestniczenia z Cordobą w zawodach sportowych oraz do wykorzystywania konia do jazd rekreacyjnych w prowadzonej przez siebie szkółce jeździeckiej. W zamian, Ewelina zobowiązała się do zapłaty czynszu w wysokości 500 zł miesięcznie. Umowa została zawarta na rok. W umowie strony zawarły klauzulę uzależniającą możliwość przedłużenia umowy od złożenia oświadczeń woli w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Jednakże Ewelina po upływie roku nadal używała konia (jeździła na nim sama i wykorzystywała go w swojej szkółce) dokonując wpłat na konto Kamili z tytułu czynszu. Po 5 kolejnych miesiącach Kamila zażądała od Eweliny wydania konia. Ewelina poinformowała ją jednak, że uważa umowę za przedłużoną na czas nieoznaczony i dlatego żądanie Kamili jest bezzasadne.

**Oceń sytuację.**