

Konspekt zajęć:

Najem. Ochrona praw lokatorów. Dzierżawa. Użyczenie

mgr Katarzyna Maria Zoń

Zakład Prawa Cywilnego i Prawa Międzynarodowego Prywatnego
Uniwersytet Wrocławski



Tytułem wstępu

funkcja umowy	przykłady
umowy przenoszące prawa	sprzedaż, zamiana
umowy dotyczące korzystania z rzeczy/ praw	najem, dzierżawa, użyczenie, leasing
umowy dotyczące świadczenia usług	zlecenie, umowa o dzieło
umowy dotyczące stosunków kredytowych	pożyczka
umowy gwarancyjne	poręczenie
umowy alimentacyjne	renta, dożywocie
umowy losowe	umowa ubezpieczenia
umowy współdziałania gospodarczego	spółka cywilna, spółki handlowe (KSH)
umowy dotyczące pozasądowego usuwania niepewności w zakresie istnienia i treści stosunków między stronami	ugoda



Tytułem wstępu

- podstawa **czasowego korzystania z cudzych dóbr**,
- wierzytelność jednej ze stron do czasowego używania cudzej rzeczy,
- zawarcie umowy – skutek **zobowiązujący**, a nie rozporządzający – brak przejścia prawa własności jak w umowie sprzedaży,
- **najem jako dominujący** stosunek prawny (por. odesłanie z art. 694 KC).



NAJEM



Istota umowy najmu

- **wynajmujący** zobowiązuje się oddać najemcy rzecz **do użytkowania** przez **czas oznaczony lub nieoznaczony**,
- **najemca** zobowiązuje się płacić wynajmującemu **umówiony czynsz**.

Charakterystyka umowy najmu

- umowa **nazwana, zobowiązująca, konsensualna, odpłatna i wzajemna,**
- **cel:** uregulowanie zasad dotyczących czasowego korzystania z cudzej rzeczy – wynajmujący uzyskuje uprawnienie do **korzystania z przedmiotu najmu w sposób stały, ale ograniczony czasowo,**
- **przedmiot: rzeczy** (nieruchomości, rzeczy ruchome), części składowe (sprzęt turystyczny, pokój, ściana, skrytka na bagaż),
 - zasadniczo rzeczy **niezużywalne** (po upływie okresu najmu zwrot rzeczy w stanie nie pogorszonym – dopuszczalne zużycie w ramach normalnej eksploatacji),



Charakterystyka umowy najmu

- **okres** korzystania: **oznaczony** (konkretna data, na miesiąc, na rok, na trzy lata) albo **nieoznaczony**,
 - maksymalny termin związania (art. 661 KC): **10 lat (30 lat między przedsiębiorcami)** – najem zawarty na czas dłuższy poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty **na czas nieoznaczony** (§ 1 i § 2),

- **wypowiedzenie** jako sposób **zakończenia** najmu zawartego na:
 - czas **nieokreślony**:
 - każda ze stron **z zachowaniem** terminów wypowiedzenia (terminy umowne, przy braku terminy ustawowe – art. 673 § 1 KC),
 - skutek wypowiedzenia **bez zachowania** terminów wypowiedzenia w razie kwalifikowanego naruszenia obowiązków wynikających z najmu przez najemcę lub wynajmującego (np. art. 672 KC),
 - czas **określony**:
 - każda ze stron w **wypadkach przewidzianych w umowie** (art. 673 § 3 KC),

Charakterystyka umowy najmu

- **treść:**
 - **zobowiązanie wynajmującego** do oddania najemcy do używania rzeczy przez czas oznaczony lub nieoznaczony
 - **zobowiązanie najemcy** do uiszczania wynajmującemu umówionego czynszu,
- minimum: **określenie przedmiotu** najmu oraz **czynszu**,
- źródło **stosunku trwałego (ciągłego)** – czas ma wpływ na treść i rozmiar świadczenia,

Charakterystyka umowy najmu

- **forma: dowolna** – zasada: brak wymogu formy szczególnej,
- forma ***ad eventum***: najem **nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok** przy braku formy pisemnej = zawarcie umowy na czas **nieoznaczony** (art. 660 KC),
 - w przypadku **zbycia rzeczy najętej w trakcie trwania najmu ograniczenie możliwości wypowiedzenia** umowy najmu zawartej na czas oznaczony z zachowaniem **formy pisemnej i z datą pewną**, gdy rzecz została najemcy **wydana** (art. 678 KC),
- forma ***ad solemnitatem***: przy zawarciu umowy **najmu okazjonalnego lokalu forma pisemna** zastrzeżona pod rygorem nieważności (art. 19a OchrLokU),
- forma ***ab intabulationem***: dla **ujawnienia prawa najmu w księdze wieczystej** zachowanie **formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi** (art. 31 ust. 1 KWHU).

Sytuacja prawna wynajmującego

- obowiązek **wydania przedmiotu najmu** do używania w oznaczonym **terminie**,
- umożliwienie najemcy **korzystania z przedmiotu** najmu (spokojne korzystanie, niezakłócone działaniem własnym wynajmującego czy osób trzecich),
- **utrzymywanie rzeczy w stanie zdatnym do umówionego użytku** przez **okres najmu** (ponoszenie koniecznych nakładów i napraw – drobne nakłady powiązane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy obciążają najemcę),
- **odpowiedzialność za wady przedmiotu najmu** w ramach instytucji rękojmi,

Sytuacja prawna najemcy

- obowiązek **zapłaty czynszu**:
 - świadczenie **pieniężne** lub świadczenie **innego rodzaju** (świadczenie określonych usług, przeniesienie własności określonych rzeczy),
 - uiszczane jednorazowo lub okresowo;
 - **ekwiwalent za bieżące** korzystanie z rzeczy,
 - wysokość limitowana wyłącznie przy najmie lokali,
 - **termin** uiszczenia: postanowienia **umowne**, a przy braku – z góry (art. 669 par. 2 KC),
 - roszczenie wynajmującego o zapłatę zaległego czynszu przedawnia się jako **świadczenie okresowe** po upływie trzech lat, licząc od każdego zaległego świadczenia okresowego **oddzielnie**,

Sytuacja prawna najemcy

- obowiązek **należytego używania przedmiotu** oddanego w najem i **sprawowanie** nad nim **pieczy**:
 - **sposób** ustalony **w umowie**, a przy braku – w sposób **odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy** (typowe właściwości i przeznaczenie rzeczy),
 - obciążają go **niektóre nakłady i ciężary na rzecz** (np. art. 662 KC – drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy),
 - po zakończeniu stosunku najmu – **zwrot przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym** (stan rzeczy dokumentuje się najczęściej protokołem); nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania,



Sytuacja prawna najemcy

- prawo do **oddania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania, bez konieczności zgody** wynajmującego, chyba, że coś innego wynika z umowy,
 - przy najmie **lokali** zasada odwrócona – **nie można oddać** lokalu do bezpłatnego używania lub podnająć.

Najem lokali

- kodeks cywilny
 - art. 659-679 KC (najem),
 - art. 680-692 KC (najem lokali w ogólności),
- +
- **ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym oraz zmianie kodeksu cywilnego z 21 czerwca 2001 r. (najem lokali mieszkalnych),**

Najem lokali

- uregulowany przez ustawodawcę w **sposób szczególny**,
- lokale służące zaspokajaniu **potrzeb mieszkaniowych, jak i innych** (pomieszczenia biurowe, lokale sklepowe, magazyny, sale widowiskowe),
- art. 681 precyzuje art. 662 KC w zakresie **drobnych nakładów**, które obciążają najemcę lokalu,
- **przykładowe urządzenia**, które może założyć najemca lokalu ze względu na funkcje użytkowe i specyfikę lokalu – art. 684 KC,
- obowiązek najemcy stosowania się do **porządku domowego** – szereg zasad obowiązujących zbiorowość tworzoną przez mieszkańców i sąsiadów,
- **ograniczenie możliwości podwyższania czynszu**,
- **wzmocniona ochrona uprawnień najemcy do używania lokali**.

Najem a inne stosunki prawne dotyczące czasowego korzystania z rzeczy

- dzierżawa
 - obejmuje dodatkowo uprawnienie **do pobierania pożytków**,
 - **przedmiotem: rzeczy oraz prawa**,
 - **funkcja gospodarcza**,

- użyczenie:
 - **bezpłatne** używanie rzeczy (**umowa nieodpłatna**),
 - umowa **realna**.



DZIERŻAWA



Istota umowy dzierżawy

- **wydzierżawiający** zobowiązuje się **oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony,**
- **dzierżawca** zobowiązuje się **płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.**

Charakterystyka umowy dzierżawy

- **umowa konsensualna, wzajemna, odpłatna,**
- **funkcja: korzystanie z cudzej rzeczy przynoszącej pożytki** (pożytki naturalne i cywilne – art. 53 KC),
- **przedmiot: rzeczy, prawa, które przynoszą pożytki** – przedsiębiorstwo, gospodarstwo rolne, zwierzęta dające pożytki naturalne (mleko, wełna), prawa z papierów wartościowych np. akcji,
- **maksymalny termin związania: 30 lat** – dzierżawę zawartą na czas dłuższy poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas **nieoznaczony** – ochrona **stabilności** stosunku dzierżawy, (art. 695 § 1 KC),

Charakterystyka umowy dzierżawy

- **treść:**
 - zobowiązanie wydzierżawiającego do **oddania dzierżawcy rzeczy do używania i pobierania pożytków** przez czas **oznaczony lub nieoznaczony**,
 - zobowiązanie dzierżawcy do **zapłaty** wydzierżawiającemu **umówionego czynszu**,
- **elementy przedmiotowo istotne:** **strony** umowy, oznaczenie **przedmiotu** najmu, wskazanie **pożytków**, określenie wysokości i rodzaju **czynszu**,
- **strony** umowy: **wydzierżawiający i dzierżawca**,



Charakterystyka umowy dzierżawy

- **czynsz** – zastrzeżony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju, oznaczony w ułamkowej części pożytków (np. 1/7 zbioru zboża z wydzierżawionego pola), w sposób mieszany,
- **termin** zapłaty wskazany w **umowie** – gdy brak – **z dołu w terminie zwyczajowo przyjętym**, a w braku takiego zwyczaju – **półrocznie z dołu** (art. 699 KC),
- obowiązek zapłaty nie zależy od faktu rzeczywistego pobrania pożytków, ale może być obniżony (por. art. 700 KC),
- **zwłoka z zapłatą czynszu** co najmniej za dwa pełne okresy płatności (gdy czynsz płatny rocznie – zwłoka ponad trzy miesiące) – wydzierżawiający **może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia**, ale uprzedzenie dzierżawcy, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

Sytuacja prawna dzierżawcy

- wykonywanie prawa **zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki**, brak możliwości zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego (art. 696 KC),
- obowiązek dokonywania **napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym** (art. 697 KC),
- **nie może bez zgody wydzierżawiającego oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać** (art. 698 KC),
- obowiązek **zapłaty czynszu**,
- po zakończeniu **zwrot przedmiotu dzierżawy**.



UŻYCZENIE

Istota umowy użyczenia

- użyczający zobowiązuje się **zezwoić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy,**

Charakterystyka umowy użyczenia

- umowa **nieodpłatna, jednostronnie zobowiązująca, realna,**
- funkcja: **nieodpłatne, czasowe korzystanie z cudzych rzeczy,**
- **przedmiot:** każda **rzecz, część składowa** (książki w bibliotece wydziałowej, użyczenie pokoju znajomemu, użyczenie parasola gościowi),
- **forma umowy: dowolna,**



Sytuacja prawna stron umowy użyczenia

- sposób używania rzeczy określa **umowa**, jeśli nie, to biorący może rzeczy używać **w sposób odpowiadający jej właściwościom i przeznaczeniu**,
 - używanie w sposób **sprzeczny** z umową – możliwość żądania **natychmiastowego zwrotu** (art. 716 KC),
- **bez zgody** użyczającego biorący **nie może** oddać rzeczy użyczonej osobie trzeciej do używania,
- biorący do używania ponosi **zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej** – wydatki i nakłady pozwalające zachować rzecz w stanie niepogorszonym,
- szczególna regulacja dotycząca **odpowiedzialności użyczającego za wady rzeczy** (art. 711 KC – charakter dyspozytywny),
- podwyższone ryzyko dla **biorącego** – odpowiedzialność **casus mixtus** (art. 714 KC) – bezpłatny charakter umowy,

Sytuacja prawna stron umowy użyczenia

■ zakończenie:

- **uczynienie użytku**, upływ czasu na uczynienie użytku (umowa na czas nieoznaczony),
- upływ **czasu** (umowa na czas oznaczony),

obowiązek **zwrotu rzeczy w stanie niepogorszonym** (brak odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania),

- zakończenie **przedterminowe** (art. 716 KC), połączone z **żądaniem zwrotu rzeczy**, dotyczące umów na czas oznaczony i czas nieoznaczony,
 - **biorący używa** rzeczy w sposób **sprzeczny z umową albo z właściwościami lub z przeznaczeniem** rzeczy,
 - biorący **powierza rzecz innej osobie nie będąc do tego upoważniony przez umowę ani zmuszony przez okoliczności**,
 - **rzecz** stanie się **potrzebna użyczającemu z powodów nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy**,

Sytuacja prawna stron umowy użyczenia

- **roczny termin przedawnienia** dotyczy wyłącznie roszczeń wymienionych w art. 719 KC:
 - roszczenie **użyczającego** przeciwko biorącemu do używania o **naprawienie szkody za uszkodzenie lub pogorszenie rzeczy**,
 - roszczenia **biorącego** do używania przeciwko użyczającemu o **zwrot nakładów na rzecz oraz o naprawienie szkody poniesionej wskutek wad rzeczy**.

Dziękuję za uwagę !