

INSTYTUT WYMIARU SPRAWIEDLIWOŚCI

dr Jacek Sadowski

***Umowy najmu i dzierżawy w orzecznictwie sądowym
i praktyce obrotu***

Warszawa 2016

Spis treści

Rozdział 1. Uwagi wstępne – założenia metodologiczne	1
Rozdział 2. Najem i dzierżawa w praktyce obrotu.....	9
2.1. Problemy kwalifikacyjne	9
2.2. Umowy najmu (dzierżawy) z elementami innych umów (umowy mieszane) 17	
2.3. Forma umowy.....	21
2.4. Czas trwania umowy	28
2.5. Prawa i obowiązki stron w czasie trwania umowy	39
2.6. Prawa i obowiązki stron po wygaśnięciu umowy	55
2.7. Przypadki nierówności kontraktowej – asymetryczność praw i obowiązków 62	
Rozdział 3. Spory sądowe dotyczące roszczeń z umów najmu i dzierżawy	69
3.1. Zakres podmiotowy	69
3.2. Zakres przedmiotowy – roszczenia procesowe i zarzuty	72
3.3. Zapłata czynszu i innych świadczeń.....	76
3.4. Bezumowne korzystanie.....	81
3.5. Nakłady i inne wydatki poniesione na rzecz	95
3.6. Wady przedmiotu najmu (dzierżawy).....	102
3.7. Legitymacja procesowa	111
3.8. Czas trwania i przebieg postępowań sądowych	115
Rozdział 4. Wnioski	121
Aneks – wykaz badanych spraw	132
Literatura	151

Rozdział 1. Uwagi wstępne – założenia metodologiczne

Niniejsze opracowanie stanowi część większego projektu realizowanego w Instytucie Wymiaru Sprawiedliwości, którego celem jest analiza funkcjonowania w praktyce obrotu i w orzecznictwie sądów powszechnych poszczególnych typów umów nazwanych uregulowanych w księdze trzeciej kodeksu cywilnego¹. W ramach tego projektu ukończone zostały już analizy dotyczące umowy poręczenia, umowy agencyjnej, umowy o roboty budowlane, renty i dożywocia, a także umów w obrocie konsumenckim – sprzedaży i kredytu konsumenckiego². W 2015 r. Instytut Wymiaru Sprawiedliwości zrealizował dalsze badania dotyczące umów o świadczenie usług oraz umów o korzystanie z rzeczy. Wśród tych ostatnich również dotyczące umowy najmu i dzierżawy, będące przedmiotem niniejszego opracowania. Bezpośrednią inspiracją dla tego, rozpisanego na kilka lat zadania, stanowiły prace podjęte przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego zmierzające do przygotowania projektu nowego kodeksu cywilnego.

Niniejsza analiza dotycząca umów najmu i dzierżawy obejmuje 230 spraw sądowych, które zgodnie z przyjętym w drodze zarządzenia Ministra Sprawiedliwości wykazem spraw podlegających symbolizacji³ oznaczone są symbolami: „092” – „roszczenia z umowy najmu lub dzierżawy” (rep. „C” – sprawy cywilne) oraz „668” – „roszczenia z umowy najmu lub dzierżawy, z wyłączeniem spraw o symbolu 618”⁴ (rep. „GC” –

¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.) – dalej jako „k.c.”.

² Zob. R. Trzaskowski, *Poręczenie. Analiza instytucji i perspektywa kodyfikacyjna*, Warszawa 2012; R. Trzaskowski, *Poręcznie w praktyce orzeczniczej*, Prawo w Działaniu 2013, nr 15, s. 167 i n.; M. Grochowski, *Umowa agencyjna w orzecznictwie sądów powszechnych*, Prawo w Działaniu 2014, nr 20, s. 327 i n.; P. Drapała, *Umowa o roboty budowlane – analiza empiryczna orzecznictwa sądów powszechnych na tle wypowiedzi doktryny prawa cywilnego*, Warszawa 2014; B. Lackoroński, *Analiza praktyki sądowej w sprawach z umów renty i dożywocia*, Warszawa 2015; A. Wiewiórowska-Domagalska, *Refleksje na tle orzecznictwa sądów powszechnych w zakresie sprzedaży konsumenckiej*, Prawo w Działaniu 2014, nr 20, s. 206 i n.; T. Czech, *Efektywność instrumentów prawnych ochrony kredytobiorcy konsumenta w świetle orzecznictwa sądowego*, Prawo w Działaniu 2014, nr 20, s. 280 i n. Wszystkie wskazane teksty, niezależnie od innych publikatorów, dostępne są na stronie internetowej Instytutu Wymiaru Sprawiedliwości, <http://www.iws.org.pl/badania/raporty>.

³ Załącznik do zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 30 grudnia 2015 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej (Dz. Urz. MS z 2015 r. poz. 266).

⁴ Symbol „618” – „roszczenia związane z rękojmią i gwarancją” w repertorium „GC” – sprawy gospodarcze. Zauważyć należy, że analogiczne wyłączenie nie zostało przewidziane w odniesieniu do

sprawy gospodarcze). Badaniem objęto zarówno spory wynikające ze stosunków dwustronnie profesjonalnych (sprawy gospodarcze), jak i spory dotyczące stosunków cywilnych w obrocie powszechnym (relacje pomiędzy konsumentami i profesjonalistami oraz wzajemne relacje konsumenckie).

Przeprowadzona analiza objęła sprawy prawomocnie zakończone w latach 2012–2015, przy czym w tym zakresie najliczniejszą grupę stanowiły sprawy zakończone prawomocnie w 2014 r. – 156 spraw (blisko 70% wszystkich spraw). Ponadto jej przedmiotem jest również 41 spraw prawomocnie zakończonych w 2013 r., 31 spraw zakończonych w 2015 r. oraz dwie sprawy zakończone w 2012 r.

Badaniami objęto zarówno sprawy, które toczyły się w pierwszej instancji przed sądem rejonowym cywilnym lub gospodarczym (sprawy, w których wartość przedmiotu sporu nie przewyższała 75 000 zł lub w sprawach gospodarczych – 100 000 zł), jak i sprawy, w których sądem właściwym w pierwszej instancji był sąd okręgowy cywilny lub gospodarczy (wartość przedmiotu sporu przewyższała 75 000 zł lub w sprawach gospodarczych 100 000 zł⁵). Spośród badanych spraw 185 rozpoznanych zostało przed sądami rejonowymi jako sądami pierwszej instancji (80% ogółu badanych spraw), zaś 45 spraw przed sądami okręgowymi, jako sądami pierwszej instancji (20% ogółu badanych spraw). 83 sprawy miały charakter spraw cywilnych i zostały rozpoznane w wydziałach cywilnych sądów rejonowych i okręgowych (36% ogółu badanych spraw), zaś 147 spraw jako sprawy gospodarcze zostały rozpoznane w wydziałach gospodarczych sądów rejonowych i okręgowych (64% ogółu badanych spraw).

Przyjęte na potrzeby dokonanej analizy proporcje pomiędzy sprawami rozpoznawanymi przez sądy rejonowe i sądy okręgowe, jako sądy pierwszej

spraw obejmujących roszczenia z umowy najmu i dzierżawy, które podlegają rejestracji w repertorium „C” – sprawy cywilne (symbol 092).

⁵ W stanie prawnym obowiązującym do dnia 3 maja 2012 r. właściwość rzeczowa sądów cywilnych i gospodarczych ze względu na wartość przedmiotu sporu regulowana była odmiennie. Zgodnie z obowiązującym wówczas art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego, (obecnie tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r. poz. 101 ze zm.; dalej jako „k.p.c.”) do właściwości sądów okręgowych należały sprawy o prawa majątkowe, w których wartość przedmiotu sporu przewyższała 75 000 zł, a w postępowaniu w sprawach gospodarczych 100 000 zł. Ujednoczenie w tym zakresie nastąpiło na skutek zmiany art. 17 pkt 4 k.p.c. ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 233, poz. 1381). Zgodnie z obecnym brzmieniem art. 17 pkt 4 k.p.c. do właściwości sądów okręgowych należą sprawy o prawa majątkowe, w których wartość przedmiotu sporu przewyższa 75 000 zł.

instancji, oraz sprawami rozpoznawanymi przez sądy cywilne i sądy gospodarcze jedynie w pewnym stopniu odzwierciedlają rzeczywiste proporcje dotyczące ogółu spraw obejmujących roszczenia z najmu i dzierżawy o symbolach statystycznych („092” i „668”), które zostały rozpoznane w latach 2012–2015 przed sądami powszechnymi. Przykładowo wskazać należy na dane statystyczne zgromadzone przez Ministerstwo Sprawiedliwości za rok 2014⁶. Wpływ do sądów okręgowych spraw obejmujących roszczenia z najmu i dzierżawy wyniósł odpowiednio 244 sprawy procesowe cywilne (repertorium „C”) oraz 733 sprawy procesowe gospodarcze (repertorium „GC”). Jednocześnie w roku 2014 sądy okręgowe zakończyły wyrokami 136 spraw cywilnych dotyczących roszczeń z najmu i dzierżawy (repertorium „C”) oraz 320 spraw gospodarczych (repertorium „GC”). Natomiast na poziomie sądów rejonowych w roku 2014 wpłynęło 10 295 spraw cywilnych ze stosunku najmu i dzierżawy, z czego wyrokami zakończono 5380 spraw (repertorium „C”) oraz 5756 spraw gospodarczych, z których wyrokami zakończono 3855 spraw (repertorium „GC”).

Przedstawione zestawienie statystyczne za rok 2014 wymaga dwóch komentarzy w kontekście zestawionej w tym opracowaniu próby badawczej.

Po pierwsze, zwraca uwagę znaczna dysproporcja ilościowa pomiędzy sprawami z umowy najmu lub dzierżawy, które zarówno w sprawach cywilnych, jak i gospodarczych wpływają do sądów okręgowych i rejonowych. Wydaje się, że wynika to z regulacji o charakterze procesowym. Przede wszystkim, jak wykazują to przeprowadzone badania empiryczne, przedmiotem zdecydowanej większości spraw o roszczenia z umowy najmu i dzierżawy są żądania zapłaty zaległości czynszowych i innych opłat należnych wynajmującemu (wyzierżawiającemu) w ramach stosunku najmu i dzierżawy albo zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotu najmu przez najemcę (dzierżawcę) już po zakończeniu umowy najmu lub dzierżawy. Z badań przeprowadzonych w ramach niniejszej pracy wynika, że odsetek tego typu roszczeń w analizowanych sprawach sięga prawie 90%. Zarazem dochodzone z tego tytułu kwoty w większości wypadków nie przekraczają granicznej wartości 75 000 zł

⁶ Sprawozdanie za rok 2014 w sprawach cywilnych wg rodzajów spraw i właściwości rzeczowej (MS-S1) oraz sprawozdanie za rok 2014 w sprawach gospodarczych (MS-S19) dostępne są na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości pod adresem <https://isws.ms.gov.pl/pl/baza-statystyczna/opracowania-jednoroczne/rok-2014/> (dostęp dnia 30 września 2016 r.).

wyznaczającej właściwość sądu okręgowego (art. 17 pkt 4 k.p.c.). Ponadto uwzględnic należy w tym zakresie szczególne reguły procesowe wyznaczające wartość przedmiotu sporu w sprawach o świadczenia powtarzające w odniesieniu do rat jeszcze niewymagalnych (art. 22 k.p.c.) oraz w sprawach obejmujących żądanie ustalenia istnienia, unieważnienia albo rozwiązania umowy najmu i dzierżawy, a także odebranie przedmiotu najmu lub dzierżawy (art. 23 k.p.c.). Reguły te odwołują się wprost do równowartości czynszu z umowy najmu lub dzierżawy za okres trwania danej umowy, ewentualnie za okres jednego roku lub okres trzech miesięcy. W efekcie ustalona na ich podstawie wartość przedmiotu sporu zazwyczaj nie przekracza granicznej kwoty właściwości sądu okręgowego. Wszystko to sprawia, że stosunkowo nieliczna grupa sporów dotyczących umów najmu lub dzierżawy trafia do sądów okręgowych, jako sądów pierwszej instancji. Zjawisko to znajduje odzwierciedlenie w próbie badawczej będącej przedmiotem analizy. Założona w badaniu pewna nadreprezentacja spraw rozpoznawanych przez sądy okręgowe w stosunku do spraw z sądów rejonowych (przyjęty stosunek 1 do 4, przy rzeczywistym stosunku wynikającym ze statystyk Ministerstwa Sprawiedliwości, który wynosi 1 do 15) wynika z chęci i potrzeby uzyskania możliwie reprezentatywnej próby spraw ze stosunku najmu i dzierżawy rozpoznawanych w sądach okręgowych, jako sądach pierwszej instancji.

Po drugie, zwraca uwagę znaczna przewaga ilościowa spraw gospodarczych ze stosunku najmu lub dzierżawy w stosunku do analogicznych spraw cywilnych rozpoznawanych przez sądy okręgowe (stosunek 3 do 1) oraz całkowicie odwrotne zjawisko w zakresie tej kategorii w odniesieniu do spraw cywilnych i gospodarczych rozpoznawanych przez sądy rejonowe. Wydaje się, że przyczyną całkowitego odwrócenia powyższych proporcji w zakresie właściwości sądów rejonowych jest znaczna liczba spraw ze stosunku najmu dotyczących lokali mieszkalnych, które w przeważającej części stanowią przedmiot sporu w sprawach cywilnych o roszczenia z najmu toczących się przed sądami rejonowymi. Po części hipoteza ta znalazła potwierdzenie w toku kompletowania próby badawczej na potrzeby przeprowadzonej analizy. Pomimo że Instytut Wymiaru Sprawiedliwości zwrócił się do sądów o nadesłanie spraw o symbolach statystycznych „092” i „668” z wyraźnym zastrzeżeniem co do wyłączenia spraw dotyczących najmu lokali mieszkalnych, blisko 50 spraw nadesłanych przez sądy rejonowe dotyczyło sporów na tle lokali

mieszkalnych. Zgodnie bowiem z przyjętym założeniem wyjściowym, o czym niżej, niniejsze opracowanie nie dotyczy najmu lokali mieszkalnych. Stąd powyższe akta zostały wyłączone z uwzględnionej próby badawczej.

Powyższe obserwacje praktyki skłaniają do przyjęcia założenia, zgodne z którym za bardziej reprezentatywne w kontekście umów najmu i dzierżawy, z wyłączeniem lokali mieszkalnych, uznać należy proporcje pomiędzy sprawami cywilnymi i gospodarczymi wynikające z danych statystycznych obejmujących sądy okręgowe jako sądy pierwszej instancji. Z tych względów przy doborze próby badawczej proporcja pomiędzy sprawami cywilnymi i gospodarczymi ustalona została na poziomie 3 do 7. Pewne odstępstwo faktycznie występujące w tym zakresie związane jest z rzeczywistą liczbą akt uzyskanych z sądów powszechnych, które spełniały założone dla próby badawczej warunki wstępne.

Konstruując próbę badawczą, na potrzeby dokonanej analizy przyjęto dwa podstawowe założenia.

Po pierwsze, przedmiotem badań empirycznych miały być sprawy zakończone prawomocnie w latach 2013–2015 (ewentualnie 2012–2015) orzeczeniem merytorycznym. Odrzucono więc zasadniczo sprawy kończące się orzeczeniami formalnymi (zarządzenie o zwrocie pozwu, postanowienie o odrzuceniu pozwu, umorzeniu postępowania czy przekazaniu sprawy do rozpoznania innemu sądowi właściwemu). Wynikało to z głównego celu badawczego pracy, jakim była analiza zagadnień materialnoprawnych dotyczących umów najmu i dzierżawy. Z tych również względów przy wyznaczaniu części próby badawczej zastosowano dodatkowe założenie preferencyjne – pozyskanie akt w sprawach, w których orzeczenia sądu pierwszej instancji podlegały kontroli instancyjnej.

Po drugie, z zakresu analizy wyłączone zostały umowy najmu odnoszące się do lokali mieszkalnych. Wyłączenie to wynika ze specyfiki regulacji dotyczących tego rodzaju najmu, które jedynie częściowo zawarte zostały w kodeksie cywilnym, zaś w swojej zasadniczej części, w szczególności w zakresie realizacji podstawowych funkcji ochronnych związanych z potrzebą zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych człowieka, w ustawach pozakodeksowych. W pierwszym rzędzie wskazać należy na ustawę o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu cywilnego⁷, ale również regulacje zawarte m.in. w ustawie o dodatkach mieszkaniowych⁸, ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego⁹, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych¹⁰, czy ustawie o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe¹¹. Zważywszy na odrębności normatywne i funkcjonalne, przejawiające się w tym zakresie nie tylko w przepisach prawa materialnego, lecz również procesowego, wydaje się zasadne omówienie tej instytucji w ramach osobnego opracowania dotyczącego prawa mieszkaniowego i obejmującego również inne formy prawne korzystania z lokali mieszkalnych przewidziane w szczególności w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawie o własności lokali¹², a także licznych ustawach branżowych¹³.

Ponadto spośród analizowanych w tej pracy umów najmu wyłączono również – co do zasady – rozpowszechniony w ostatnich latach specyficzny typ umowy najmu dotyczący tzw. pojazdów zastępczych. Zagadnienie to bowiem w sposób kompleksowy jest przedmiotem odrębnego opracowania przygotowywanego w Instytucie Wymiaru Sprawiedliwości.

Spośród 230 spraw ostatecznie poddanych analizie w ramach przeprowadzonego badania, 92 sprawy zostały prawomocnie zakończone przed sądem pierwszej instancji (40% ogółu badanych spraw). W pozostałych 138 sprawach wydany przez sąd pierwszej instancji wyrok podlegał kontroli apelacyjnej. Ostatecznie więc przedmiotem analizy było łącznie 366 wyroków sądów powszechnych, w tym 228

⁷ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zm.) – dalej jako „u.o.p.l.”.

⁸ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 966 z późn. zm.).

⁹ Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r., poz. 2071 z późn. zm.).

¹⁰ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.).

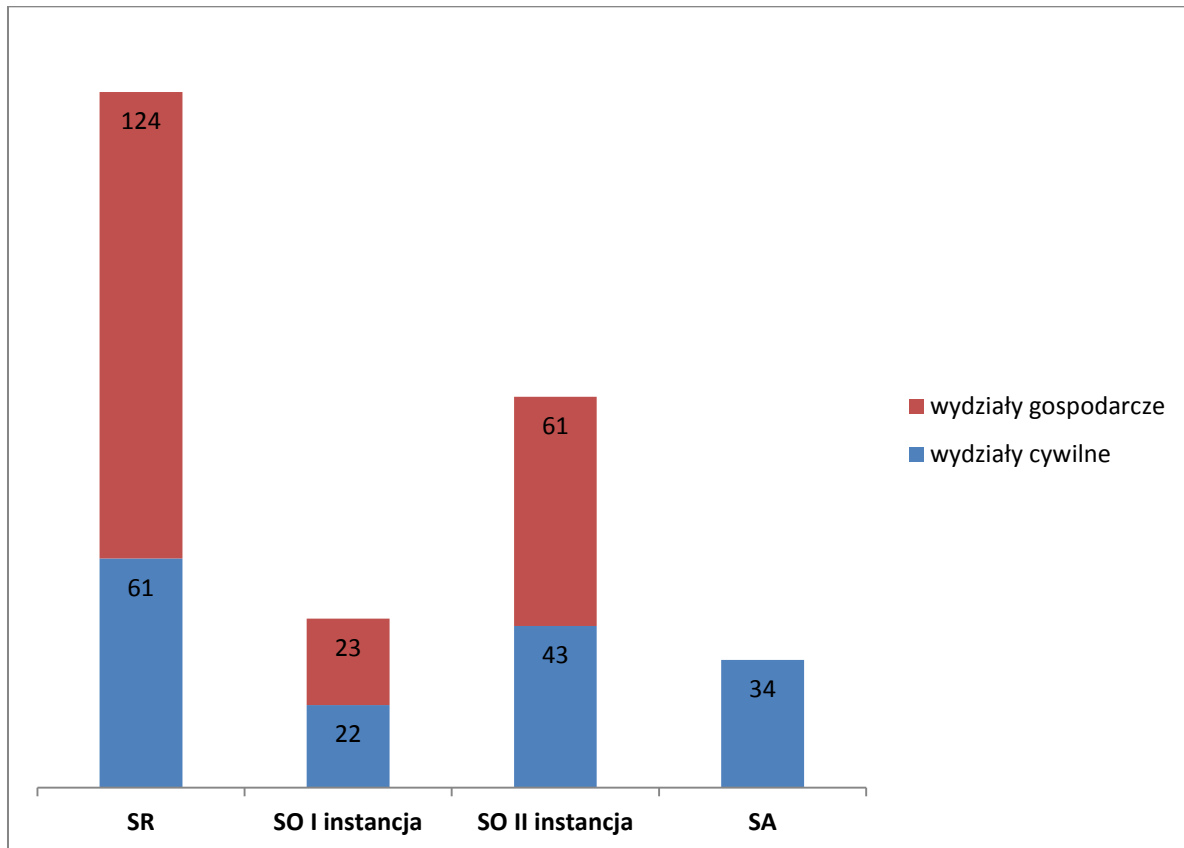
¹¹ Ustawa z dnia 12 października 1994 r. o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe (tekst jedn.: Dz. U. z 2014 r., poz. 1381).

¹² Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1892).

¹³ Zob. przykładowo: ustawa z dnia 9 kwietnia 2010 r. o Służbie Więziennej (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 713); ustawa z dnia 22 czerwca 1995 r. o zakwaterowaniu Sił Zbrojnych Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 207) czy ustawa z dnia 6 kwietnia 1990 r. o Policji (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r., poz. 355 z późn. zm.).

wyroków wydanych przez sądy pierwszej instancji (w dwóch analizowanych sprawach postępowanie zakończone zostało umorzeniem postępowania ze względu na cofnięcie pozwu oraz zawarcie ugody przed mediatorem) oraz 128 wyroków wydanych przez sądy odwoławcze (okręgowe lub apelacyjne). Szczegółowe zestawienie w tym zakresie zawiera poniższy wykres.

Wykres 1. Wyroki według właściwości rzeczowej i funkcjonalnej sądu



Niniejsze opracowanie składa się z dwóch zasadniczych części mających w założeniu wzajemnie się dopełniać i w efekcie tworzyć spójną całość. W części pierwsze przedmiotem analizy jest funkcjonowanie w obrocie umów najmu i dzierżawy stanowiących podstawę faktyczną roszczeń i zarzutów procesowych podnoszonych w badanych sprawach. Uwzględnić bowiem należy, że przepisy kodeksowe regulujące umowy najmu i dzierżawy w przeważającej części mają charakter dyspozytywny i tym samym w ramach wyznaczonych przez ogólne reguły prawa kontraktowego, w szczególności wynikające z art. 58 i 353¹ k.c., mogą być w szerokim zakresie modyfikowane przez strony. W efekcie w praktyce obrotu model kontraktowy umów najmu i dzierżawy w zdecydowany sposób wyprzedza stosowanie

modelu założonego w ustawie. Stąd konieczność analizy treści rzeczywistego *lex contractus*, bez zapoznania z którym nie można w istocie nic bliższego powiedzieć o obecnie funkcjonującym modelu umowy najmu i umowy dzierżawy. Dopiero znajomość tego modelu umożliwi analizę sporów sądowych i roszczeń wynikających ze stosunków prawnych najmu i dzierżawy, czemu poświęcona została druga część opracowania.

Rozdział 2. Najem i dzierżawa w praktyce obrotu

2.1. Problemy kwalifikacyjne

Wśród instytucji prawa zobowiązań umowy najmu i dzierżawy stanowią dwie podstawowe formy prawne korzystania z cudzej rzeczy i pobierania z niej pożytków. Wywodzą się z rzymskiego kontraktu *locatio – conductio*, który obejmował następujące dzisiejsze typy umów: najem rzeczy wraz z dzierżawą, umowę o świadczenie usług oraz umowę o dzieło¹⁴. Najem odpowiadał podtypowi tego kontraktu określanemu jako *locatio – conductio rei*, na podstawie którego jedna strona (*locator*) zobowiązana była wydać drugiej stronie (*conductor*) za wynagrodzeniem określoną rzecz do czasowego używania albo używania i pobierania z niej pożytków. Najem rzeczy przynoszącej pożytki, a więc współczesna dzierżawa, mieścił się w prawie rzymskim w całości w kontrakcie najmu¹⁵.

Umowa najmu stanowi na gruncie kodeksu cywilnego rozwiązanie modelowe, które poprzez zawarte w przepisach kodeksowych odesłania współkształtuje niektóre inne, częściowo podobne instytucje prawa obligacyjnego (art. 709¹⁷, 862 k.c.), a w pewnym zakresie również rzeczowego (art. 268 k.c.). Szczególnie silny związek istnieje w tym zakresie pomiędzy najmem i dzierżawą. Obydwa typy umów zamieszczone zostały we wspólnym tytule prawa zobowiązań (tytuł XVII „Najem i dzierżawa”), przy czym zgodnie z art. 694 k.c. przepisy o najmie (dział I tytułu XVII) stanowią regulacje podstawowe, które stosuje się odpowiednio do dzierżawy we wszystkich kwestiach nieuregulowanych w sposób szczególny w dziale dotyczącym umowy dzierżawy (dział II tytułu XVII).

Zasadniczym elementem, który różnicuje te dwa typy umowy, jest zakres uprawnień biorącego rzecz w używanie względem tej rzeczy. Zgodnie z klasycznym rozróżnieniem umowa najmu zapewnia najemcy prawo jedynie do używania rzeczy (art. 659 § 1 k.c.), a więc taką postać korzystania, która nie polega na czerpaniu pożytków i innych dochodów z rzeczy, podczas gdy wydzierżawiający ma prawo do

¹⁴ W. Litewski, *Rzymskie prawo prywatne*, Warszawa 1990, s. 301.

¹⁵ W. Rozwadowski, *Prawo rzymskie. Zarys wykładu wraz z wyborem źródeł*, Warszawa 1991, s. 179.

szerszego korzystania z przedmiotu dzierżawy – używania i pobierania pożytków (art. 693 § 1 k.c.). Odmienna treść podstawowego uprawnienia najemcy i dzierżawcy względem rzeczy (lub innego przedmiotu dzierżenia) determinuje dalsze różnice występujące pomiędzy tymi dwoma typami umów. Przedmiotem najmu może więc zasadniczo być jedynie rzecz (również część fizyczna rzeczy, część składowa rzeczy czy zbiór rzeczy). Natomiast zakres przedmiotu dzierżawy jest szerszy i obejmuje obok rzeczy również prawa (art. 709 k.c.), a także zorganizowane całości gospodarcze – przedsiębiorstwo i gospodarstwo rolne. Z zakresu przedmiotowego najmu wyłączone są z reguły rzeczy, które przynoszą pożytki, a także rzeczy zużywalne. Używanie rzeczy w przypadku najmu ma bowiem charakter głównie zachowawczy, obowiązek najemcy po zakończeniu umowy najmu polega na zwrocie wynajmującemu rzeczy najętej w stanie niepogorszonym, z możliwością jedynie częściowego zużycia będącego następstwem prawidłowego używania rzeczy (art. 675 § 1 k.c.). Trafnie jednak wskazuje się, że zasada ta nie ma charakteru bezwzględnie. W istocie zdecydowana większość rzeczy występujących w obrocie może przynosić pożytki, w szczególności tzw. pożytki cywilne, a więc dochody uzyskiwane z rzeczy na podstawie stosunku prawnego (art. 53 § 2 k.c.).

Rzeczy takie mogą stanowić przedmiot najmu, co więcej, pobieranie pożytków z najmowanych rzeczy może w świetle umowy stron stanowić wyraźnie przewidziane uprawnienie najemcy. W pierwszej kolejności dotyczy to uprawnienia do oddania w podnajem rzeczy najętej (art. 668 § 1 zd. 1 k.c.), które ograniczone zostało jedynie w wypadku najmu lokali (art. 688² k.c.). Ponadto same strony w umowie najmu mogą postanowić o możliwości pobierania przez najemcę również pożytków naturalnych rzeczy – np. najem działki na cele rekreacyjne z możliwością jednak zrywania owoców z drzew i krzewów posadowionych na działce. Korzystanie z rzeczy obejmujące również pobieranie pożytków nie zostało więc całkowicie wyłączone z konstrukcji najmu. Zasadnie wskazuje się jednak, że składnikiem treści najmu nie może być zastrzeżenie takiego uprawnienia traktowanego jako zasadniczy cel umowy¹⁶. Natomiast w wypadku umowy dzierżawy uprawnienie do pobierania pożytków stanowi jej składnik przedmiotowo istotny, konstytuujący samą konstrukcję dzierżawy. Tym samym, o ile przedmiot najmu (rzecz) może mieć właściwości

¹⁶ J. Panowicz-Lipska, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 8: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, J. Panowicz-Lipska (red.), Warszawa 2011, s. 14.

umożliwiający wytwarzanie pożytków, to w przypadku przedmiotu dzierżawy własność taka musi występować¹⁷.

Odmienne niż najem, umowa dzierżawy zakłada gospodarcze wykorzystanie dzierżawionej rzeczy – uzyskiwanie określonego dochodu w postaci pożytków naturalnych lub cywilnych. Okoliczność ta determinuje dalsze różnice występujące pomiędzy obu typami umów. Najemca powinien używać rzecz, o ile umowa najmu nie stanowi inaczej, w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy (art. 666 § 1 k.c.), zaś po zakończeniu umowy zwrócić rzecz zasadniczo w stanie nie pogorszonym (art. 675 § 1 k.c.). Dzierżawca natomiast ma prawo, poza pobieraniem pożytków, korzystać z przedmiotu dzierżawy w sposób zgodny z wymaganiami prawidłowej gospodarki (art. 696 k.c.), zaś po zakończeniu umowy zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Gospodarcze wykorzystanie przedmiotu dzierżawy sprawia, że w umowie tej zasadniczo większe znaczenie, aniżeli w wypadku najmu, ma zagadnienie trwałości i stabilności stosunku prawnego łączącego strony. Ustawowym wyrazem tego założenia jest możliwość zawarcia umowy dzierżawy na czas oznaczony wynoszący 30 lat (art. 695 § 1 k.c.), podczas gdy maksymalny czas oznaczony najmu wynosi lat 10, chyba że umowa najmu zawarta została pomiędzy przedsiębiorcami (art. 661 k.c.), oraz dłuższe terminy wypowiedzenia zastrzeżone dla umowy dzierżawy zawartej na czas nieoznaczony aniżeli dla umowy najmu – roczny termin wypowiedzenia umowy dzierżawy, której przedmiotem jest grunt rolny i półroczny termin wypowiedzenia w odniesieniu do innych dóbr stanowiących przedmiot dzierżawy (art. 704 k.c.), przy maksymalnym terminie wypowiedzenia umowy najmu wynoszącym trzy miesiące (art. 673 § 2, art. 688 k.c.). Wskazać należy również na dłuższy termin dodatkowy na zapłacenie zaległego czynszu przewidziany dla dzierżawcy (art. 703 k.c.) aniżeli dla wynajmującego lokal użytkowy (art. 687 k.c.) i brak takiego terminu w odniesieniu do najmu innych rzeczy aniżeli lokale.

Z faktem gospodarczego wykorzystania przedmiotu dzierżawy i pobierania pożytków powiązane zostały również regulacje dotyczące czynszu dzierżawnego. Odmienne

¹⁷ A. Lichorowicz, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 8: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, J. Panowicz-Lipska (red.), Warszawa 2011, s. 183.

niż przy najmie, zasadą jest płatność czynszu dzierżawnego z dołu w okresach półrocznych (art. 699 k.c.). Ponadto czynsz dzierżawny może być oznaczony w ułamkowej części uzyskiwanych z przedmiotu dzierżawy pożytków (art. 693 § 2 k.c.). Istnieje również możliwość żądania obniżenia czynszu dzierżawnego za dany okres gospodarczy, o ile zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu wskutek okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności (art. 700 k.c.).

W praktyce obrotu problem kwalifikacji danej umowy jako umowy najmu i dzierżawy pojawia się w zasadzie w dwóch przypadkach.

Pierwszy przypadek dotyczy sytuacji, gdy przedmiotem zawartej przez strony umowy jest rzecz przeznaczona do prowadzenia działalności gospodarczej przez biorącego ją do używania, a więc korzystanie z rzeczy ma na celu osiągnięcie dochodów. Wówczas w zdecydowanej większości wypadków zawierana przez strony umowa określana jest jako dzierżawa, pomimo że ani przeznaczenie oddawanej do używania rzeczy, ani też postanowienia zawartej umowy nie przewidują pobierania pożytków z rzeczy jako zasadniczego celu umowy. Częstokroć zresztą w treści samej umowy nie zostają wprost sypizowane zasadnicze obowiązki i uprawnienia stron w sposób przewidziany w kodeksie cywilnym. Zawierane w praktyce umowy nie stanowią więc o „oddaniu rzeczy do używania” bądź „do używania i pobierania pożytków”, lecz posługują się ogólną formułą „oddania rzeczy w dzierżawę”, ewentualnie „oddania rzeczy w najem”. Zjawisko to w szczególności dotyczy „dzierżawionych” lokali użytkowych, maszyn budowlanych czy innych maszyn i urządzeń służących najemcy do prowadzenia działalności gospodarczej.

Druga grupa przypadków obejmuje sytuacje, gdy przedmiotem umowy stron jest nieruchomości gruntowa, w tym wydzielona część nieruchomości wraz z częściami składowymi w postaci zabudowań służących do prowadzenia działalności gospodarczej (prowadzenie warsztatu czy magazynu). W zawieranych umowach brak jakichkolwiek elementów, które wskazywałyby na oddanie najmowanych nieruchomości do szerszego korzystania, a więc używania i pobierania pożytków. Wydaje się, że w tych wypadkach rozstrzygające dla stron przy kwalifikowaniu umowy jako dzierżawy jest utrwalone w potocznych wyobrażeniach skojarzenie,

zgodnie z którym obligacyjną formą korzystania z nieruchomości jest przede wszystkim umowa dzierżawy.

W toku przeprowadzonych badań zidentyfikowano łącznie 25 przypadków (ponad 10% analizowanych ogółem umów), w których strony określały zawartą umowę jako dzierżawę, pomimo że zasadniczy cel umowy nie obejmował ani pobierania pożytków rzeczy, ani pożytków praw. Wskazać w tym zakresie należy na umowy obejmujące „dzierżawę” wydzielonych powierzchni handlowych, stoisk usługowych czy lokali użytkowych **[sprawy nr 3, 32, 45, 168, 213]**¹⁸, umowy określane jako dzierżawa, których przedmiotem było korzystanie ze sprzętu i maszyn budowlanych w ramach prowadzonej przez najemcę (zgodnie z zawartymi umowami – dzierżawcę) działalności budowlanej – najem szalunków **[sprawa nr 169]**, najem rusztowań **[sprawa nr 91]**, czy najem barakowozów **[sprawa nr 197]**. Podobnie w formie umowy dzierżawy ujęte zostało oddanie do używania pojazdów służących do prowadzenia działalności gospodarczej najemcy (ale nie dalszego podnajmu, który w treści umowy został wyraźnie wyłączony) **[sprawy nr 54, 139, 183]**, czy innych urządzeń wykorzystywanych przez najemcę w ramach prowadzonej działalności gospodarczej – najem dystrybutorów do wody na potrzeby funkcjonowania firmy najemcy **[sprawy nr 77, 96]**, najem ekspresu do kawy wykorzystywanego w prowadzonej przez najemcę kawiarni **[sprawa nr 140]**, najem komputera ripującego **[sprawa nr 79]**, najem kserokopiarki **[sprawa nr 20]**, najem linii produkcyjnej do przygotowywania produktów typu popcorn i nachosy, które następnie były sprzedawane w sieci kin prowadzonych przez najemcę **[sprawa nr 52]**.

Druga grupa zidentyfikowanych na wstępie przypadków (dzierżawa jako podstawowa obligacyjna forma korzystania z nieruchomości, niezależnie od faktycznego zakresu i celu tego korzystania) obejmowała m.in. umowę dzierżawy hali magazynowej wraz z placem magazynowym w celu prowadzenia działalności gospodarczej przez najemcę **[sprawa nr 229]**, dzierżawę nieruchomości zabudowanej budynkiem w celu prowadzenia działalności edukacyjnej **[sprawa nr 43]** albo działalności edukacyjno-wypoczynkowej **[sprawa nr 151]**. W tej grupie wskazać należy również na zawartą przez strony na 30 lat umowę dzierżawy, której przedmiotem była nieruchomość

¹⁸ W dalszej części tekstu orzeczenia objęte badaniem będą powoływane przez wskazanie numeru w wykazie zamieszczonym w aneksie.

gruntowa, na której dzierżawca wybudował służący do prowadzenia działalności gospodarczej kompleks w postaci stacji paliw, myjni samochodowej i parkingu **[sprawa nr 76]**. Istotne wątpliwości w tym zakresie budzi również przyjęta zarówno przez strony, jak i przez sąd kwalifikacja jako umowy dzierżawy, umowy, której przedmiotem było oddanie na 30 lat nieruchomości do korzystania w celu wybudowania na niej przez dzierżawcę domku letniskowego, a następnie korzystanie z tego domku **[sprawa nr 60]**. Można bowiem zasadnie wywodzić, że zasadniczym celem umowy stron było wybudowanie, a następnie korzystanie z budynku, zaś ewentualne uprawnienie najemcy do pobierania pożytków naturalnych z działki (korzystanie z plodów dokonanych przez najemcę nasadzeń) stanowiło jedynie cel uboczny, związany funkcjonalnie z głównym celem umowy. W ramach tej kategorii wskazać należy również na umowy „dzierżawy” wydzielonych części nieruchomości o niewielkiej powierzchni (2,5 m², 18 m²), przeznaczonych do ustawienia przez najemców nośników reklamowych. Same tablice reklamowe były własnością najemców (stanowiły odrębne ruchomości, a nie części składowe gruntu) i podlegały dalszemu wynajmowi. Nieruchomość gruntowa natomiast pozostawała we władaniu właściciela nośników reklamowych na podstawie umowy najmu, a nie dzierżawy **[sprawy nr 113 i 117]**.

Wątpliwości kwalifikacyjne dotyczące charakteru umowy zawartej przez strony występowały w tych sprawach również na etapie postępowania sądowego. Co więcej, w analogicznych stanach faktycznych, np. dotyczących najmu stoisk handlowych na targowisku, sądy przyjmowały odmienne kwalifikacje prawne – bądź uznając, zgodnie ze stanowiskiem stron, że zawarta umowa ma charakter dzierżawy **[sprawa nr 45]**, bądź też przyjmując, wbrew literalnym zapisom umowy, iż strony łączyła faktycznie umowa najmu **[sprawa nr 3]**. Podobnie w sprawie dotyczącej najmu powierzchni usługowej w celu świadczenia usług gastronomicznych, sąd pierwszej instancji zakwalifikował umowę stron jako umowę dzierżawy, co jednak zostało skorygowane przez sąd odwoławczy **[sprawa nr 213]**. Taka sama kwalifikacja (jako umowy dzierżawy) przyjęta została przez sąd w odniesieniu do umowy polegającej na używaniu przez pozwanego w ramach prowadzonej kawiarni najmowanego (zgodnie z brzmieniem umowy: dzierżawionego) ekspresu do kawy. W ocenie sądu umowa ta zawierała wszelkie *essentialia negotii* umowy dzierżawy, bowiem użytkowany ekspres przynosił dochód w postaci sprzedaży parzonej w nim

kawy. Sąd uznał, że dochód ten jest pożytkiem cywilnym „dzierzawionej rzeczy” w rozumieniu art. 53 § 2 k.c. [**sprawa nr 140**]. Również w sprawach dotyczących najmu wydzielonej części nieruchomości pod nośniki reklamowe stanowiące własność najemcy, sądy zgodnie przyjmowały, że podstawą faktyczną sporu były łączące strony umowy dzierżawy [**sprawy nr 113 i 117**].

Wadliwość kwalifikacyjna w odwrotnym kierunku (błędne zakwalifikowanie umowy dzierżawy jako najmu) miała miejsce w **sprawie nr 28**, której przedmiotem była umowa zarządcy targowiska z właścicielem nieruchomości. Zgodnie z treścią zawartej umowy na dzierzawionej nieruchomości urządzone zostały stanowiska handlowe wynajmowane następnie przez zarządcę targowiska kupcom. Umowę tę, pomimo że strony prawidłowo określiły ją jako dzierżawę, sąd pierwszej instancji uznał za umowę najmu. Błędna ocena prawna sądu pierwszej instancji została skorygowana przez sąd odwoławczy, który w swoich wywodach podkreślił, że w świetle zawartej umowy wydzierżawiający zezwolił dzierżawcy na oddawanie przedmiotu umowy w poddzierżawę, co wskazuje na możliwość pobierania pożytków i tym samym wypełnia dyspozycję art. 693 § 1 k.c. Wydaje się jednak, że wywód sądu odwoławczego powinien się koncentrować raczej na celu gospodarczym zawartej przez strony umowy, którym było pobieranie przez dzierżawcę pożytków cywilnych z przedmiotu dzierżawy (wynajem stanowisk handlowych), aniżeli akcentować formalną zgodę wydzierżawiającego na oddanie przedmiotu dzierżawy osobom trzecim do używania. Również bowiem w wypadku umowy najmu najemcy przysługuje prawo do oddania rzeczy najętej osobie trzeciej do używania, w tym używania odpłatnego (art. 668 § 1 k.c.).

Analogicznie w **sprawie nr 127** strony określając zawartą umowę jako umowę najmu, wskazały, że jej przedmiotem będą lokale oddawane najemcy do używania w celu ich podnajmowania osobom trzecim. W tym wypadku jednak nie jest możliwe ustalenie kwalifikacji prawnej ostatecznie przyjętej przez sąd z uwagi na brak pisemnego uzasadnienia zapadłego w tej sprawie wyroku. W końcu przywołać należy rozstrzygnięcie wydane w **sprawie nr 76**, w której przedmiotem umowy, określonej przez strony jako dzierżawa była nieruchomość gruntowa, na której dzierżawca wybudował stację paliw, myjnię samochodową oraz parking. Błędna kwalifikacja tej umowy przez sądy obu instancji (dzierżawa zamiast najmu) miała istotne znaczenie, gdyż podstawą prawną wydanego w tej sprawie rozstrzygnięcia był art. 700 k.c.,

a więc przepis odnoszący się bezpośrednio do stosunku prawnego dzierżawy. Zarazem sądy odmówiły zastosowania w okolicznościach faktycznych sprawy przywoływanej przez stronę pozwaną instytucji przewidzianej w art. 685¹ k.c., wskazując, że przepis ten nie znajduje zastosowania o odniesieniu do umowy dzierżawy.

Zagadnienie prawnej kwalifikacji umów najmu i dzierżawy, w szczególności w odniesieniu do dóbr przeznaczonych do bezpośredniego użycia w ramach działalności gospodarczej biorącego w używanie, było przedmiotem wielu wypowiedzi doktryny i orzecznictwa¹⁹. Zgodnie wskazuje się, że korzystanie z tych przedmiotów ma wprawdzie na celu osiągnięcie dochodów, jednakże nie zawsze korzystanie to odpowiada pojęciu pobierania pożytków (art. 53 i 54 k.c.), które stanowi konieczny element konstrukcyjny umowy dzierżawy. Bezpośrednie użycie rzeczy w działalności gospodarczej nie jest równoznaczne z pobieraniem z niej pożytków cywilnych, dochód bowiem może w tym wypadku być dopiero końcowym efektem działalności gospodarczej²⁰. Jak obrazowo wskazał Sąd Najwyższy, przychody uzyskiwane przez przedsiębiorcę z tytułu wynagrodzenia za wykonanie określonej rzeczy nie są przychodami urządzenia służącego do jej wytworzenia, lecz przychodami przedsiębiorstwa uruchamiającego to urządzenie przy pomocy pracy ludzkiej, „podobnie jak wynagrodzenie za pracę rębacza drewna są jego przychodami, a nie przychodami jego własnej siekiery. Przychodami rzeczy są bądź ziemiopłody na niej wyrosłe, bądź przyplódek zwierzęcia. Są to przychody, które rzeczywiście daje sama rzecz, nawet bez przyczynienia się człowieka, a które oczywiście mogą być większe w miarę przyczynienia się ludzkiej pracy”²¹. Nie przecząc występowaniu sytuacji granicznych, co dotyczy zarówno oddania w używanie rzeczy przynoszącej pożytki cywilne, jak i rzeczy potencjalnie będących źródłem pożytków naturalnych, w tym drzew, krzewów lub innych roślin stanowiących część składową oddanych do używania (korzystania) nieruchomości gruntowych, należy podzielić stanowisko, że wątpliwości w tym zakresie powinny być *in casu*

¹⁹ Zob. m.in. J. Panowicz-Lipska, [w:] *System...*, t. 8, s. 18; Z. Radwański, [w:] *System prawa cywilnego* t. 3, cz. 2: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, S. Grzybowski (red.), Ossolineum 1976, s. 352–353; P. Radomski, *Umowy najmu i dzierżawy w kontekście problemu pobierania pożytków*, *Prawo Spółek* 2000, nr 7–8, s. 67–68.

²⁰ Wyrok SN z dnia 30 listopada 2000 r., I CKN 924/98 (OSNC 2001, nr 6, poz. 92).

²¹ Wyrok SN z dnia 19 stycznia 1960 r., III CR 915/59 (OSNCK 1961, nr 1, poz. 18).

rozstrzygane na podstawie treści samej umowy łączącej strony i jej celu gospodarczego. Jeżeli umowa przewiduje korzystanie z rzeczy obejmujące jej używanie i uzyskiwanie dochodów w postaci pożytków naturalnych lub cywilnych, należy kwalifikować ją jako dzierżawę²².

2.2. Umowy najmu (dzierżawy) z elementami innych umów (umowy mieszane)

Wydaje się, że spór o charakter umów mieszanych ujmowanych bądź jako trzecia, osobna kategoria umów, obok umów nazwanych i nienazwanych, albo też jako jedynie pewna grupa przynależna do szerszej kategorii umów nienazwanych, współcześnie rozstrzygany jest raczej na rzecz tej drugiej koncepcji²³. Umowy mieszane zalicza się więc do grona umów nienazwanych. Charakteryzują się one tym, że w ich treści zawarte są elementy swoiste dla umów nazwanych, lecz występujące w odmiennych układach strukturalnych lub obok elementów niespotykanych w umowach nazwanych. Od umów mieszanych, jako umów nienazwanych, należy odróżnić takie czynności prawne, w których pojawiają się elementy nieswoiste dla danego typu umowy, ale funkcjonalnie podporządkowane głównemu zobowiązaniu odpowiadającemu cechom ustalonym w typie ustawowym. Umowy te kwalifikować należy jako umowy nazwane²⁴.

Spośród umów najmu i dzierżawy objętych przeprowadzoną analizą wyróżnić można umowy, w których treści, obok elementów przedmiotowo istotnych dla umowy najmu (dzierżawy) stanowiących o oddaniu rzeczy do odpłatnego używania (korzystania), zawarte były postanowienia charakterystyczne dla innych typów umów nazwanych, w szczególności umów o świadczenie usług, przechowania, sprzedaży czy dostawy. Ustalono występowanie 22 tego typu umów, co stanowi blisko 10% całości analizowanych przypadków.

²² J. Panowicz-Lipska, [w:] *System...*, t. 8, s. 14.

²³ Zob. W. Katner, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 9: *Prawo zobowiązań – umowy nienazwane*, W. Katner (red.), Warszawa 2010, s. 12–23; Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania – część szczegółowa*, Warszawa 2015, s. 10.

²⁴ Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania...*, s. 8.

Najlichnieszą grupą w tym zakresie były umowy najmu połączone ze świadczeniem usług, w szczególności usług świadczonych przez wynajmującego i odnoszących się do rzeczy stanowiącej przedmiot najmu. Chodzi w tym wypadku o: umowy najmu kserokopiarek wraz z usługą serwisową, dokonywaniem napraw i okresową wymianą materiałów eksploatacyjnych [**sprawy nr 20 i 69**], najem i serwisowanie komputera ripującego [**sprawa nr 79**], najem dystrybutorów z wodą wraz z serwisem i sprzedażą wody [**sprawa nr 170**], najem urządzenia do czyszczenia silników (tzw. stołu do mycia) wraz z serwisowaniem oraz nałożonym na najemcę obowiązkiem wyłącznego zaopatrywania się u wynajmującego w materiały eksploatacyjne – w szczególności specjalistyczny płyn do czyszczenia [**sprawa nr 121**], umowy najmu kabin sanitarnych wraz z ich serwisowaniem i usługami wywozu nieczystości świadczonymi przez wynajmującego [**sprawy nr 106 i 107**], najem odzieży roboczej wraz z usługami wynajmującego polegającymi na jej naprawie i czyszczeniu wraz z nałożonym na najemcę obowiązkiem zakupu tej odzieży po wygaśnięciu umowy [**sprawa nr 217**], umowę najmu urządzeń w postaci kotłowni parowej oraz stacji uzdatniania wody wraz z dodatkowymi usługami wynajmującego w postaci bieżącej konserwacji urządzeń, stałej pomocy technicznej, przeszkolenia pracowników do obsługi urządzeń [**sprawa nr 130**], czy też umowę najmu pomieszczenia w stajni (boksie dla konia) wraz z opieką i pielęgnacją konia będącego własnością najemcy [**sprawa nr 218**]. W tej kategorii mieszczą się również umowy przewidujące odpłatne używanie specjalistycznego sprzętu (koparki, koparko-ładowarki, walce drogowe, lokomotywy) wraz z jego obsługą wykonywaną przez pracowników oddającego sprzęt i maszyny do używania [**sprawy nr 5, 7, 46, 157, 179**].

Charakterystyczną cechą niemal wszystkich umów łączących w sobie elementy najmu i usług było zastrzeżenie wykonywania przewidzianych w umowie usług dodatkowych (zazwyczaj płatnych dodatkowo obok czynszu najmu) wyłącznie przez oddającego rzecz do używania (wynajmującego) albo podmioty przez niego wskazane. Zawartemu w umowach zastrzeżeniu wyłączności towarzyszyły klauzule, zgodnie z którymi serwisowanie lub naprawa oddanych do używania urządzeń przez osoby trzecie, niewskazane w umowie, stanowiło istotne naruszenie postanowień umowy i było podstawą do jej natychmiastowego wypowiedzenia przez oddającego rzecz do używania. Analogiczne skutki prawne przewidziane zostały przez strony na

wypadek niekorzystania w ogóle przez najemcę z usług serwisowych wynajmującego albo korzystania nieregularnego, niezgodnego z terminami określonymi w umowie. Wskazuje to na bardzo ścisły związek istniejący pomiędzy różnorodnymi świadczeniami będącymi przedmiotem zawieranych przez strony umów.

W praktyce orzeczniczej przedstawione powyżej umowy określane były zazwyczaj jako umowy mieszane, przy czym traktowane przez sądy bądź jako umowy nazwane, a więc jako szczególny typ umowy najmu z zastrzeżonymi świadczeniami dodatkowymi, bądź jako umowy nienazwane, które zawierały cechy umowy najmu i cechy innych umów nazwanych o równorzędnym znaczeniu. W zależności od przyjmowanej w tym zakresie kwalifikacji, reżim prawny poszczególnych umów był wyznaczany albo przez stosowanie wprost przepisów dotyczących najmu – w wypadku uznania, że cechy typowe dla umowy najmu mają w konkretnej umowie charakter przeważający – albo w oparciu o tzw. metodę kombinowaną, polegającą na ustaleniu konsekwencji prawnych dla poszczególnych elementów umowy przez odpowiednie stosowanie norm zaczerpniętych z tego typu umowy nazwanej, do którego przynależy (jest najbardziej zbliżony) określony element umowy stanowiącej przedmiot wykładni.

Przykładem zastosowania pierwszej z tych metod jest rozstrzygnięcie sądu w **sprawie nr 69**. Podstawą faktyczną sporu w tej sprawie była zawarta przez strony umowa o odpłatne korzystanie z kserokopiarki wraz z odpłatnymi usługami serwisowymi świadczonymi przez powierzającego rzecz do używania (wynajmującego). Najemca, poza miesięczną opłatą za korzystanie z rzeczy, zobowiązany był ponosić dodatkowe opłaty w wypadku przekroczenia ustalonego w umowie limitu wykonanych za pomocą używanej kserokopiarki kopii oraz opłaty serwisowe. Strony zawierając umowę, określiły ją jako umowę najmu. Przedmiotem sporu w tej sprawie było żądanie zapłaty przez najemcę zaległych opłat dokumentowanych fakturami wystawionymi – zgodnie z ich treścią – „z tytułu obsługi serwisowej”. Pozwany w toku procesu podniósł zarzut przedawnienia dochodzonych roszczeń oparty na treści art. 751 k.c. Jak wywodził, łącząca strony umowa miała charakter umowy mieszanej, zawierała w sobie, obok cech charakterystycznych dla najmu, również elementy umowy o świadczenie usług z art. 750 k.c. Podnosił, że w umowie poza płatnością czynszu, odrębnie uregulowano odpłatne wykonywane kopii, poza przewidziany w umowie limit, oraz odpłatną usługę serwisową. Z tych

względów do oceny roszczeń powoda z tytułu świadczonych usług serwisowych powinien znaleźć zastosowanie dwuletni termin przedawnienia przewidziany w art. 751 k.c. Sąd orzekający w tej sprawie nie podzielił tej argumentacji. Wskazał, że w świetle art. 659 § 2 k.c. czynsz za korzystanie z przedmiotu najmu może również zawierać opłaty dodatkowe. Sam zaś fakt wystawiania przez powoda faktur zatytułowanych „obsługa serwisowa” nie świadczy, że zawarta umowa była umową o świadczenie usług. Również dodatkowe wynagrodzenie za przekroczenie liczby wykonanych kopii nie zmienia charakteru łączącej strony umowy, której zasadniczą cechą była możliwość korzystania przez najemcę z przedmiotu najmu. Tym samym skutki umowy, również w odniesieniu do przedawnienia wynikających z niej roszczeń, powinny być – zdaniem sądu – wyznaczone jednolicie w oparciu o przepisy odnoszące się do umowy najmu. Podnoszony zarzut przedawnienia nie został więc uwzględniony.

Odmienną metodę wykładni umowy, określonej przez strony jako „umowa chowu konia”, ilustruje rozstrzygnięcie w **sprawie nr 218**. W tym wypadku podstawą faktyczną powództwa była umowa, na mocy której strona powodowa zobowiązała się wynająć miejsce w boksie w ramach prowadzonej przez powoda stadniny w celu trzymania w nim konia, będącego własnością pozwanego, a dodatkowo świadczyć usługi związane ze sprzątnięciem wynajmowanego boksu, a także karmieniem, opieką i pielęgnacją zwierzęcia. Przedmiotem żądania była zapłata czynszu za najmowany boks oraz zapłata wynagrodzenia za wykonywane usługi dodatkowe. Sądy obu instancji uznały, że umowa łącząca strony miała charakter umowy nienazwanej – umowy mieszanej o przeważającym elemencie charakterystycznym dla umowy najmu rzeczy i pewnych elementach umowy o świadczenie usług. Sąd pierwszej instancji podkreślił jednak, że zasadniczym i głównym obowiązkiem strony powodowej wynikającym z umowy było umożliwienie korzystania z boksu dla konia oraz infrastruktury całego ośrodka, co zbliża całą umowę do umowy najmu. Zarazem jednak, jak wskazał, zawarta przez strony umowa obejmowała pewien zakres innych usług świadczonych przez powoda – dodatkowe obowiązki związane z karmieniem konia, podawaniem mu suplementów, wymianą ściółki w najmowanym boksie oraz informowanie właściciela o stanie zdrowia konia, a zwłaszcza potrzebie skorzystania z usług weterynarza. W efekcie sądy obu instancji uznały, że w rozpoznawanej sprawie do oceny skuteczności złożonego przez stronę pozwaną wypowiedzenia

umowy w części dotyczącej świadczeń powoda związanych z udostępnieniem do korzystania boksu powinny znaleźć zastosowanie przepisy ustawowe odnoszące się do najmu (art. 673 k.c.), zaś co do wypowiedzenia umowy w tej części, w której obejmowała ona świadczenie usług – przepisy dotyczące umowy zlecenia (art. 746 w zw. z art. 750 k.c.). Skutkiem takiego podejścia było uwzględnienie żądania powoda w zakresie zapłaty czynszu najmu – umowa w tym zakresie rozwiązała się po upływie miesiąca od momentu jej wypowiedzenia i tym samym pozwany miał obowiązek uiszczenia czynszu za ten okres oraz oddalenia powództwa co do zapłaty za świadczone usługi – w tej części, zgodnie z art. 746 w zw. z art. 750 k.c. umowa o świadczenie usług została rozwiązana z chwilą jej wypowiedzenia przez pozwanego, zaś w okresie wypowiedzenia – zgodnie z ustaleniami sądów – objęte nią usługi nie były już przez powoda świadczone.

Dalsze przykłady umów łączących w sobie elementy umowy najmu z elementami innych umów nazwanych lub nienazwanych, które zostały zidentyfikowane w toku przeprowadzonego badania, to: umowa dzierżawy (w istocie najmu) ekspresu do kawy z obowiązkiem zakupu od wydierżawiającego ustalonej w umowie ilości kawy **[sprawa nr 140]**, umowa o wieloletniej współpracy handlowej, której elementem był najem lokalu użytkowego – jak wynikało z ustaleń sądu, w zamian za nawiązanie długoletniej współpracy, w okresie której pozwany zobowiązał się do wyłącznego stosowania surowców i opakowań nabytych w firmie powoda, stawki czynszu za najem lokalu płacone przez pozwanego znacznie odbiegały na jego korzyść od cen rynkowych **[sprawa nr 52]**, umowa współpracy w zakresie obsługi i rozliczeń operacji dokonywanych kartami płatniczymi wraz z najmem terminali płatniczych **[sprawa nr 129]**, umowa najmu miejsca postojowego zakwalifikowana przez sąd jako umowa przechowania **[sprawa nr 16]**, czy też najem mebli na stoisko handlowe na okres targów wraz z usługami dostawy, montażu mebli i ich demontażu po zakończeniu targów **[sprawa nr 23]**.

2.3. Forma umowy

Zarówno umowa najmu, jak i umowa dzierżawy mogą być ważnie zawarte przez strony w dowolnej formie. Przepisy kodeksu cywilnego nie nakładają żadnych ograniczeń w tym zakresie, przewidując szczególne wymogi co do formy tych umów

jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej (forma *ad eventum*). Pomijam w tym miejscu rozwiązania zawarte w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jako wykraczające poza zakres tej pracy²⁵.

Forma pisemna wymagana jest dla umowy najmu nieruchomości lub pomieszczenia, która zgodnie z zamiarem stron ma być zawarta na czas oznaczony dłuższy niż rok. Niezachowanie formy pisemnej skutkuje tym, że umowę uważa się za zawartą na czas nieoznaczony (art. 660 k.c.). Ponadto forma pisemna z datą pewną przewidziana została w celu wzmocnienia stosunku prawnego najmu na wypadek zbycia przedmiotu najmu przez wynajmującego. Zgodnie z art. 678 § 2 k.c. zachowanie tej formy, połączone z wydaniem przedmiotu najmu najemcy, wyłącza przewidziane w art. 678 § 1 k.c. uprawnienie nabywcy rzeczy najętej do wypowiedzenia umowy najmu. Z kolei kwalifikowana forma pisemna z podpisami stron poświadczonymi notarialnie stanowi podstawę wpisu wierzytelności z tytułu najmu lub dzierżawy do księgi wieczystej (art. 31 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece)²⁶.

Poprzez zawarte w art. 694 k.c. odesłanie, przepisy art. 660 i 678 § 2 k.c. dotyczące formy stosuje się odpowiednio do umowy dzierżawy. Ponadto wymóg kwalifikowanej formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi przewidziany został w odniesieniu do umowy dzierżawy przedsiębiorstwa (art. 75¹ § 1 k.c.). Natomiast w wypadku dzierżawy nieruchomości rolnych forma pisemna umowy z datą pewną stanowi jeden z warunków nabycia przez dzierżawcę prawa pierwokupu²⁷. W końcu forma pisemna *ad probationem* wymagana jest przez przepisy dotyczące szczególnych typów dzierżaw (dzierżawa obwodu łowieckiego, obwodu rybackiego, gruntów Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa)²⁸.

²⁵ W szczególności zgodnie z art. 19a ust. 6 tej ustawy umowa najmu okazjonalnego wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

²⁶ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 790) – dalej jako „u.k.h.w.”.

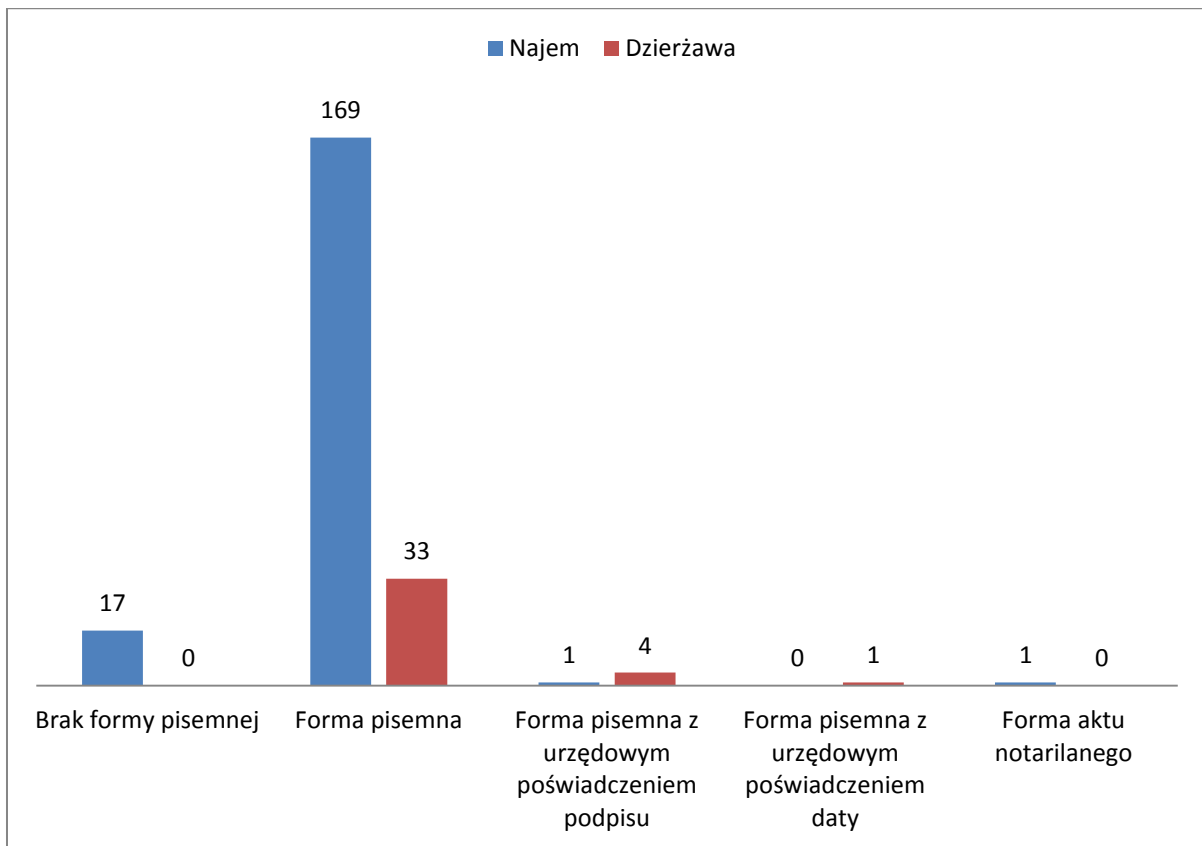
²⁷ Art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2012 r. poz. 803 z późn. zm.).

²⁸ Zob. A. Lichorowicz, [w:] *System...*, t. 8, s. 194.

Jak wynika z przeprowadzonych badań empirycznych, w obrocie zdecydowanie dominuje praktyka zawierania umów najmu i dzierżawy w zwykłej formie pisemnej. W tej formie zawarte zostały 202 umowy, co stanowi blisko 90% wszystkich analizowanych kontraktów. Pięć umów zawartych zostało przez strony w kwalifikowanej formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi [**sprawy nr 1, 39, 60, 166, 212**], jedna umowa w kwalifikowanej formie pisemnej z datą pewną [**sprawa nr 76**] oraz tylko jedna umowa zawarta w formie aktu notarialnego [**sprawa nr 176**]. Ponadto w 17 przypadkach zawarcie umowy nastąpiło bez zachowania żadnej formy szczególnej (umowy zawarte w drodze ustnych oświadczeń woli złożonych przez obie strony albo w sposób konkludentny, poprzedzone niekiedy uzgodnieniami czynionymi przez strony za pomocą urzędzeń porozumienia się na odległość (mejl, telefon) lub poprzez odwołanie się do istniejącego wzorca umowy – np. regulaminu parkingu) [**sprawa nr 16**]. Tego typu umowy zawierane były w szczególności w sprawach dotyczących krótkotrwałego najmu różnego rodzaju urządzeń, w tym zwłaszcza maszyn i narzędzi budowlanych. W tej grupie można wskazać również na umowy zawierane w postaci elektronicznej poprzez przekazywanie oświadczeń woli w formie korespondencji mejlowej. Żadna z badanych umów nie została jednak zawarta z użyciem bezpiecznego podpisu elektronicznego weryfikowanego za pomocą ważnego kwalifikowanego certyfikatu, a więc w formie elektronicznej zrównanej w skutkach i doniosłości ze zwykłą formą pisemną (art. 78 § 2 k.c.).

Występowanie poszczególnych rodzajów form w zawieranych umowach najmu i dzierżawy ilustruje poniższy wykres.

Wykres 2. Formy umowy najmu i dzierżawy



Zwraca uwagę rzadkie stosowanie w praktyce obrotu kwalifikowanych form pisemnych umowy najmu (dzierżawy) w postaci formy pisemnej z urzędowym poświadczeniem daty oraz formy pisemnej z urzędowym poświadczeniem podpisu, a także formy aktu notarialnego, które wzmacniają pozycję kontraktową najemcy (dzierżawcy), w szczególności względem osób trzecich – przyszłych nabywców przedmiotu najmu (dzierżawy). Rozszerzoną skuteczność obligacyjnych praw najemcy, mających swoje źródło w stosunku najmu, przewiduje art. 678 § 1 k.c. (na podstawie odesłania z art. 694 k.c. znajdujący również odpowiednie zastosowanie do umowy dzierżawy), zgodnie z którym w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu, a więc przeniesienia prawa własności w drodze czynności prawnej, zarówno odpłatnej, jak i nieodpłatnej, przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, a także ustanowienia na przedmiocie najmu ograniczonego prawa rzeczowego w postaci użytkowania²⁹, nabywca wstępuje w miejsce zbywcy w stosunek najmu. Wstąpienie

²⁹ Ponadto przyjmuje się możliwość stosowania art. 678 § 1 k.c. w drodze analogii do przypadków zbycia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości będącej przedmiotem najmu (dzierżawy) – zob. uchwała SN z dnia 7 maja 1998 r., III CZP 11/98 (OSNC 1998, nr 12, poz. 199), a także do ochrony uprawnień najemcy w wypadku obciążenia rzeczy będącej przedmiotem najmu ograniczonym

to ma charakter definitywny i trwały, a więc nabywca rzeczy nie może wypowiedzieć umowy najmu z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia wówczas, gdy przedmiot najmu w chwili zbycia znajduje się w posiadaniu najemcy (został mu uprzednio wydany), zaś umowa najmu zawarta została na czas oznaczony w kwalifikowanej formie pisemnej z datą pewną (art. 678 § 2 k.c.). Rozszerzona skuteczność wierzytelności najemcy (dzierżawcy) powstaje również wskutek wpisu do księgi wieczystej praw z tytułu najmu lub dzierżawy nieruchomości (art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h.). Przez ujawnienie w księdze wieczystej wierzytelności te uzyskują skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub innego urządzenia (art. 17 u.k.w.h.). Zgodnie jednak z art. 31 u.k.w.h. warunkiem wpisu jest przedstawienie wraz z wnioskiem dokumentu obejmującego umowę najmu (dzierżawy) z podpisami stron poświadczonymi notarialnie (tzw. forma *ad intabulationem*) albo też w formie silniejszej, tj. dokumentu obejmującego umowę najmu lub dzierżawy zawartą w formie aktu notarialnego albo dokumentu urzędowego³⁰.

Spośród badanych umów, jedynie siedem z nich zawartych zostało we wskazanych powyżej formach szczególnych. Jedna umowa najmu [**sprawa nr 39**] i cztery umowy dzierżawy [**sprawy nr 1, 60, 166, 212**]³¹ zawarte zostały w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a więc w formie wyłączającej przewidziane w art. 678 § 1 *in fine* k.c. uprawnienie przyszłego nabywcy rzeczy do wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy oraz umożliwiającej dokonanie wpisu wierzytelności ze stosunku najmu lub dzierżawy do księgi wieczystej – przedmiotem wszystkich czterech umów były nieruchomości. Jedna umowa, określona przez strony jako umowa dzierżawy (w istocie najem nieruchomości gruntowej w celu wybudowania przez najemcę odpowiedniej infrastruktury, a następnie prowadzenia w oparciu o nią stacji paliw) zawarta została w formie pisemnej z datą pewną [**sprawa nr 76**].

prawem rzeczowym (w szczególności służebnością), którego wykonywanie koliduje z prawem najemcy (dzierżawcy) do korzystania z rzeczy. Zob. J. Panowicz-Lipska, *Najem*, [w:] *System...*, t. 8, s. 47–48 oraz Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 286.

³⁰ Zob. T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014, komentarz do art. 31 u.k.w.h., tezy 87–94.

³¹ Zgodnie z kwalifikacją prawną umowy przyjmowaną przez strony.

Zważywszy przy tym, że umowa ta zawarta została na czas oznaczony, nabywca najmowanej nieruchomości (w istocie prawa użytkowania wieczystego do tej nieruchomości) nie miał możliwości wypowiedzenia umowy, mimo że – jak wynikało to z okoliczności sprawy – nie był usatysfakcjonowany wysokością czynszu ustalonego w umowie zawartej przez jego poprzednika prawnego (zbywcę). W końcu jedna umowa najmu **[sprawa nr 176]** zawarta została przez strony w formie aktu notarialnego. Przedmiotem tej umowy, zawartej na okres 10 lat, był lokal mieszkalny. Jednocześnie z umową najmu strony, również w formie aktu notarialnego, zawarły umowę przedwstępną sprzedaży tego lokalu, ustalając, że po upływie okresu najmu lokal ten zostanie nabyty przez najemcę. Na poczet ceny sprzedaży, ustalonej w umowie przedwstępnej w ratach, zaliczony miał zostać czynsz płacony przez najemcę z dołu w okresach rocznych. Rozpoznając spór pomiędzy stronami o zapłatę za korzystanie przez najemcę z lokalu w okresie pomiędzy zakończeniem stosunku najmu lokalu a zawarciem ostatecznej umowy jego sprzedaży, sądy obu instancji uznały, że zawarta przez strony umowa najmu miała charakter pozorny. W szczególności, jak wywiódł sąd odwoławczy, intencją żadnej ze stron nie było zawieranie umowy najmu lokalu, albowiem brakowało koniecznego elementu takiej umowy – zobowiązania najemcy do zapłaty czynszu najmu. Nie można bowiem przyjąć, że ta sama kwota ustalona w umowie stanowiła jednocześnie czynsz najmu i cenę sprzedaży lokalu. Z okoliczności sprawy wynika natomiast, że celem stron nie było wchodzenie w stosunek najmu, a jedynie zapewnienie kupującemu tytułu prawnego do zajmowania lokalu przez okres 10 lat, tj. od momentu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży do czasu zawarcia umowy ostatecznej. W istocie więc kupującemu przez ten czas przysługiwało uprawnienie do nieodpłatnego korzystania z lokalu, co oznacza, że zawarta przez strony umowa najmu ukrywała umowę użyczenia i – jak wywiodły sądy obu instancji – była z tego powodu nieważna. Powodowi nie przysługiwało więc roszczenie o zapłatę czynszu najmu.

Wydaje się, że zasadniczymi przyczynami faktycznego niestosowania w obrocie kwalifikowanych form pisemnych umowy najmu i umowy dzierżawy, które wzmacniają pozycję prawną najemcy (dzierżawcy), jest z jednej strony stosunkowo niska świadomość istnienia tych szczególnych konstrukcji zakładających formę *ad eventum*. Wskazuje to zarazem na niewielką zdolność wymuszającą stosowanie w praktyce obrotu innych form niż forma pisemna, jeżeli nie towarzyszy im rygor

nieważności. Z drugiej strony stwierdzony stan rzeczy potwierdza ogólną tezę wynikającą z przeprowadzonych badań co do silniejszej zazwyczaj pozycji kontraktowej wynajmującego (wyzierżawiającego) jako dysponenta, a zwykle również właściciela, rzeczy. Występuje on zazwyczaj w roli kreatora (proferenta) powstającego stosunku prawnego, narzucając w pewnym zakresie rozwiązania ostatecznie przyjmowane przez strony w zawartej umowie. Nie jest on przy tym zainteresowany stosowaniem konstrukcji, które potencjalnie wzmacniają pozycję kontraktową drugiej strony umowy.

W niemal wszystkich umowach najmu i dzierżawy zawieranych na piśmie strony wprowadzały klauzulę, zgodnie z którą wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy, a także jej wypowiedzenie, wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej. Zastrzeżenie formy pisemnej pod rygorem nieważności dla następczych względem zawartej umowy czynności prawnych ma ten skutek, że ich dokonanie możliwe jest tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Niedochowanie formy pisemnej powoduje ich nieważność (bezskuteczność)³². Ta niekontrowersyjna w istocie zasada dotycząca *pactum de forma* znalazła zastosowanie w kilku spośród badanych spraw. W **sprawie nr 2** pozwany, w ramach obrony przed żądaniem zapłaty zaległego czynszu, podnosił, że strony na mocy ustnego porozumienia ustaliły odroczenie terminu płatności poszczególnych rat czynszu i tym samym dochodzone przez powoda roszczenie nie jest jeszcze wymagalne. Sąd nie uwzględnił tego zarzutu, wskazując, że zgodnie z zawartą umową najmu wszelkie jej uzupełnienia, zmiany lub wypowiedzenia wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Tym samym podnoszona przez pozwanego ustna modyfikacja umowy, której zresztą powód zaprzeczał, nie mogła zostać uznana za skuteczną. Natomiast w **sprawie nr 170** najemca wykazywał, że odstąpienie od zawartej umowy najmu było uzgodnione z wynajmującym z tego powodu, iż przedmiot najmu miał wady, zaś wynajmujący nie usunął ich w odpowiednim czasie. Druga strona przed sądem podnosiła nieskuteczność dokonanego odstąpienia (wypowiedzenia) z uwagi na niezachowanie formy pisemnej, wskazując na treść zawartego przez strony porozumienia o formie. Sąd jednak ostatecznie zarzut najemcy uwzględnił, wywodząc, że w świetle umowy stron rygor nieważności w wypadku niezachowania formy pisemnej zastrzeżony został jedynie dla dokonywania zmian zawartej umowy.

³² Zob. m.in. wyrok SN z dnia 23 listopada 2007 r., II PK 97/07 (LEX nr 738104).

Nie obejmował natomiast odstąpienia od umowy i jej wypowiedzenia. W takim wypadku zastosowanie znajdzie przepis art. 77 § 2 k.c. który brak dochowania formy pisemnej dla odstąpienia lub wypowiedzenia umowy łączy jedynie ze skutkiem *ad probationem*. Zważywszy jednak, że umowa najmu zawarta została w tej sprawie pomiędzy dwoma przedsiębiorcami, na podstawie art. 74 § 3 k.c. przepisy o formie pisemnej przewidzianej dla celów dowodowych nie znajdowały w niej zastosowania. W efekcie złożone w trakcie rozmowy telefonicznej oświadczenie najemcy o odstąpieniu od umowy uznane zostało za skuteczne. Natomiast w **sprawach nr 113 i 176** zagadnieniem spornym była możliwość przedłużenia umowy najmu w sposób dorozumiany (art. 674 k.c.) w wypadku zastrzeżenia w samej umowie formy pisemnej zarówno dla zmiany, jak i przedłużenia zawartej umowy. W obydwu sprawach sądy zgodnie uznały, że zastrzeżenia formy szczególnej na wypadek zmiany lub przedłużenia umowy niweczy domniemanie wynikające z art. 674 k.c.³³ Przy czym w umowie zawartej w **sprawie nr 113**, obok klauzuli przewidującej złożenie w formie pisemnej oświadczenia o zamiarze przedłużenia umowy, wprost zawarto zapis wyłączający stosowanie reguły interpretacyjnej przewidzianej w art. 674 k.c.

2.4. Czas trwania umowy

Zarówno umowa najmu, jak i umowa dzierżawy mogą być zawarte na czas nieoznaczony lub czas oznaczony. Zagadnienie czasu trwania umowy pozostawiono dyspozycji stron. W wypadku braku w tym zakresie postanowień umownych, przyjmując należy, że umowa najmu lub dzierżawy zawarta została na czas nieoznaczony³⁴.

Regulacje kodeksowe przewidują postanowienia szczególne ograniczające w pewnym stopniu swobodę stron w tym zakresie. Dotyczy to powiązania okresu, na który strony planują zawarcie umowy, z formą zawarcia umowy oraz wprowadzenia

³³ Nawiązując tym samym do poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy: „Jeżeli strony w zamiarze zapobieżenia dorozumianemu kontynuowaniu dzierżawy (art. 694 k.c. w związku z art. 674 k.c.) zastrzegły w umowie, że ich oświadczenie woli co do przedłużenia powinno być dokonane pod rygorem nieważności na piśmie (art. 76 zdanie 1 k.c.), to niezachowanie tej formy wyłącza możliwość powoływania się przez dzierżawcę na wyrażenie przez wydzierżawiającego w jakikolwiek inny sposób (art. 60 k.c.) woli przedłużenia tej dzierżawy” – wyrok SN z dnia 15 maja 1980 r., II CR 110/80 (OSNC 1980, nr 11, poz. 68).

³⁴ Zob. A. Śmieja, *Najem zawarty na czas oznaczony w świetle przepisów kodeksu cywilnego*, Rejent 1996, nr 2, s. 56.

maksymalnych okresów trwania umów zawartych na czas oznaczony. Zgodnie z art. 660 k.c. umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia (lokalu niestanowiącego przedmiotu odrębnej własności, innej części nieruchomości, jak: pokój, garaż, strych, piwnica, komórka³⁵) na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie. W razie niezachowania formy pisemnej, umowę uważa się za zawartą na czas nieoznaczony. Analogiczna reguła poprzez odesłanie przewidziane w art. 694 k.c. dotyczy umowy dzierżawy. Wymagana w art. 660 k.c. forma pisemna zastrzeżona jest *ad eventum*, skutkiem jej niedochowania jest kwalifikowanie umowy trwającej dłużej niż rok jako zawartej na czas nieoznaczony³⁶. Umowa najmu może być zawarta maksymalnie na lat 10, a umowa dzierżawy oraz umowa najmu między przedsiębiorcami zawarta maksymalnie na lat 30. Po upływie tych terminów istniejącą nadal pomiędzy stronami umowę przekształca się w umowę zawartą na czas nieoznaczony (art. 661 § 1 i 2, art. 695 § 1 k.c.).

Dalej idące ograniczenia zawierają regulacje szczególne dotyczące umów najmu lokali mieszkalnych. Przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego narzucają wynajmującym obowiązek zawierania umów na czas nieoznaczony (najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy lub innych jednostek samorządu terytorialnego – art. 5 ust. 2 u.o.p.l.) albo przewidują jedynie możliwość zawarcia umowy najmu na czas oznaczony (najem okazjonalny lokalu mieszkalnego – art. 19 ust. 1 u.o.p.l. oraz umowa najmu lokalu socjalnego – art. 23 ust. 1 u.o.p.l.). Zagadnienia te, jedynie wzmiankowane, pozostają zasadniczo poza zakresem tej pracy.

Wśród umów najmu i dzierżawy będących przedmiotem przeprowadzonej analizy empirycznej, 146 umów zawartych zostało na czas oznaczony, w tym 114 umów najmu i 32 umowy dzierżawy, zaś 80 na czas nieoznaczony (odpowiednio 74 umowy

³⁵ Trudno jednak za pomieszczenie uznać część nieruchomości w postaci ściany budynku, jak niekiedy przyjmuje się w doktrynie – zob. K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz. Art. 450–1088*, K. Pietrzykowski (red.), Warszawa 2015, komentarz do art. 660 k.c., teza 3.

³⁶ Podzielić należy pogląd, że niedochowanie formy pisemnej przy umowie zawartej na okres oznaczony dłuższy niż rok nie powoduje, iż umowa od początku uznawana jest za zawartą na czas nieoznaczony. Zob. J. Panowicz-Lipska, *Najem*, [w:] *System...*, t. 8, s. 15. Odmienne jednak wyrok SN z dnia 27 listopada 1998 r., III CKN 544/98 (LEX nr 550974), zgodnie z którym zawarcie umowy dzierżawy na czas oznaczony 10 lat z uchybieniem wymaganej formie pisemnej oznacza zawarcie umowy na czas nieoznaczony. Tak również J. Górecki, G. Matusik, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, *Zobowiązania*, K. Osajda (red.), Legalis 2016, komentarz do art. 660 k.c., teza 3.

najmu i sześć umów dzierżawy). Tak więc umowy zawarte na czas oznaczony stanowiły ponad 64% ogółu zawartych umów najmu i dzierżawy. Zwraca przy tym uwagę pewna dysproporcja pomiędzy umowami terminowymi i bezterminowymi w każdym z typów analizowanych umów. W przypadku umów najmu, umowy na czas oznaczony stanowiły 60,6% ogółu zawartych umów najmu, natomiast w przypadku umów dzierżawy odsetek był znacznie wyższy i wynosił 84%. Tendencja ta wydaje się oddawać zasadniczą różnicę istniejącą pomiędzy obydwoimi typami umów – umowy dzierżawy, których istota polega na gospodarczym wykorzystaniu rzeczy (prawo pobierania pożytków), zakładają konieczność ukształtowania trwalszej i stabilniejszej relacji pomiędzy stronami. Sprzyja temu zawieranie umów na czas z góry oznaczony. Również średnio czas trwania terminowych umów dzierżawy jest dłuższy aniżeli zawartych na czas oznaczony umów najmu. Wśród badanych umów dzierżawy blisko 70% stanowiły umowy zawarte na czas powyżej trzech lat, podczas gdy w przypadku umów najmu odsetek umów zawartych na analogiczny okres wynosił jedynie 32%.

W przypadku umów najmu i dzierżawy zawartych na czas oznaczony dość jasno rysuje się korelacja pomiędzy ustalonym przez strony czasem trwania umowy a jej przedmiotem, tj. charakterem i przeznaczeniem rzeczy wydanej najemcy (dzierżawcy) do używania (korzystania). Rzeczy ruchome, w szczególności narzędzia i maszyny przeznaczone do wykonania określonych robót albo urządzenia służące do wykonania określonych, najczęściej jednorazowych, zadań (czynności), oddawane były do używania na okres od kilku godzin do kilku (kilkunastu) dni. Tak więc przedmiotem najmu, którego czas określony został w godzinach, były maszyny budowlane [**sprawy nr 5 i 7**]. Na jeden dzień oddany został w najem ekran diodowy wykorzystany przez najemcę przy organizowaniu imprezy okolicznościowej [**sprawa nr 102**]. Najem kilkudniowy dotyczył sprzętu i maszyn budowlanych, kabin sanitarnych, mebli na stoisko handlowe czy pomieszczeń wynajętych w celu zorganizowania targów [**sprawy nr 23, 92, 106, 118, 157, 179**]. Do kategorii krótkotrwałych umów najmu zaliczyć należy również umowy, których czas trwania został określony poprzez odwołanie się przez strony do zdarzenia przyszłego w postaci wykonania robót przy użyciu wynajętego urządzenia czy okresu niezbędnego do skorzystania z przedmiotu najmu. Rzeczywisty czas trwania tych umów zamykał się w okresie od kilku godzin (najem miejsca parkingowego) do

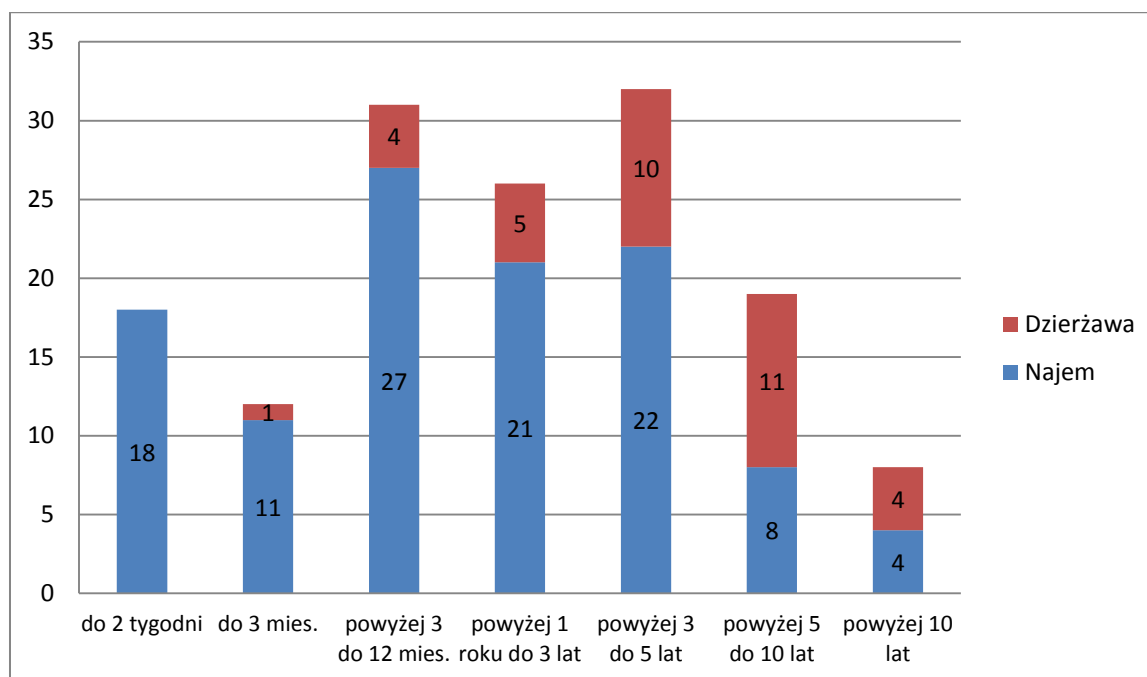
dwóch tygodni [**sprawy nr 16, 19, 23, 33, 37, 74, 78, 91, 157, 169**]. Łącznie liczba krótkoterminowych umów najmu, których przedmiotem były rzeczy ruchome i których czas trwania nie przekraczał dwóch tygodni, wynosiła 18 umów, co stanowi 12% wszystkich umów najmu i dzierżawy zawartych na czas oznaczony.

Najliczniejszą grupę spośród badanych umów najmu i dzierżawy zawartych na czas oznaczony stanowią umowy, których okres trwania ustalony został przez strony w przedziale od trzech do pięciu lat. Kategoria ta obejmuje łącznie 32 umowy (22 umowy najmu i 10 umów dzierżawy), a więc ponad 20% ogółu umów najmu i dzierżawy zawartych na czas oznaczony. Przedmiotem najmu w tej kategorii były przede wszystkim lokale użytkowe (19 umów), natomiast w przypadku dzierżawy – nieruchomości gruntowe, w tym nieruchomości rolne (siedem umów). Wyłącznie nieruchomości gruntowe i lokale (lub ich części niestanowiące przedmiotu odrębnej własności) były przedmiotem umów najmu i dzierżawy zawartych na okres od pięciu do 10 lat, a także umów zawartych na okres powyżej lat 10. Wskazać należy przy tym, że umów zawartych na czas przekraczający 10 lat zidentyfikowano łącznie osiem – cztery umowy najmu i cztery umowy dzierżawy. Przy czym w wypadku umów najmu zawartych na okres przekraczający 10 lat najemcą zawsze był przedsiębiorca, natomiast po stronie wynajmującego występowały, obok podmiotów gospodarczych, również osoby fizyczne nieprowadzące działalności gospodarczej, a także podmioty komunalne. W efekcie, w świetle art. 661 § 1 i 2 k.c. te umowy, w których jedna ze stron nie miała statusu przedsiębiorcy, powinny być uznane po upływie 10 lat za zawarte na czas nieoznaczony. Obserwacja ta potwierdza słuszność zgłaszanych w doktrynie postulatów dokonania zmiany art. 661 § 2 k.c. w tym kierunku, aby zawarcie umowy najmu na czas dłuższy niż 10 lat (i nie dłuższy niż lat 30) było możliwe w każdym wypadku, gdy najemcą jest podmiot prowadzący działalność gospodarczą, bez względu na kwalifikację podmiotową wynajmującego³⁷.

Szczegółowe dane dotyczące czasu trwania umów najmu i dzierżawy zawartych na czas oznaczony przedstawione zostały w postaci poniższego wykresu.

³⁷ Tak w szczególności: K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 661 k.c., teza 3.

Wykres 3. Umowy na czas oznaczony



Podział zobowiązań umownych trwałych (ciągłych), a więc takich, w których czynnik czasu jest współwyznacznikiem rozmiaru świadczeń stron³⁸, na zobowiązania terminowe i bezterminowe dokonywany jest z uwagi na sposób zakończenia trwającego stosunku prawnego. W wypadku stosunków trwałych zawartych na czas oznaczony zasadniczym sposobem ich ustania jest upływ określonego w treści zobowiązania czasu. Możliwość wcześniejszego zakończenia istniejącego stosunku prawnego, w szczególności na skutek oświadczenia woli jednej ze stron, limitowana jest przez okoliczności przewidziane przez ustawę. W odniesieniu natomiast do zobowiązań zawartych przez strony na czas nieoznaczony, wygaśnięcie stosunku prawnego następuje przede wszystkim na skutek wypowiedzenia dokonanego przez jedną ze stron. Generalną regułą w tym zakresie zawiera obecnie art. 365¹ k.c.³⁹

Powyższa zasada obejmuje również stosunki prawne najmu i dzierżawy. Umowy najmu i dzierżawy zawarte na czas oznaczony gasną więc z chwilą nadejścia terminu

³⁸ Zob. szerzej w szczególności: Z. Radwański, *Uwagi o zobowiązaniach trwałych (ciągłych) na tle kodeksu cywilnego*, Studia Cywilistyczne 1969, t. XIII, s. 251 i n.

³⁹ Wskazać należy, że analogiczną regułą zawierał art. 272 kodeksu zobowiązań (rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r., Dz. U. Nr 82, poz. 598 z późn. zm.), zaś również na gruncie kodeksu cywilnego przed wprowadzeniem art. 365¹ k.c. przyjmowano, iż prawo do wypowiedzenia przysługiwało stronom w każdym bezterminowym stosunku trwałym, jeżeli ani strony w umowie, ani ustawa nie określały innego sposobu jego zakończenia – zob. Z. Radwański, *Uwagi o zobowiązaniach...*, s. 256–257.

końcowego i jeżeli nie znajdą szczególne wypadki wyraźnie w ustawie określone (kwalifikowane naruszenie obowiązków umownych przez wynajmującego/wydzierżawiającego lub najemcę/dzierżawcę – art. 664 § 2, art. 667 § 2, art. 672, art. 682, art. 685, art. 687, art. 698 § 2, art. 703 k.c. albo zbycie rzeczy najętej dzierżawionej w czasie trwania umowy lub wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego na skutek śmierci najemcy – art. 678 § 1, art. 691 § 4, art. 692 k.c.), żadna ze stron nie może rozwiązać istniejącego stosunku prawnego bez zgody drugiej strony. Natomiast umowy najmu i dzierżawy zawarte na czas nieoznaczony mogą ulec zakończeniu wskutek wypowiedzenia dokonanego przez każdą ze stron (art. 673 § 1, art. 688, art. 704 k.c.).

Konieczność utrzymania powyższych reguł różnicujących umowy najmu i dzierżawy z uwagi na zakładany przez strony czas ich trwania akcentowana była również w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Wskazywano w szczególności, że dualistyczny podział umów najmu (dzierżawy) na zawarte na czas oznaczony i czas nieoznaczony ma znaczenie ze względu na potrzebę zagwarantowania pewności trwania stosunków zawartych na czas oznaczony, biorąc pod uwagę zarówno interes stron, jak i stabilizację określonego porządku prawnego. Wskazywano na doniosłość tego elementu w sferze gospodarczej – angażowanie przez przedsiębiorców znacznych środków, przy braku gwarancji trwałości umów zawartych na czas oznaczony, nie mogłoby przynosić pozytywnych efektów i generowałoby straty po stronie przedsiębiorców. W efekcie zawarte w terminowych umowach najmu (dzierżawy) postanowienia przewidujące możliwość ich wcześniejszego wypowiedzenia uznawano za sprzeczne z istotą stosunku prawnego zawartego na czas oznaczony. Z istoty umowy zawartej na czas oznaczony wynika bowiem, że powinna ona trwać i wiązać strony przez cały czas określony w umowie. Zawarte w umowie postanowienie o możliwości jej wcześniejszego wypowiedzenia pozbawiałoby ją właściwości umowy zawartej na „czas oznaczony”. W efekcie postanowienia takie uznawane były za bezwzględnie nieważne lub bezskuteczne⁴⁰.

Powyższe rygorystyczne stanowisko uległo istotnej zmianie na skutek wprowadzenia konstrukcji zawartej w art. 673 § 3 k.c. W efekcie dualistyczny podział na umowy

⁴⁰ Zob. w szczególności uchwały SN: z dnia 27 października 1997 r., III CZP 49/97 (OSNC 1988, nr 3, poz. 36), z dnia 15 lutego 1996 r., III CZP 5/96 (OSNC 1996, nr 5, poz. 69) i z dnia 3 marca 1997 r., III CZP 3/97 (OSNC 1997, nr 6–7, poz. 71).

najmu (dzierżawy) zawarte na czas oznaczony i nieoznaczony ze względu na dopuszczalny sposób ich rozwiązania uległ istotnemu zatarciu⁴¹. Przy czym zagadnienie dopuszczalności zastrzeżenia w umowie kompetencji dla jednej lub obu stron do wcześniejszego wypowiedzenia umowy najmu (dzierżawy) zawartej na czas oznaczony było przedmiotem ożywionych dyskusji w doktrynie już przed wprowadzeniem do kodeksu cywilnego normy zawartej w art. 673 § 3 k.c. W szczególności krytyce poddane zostały przywołane powyżej judykaty Sądu Najwyższego uznające możliwość wcześniejszego rozwiązania za wypowiedzeniem terminowych umów najmu i dzierżawy za sprzeczne z właściwościami (naturą) tych umów⁴². Jak się wydaje, również pod wpływem tych głosów, nastąpiła, jeszcze przed wprowadzeniem rozwiązania zawartego obecnie w art. 673 § 3 k.c., zmiana stanowiska Sądu Najwyższego.

W wyroku z dnia 22 stycznia 1998 r.⁴³ Sąd Najwyższy uznał, że nie ma zasadniczych przeszkód, aby strony w umowie dzierżawy zawartej na czas oznaczony zastrzegły określone okoliczności, w których możliwe będzie jej wcześniejsze wypowiedzenie. Sąd Najwyższy stwierdził, że o ile sprzeczne z naturą umowy terminowej byłoby zastrzeżenie dla stron ogólnego prawa jej wcześniejszego wypowiedzenia, o tyle dopuszczalne jest wskazanie w umowie ściśle określonych zdarzeń, których wystąpienie skutkować może powstaniem uprawnienia do wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony. Dalsza ewolucja poglądów w orzecznictwie Sądu Najwyższego nastąpiła po wprowadzeniu do kodeksu cywilnego art. 673 § 3 k.c. Dokonując wykładni tego przepisu, Sąd Najwyższy uznał za dopuszczalne zawarcie w umowie najmu na czas oznaczony ogólnej klauzuli „ważnych przyczyn” jako podstawy wcześniejszego wypowiedzenia umowy bez konieczności wskazywania przez strony konkretnych okoliczności uzasadniających takie wypowiedzenie. Podkreślając elastyczność takiej konstrukcji umownej i tym samym możliwość objęcia ochroną różnorodnych interesów stron, Sąd Najwyższy wskazał zarazem, że nie oznacza ona pełnej swobody stron w tym zakresie. Zawarta w umowie klauzula

⁴¹ Nastąpiło to z dniem 10 lipca 2001 r. ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

⁴² Przegląd stanowisk doktryny zaprezentowany został m.in. w artykule R. Trzaskowskiego, *Skutki zastrzeżenia w umowie najmu lokalu użytkowego z terminem końcowym klauzuli swobodnego jej wypowiedzenia w świetle art. 673 § 3 k.c.*, Przegląd Sądowy 2003, nr 10, s. 51–59.

⁴³ Wyrok SN z dnia 22 stycznia 1998 r., III CKN 365/97 (OSNC 1998, nr 9, poz. 144).

„ważnych powodów” podlega bowiem sądowej kontroli – sąd w razie sporu pomiędzy stronami, w konkretnych okolicznościach danej sprawy uprawniony będzie do dokonania zobiektywizowanej oceny, czy dana przyczyna dokonanego wypowiedzenia faktycznie stanowiła „przyczynę poważną i istotną” i tym samym, czy mogła stanowić podstawę skutecznego wypowiedzenia⁴⁴.

Dalej idące stanowisko co do wykładni art. 673 § 3 k.c. zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 stycznia 2015 r.⁴⁵, w którym uznał, że w świetle tego przepisu dopuszczalne jest zawarcie w terminowej umowie najmu klauzuli przewidującej uprawnienie dla jednej ze stron (w okolicznościach rozpoznawanej sprawy najemcy) do wypowiedzenia umowy bez określenia jakichkolwiek przyczyn, choćby w postaci ogólnej klauzuli „ważnych powodów”, a jedynie dokonującej ograniczenia zastrzeżonego dla strony uprawnienia poprzez wskazanie terminu końcowego jego realizacji. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy podkreślił, że postanowienie umowne zastrzegające możliwość wypowiedzenia zawartej na czas oznaczony umowy najmu przed nadejściem terminu „stanowi wskazanie faktu, jakim jest przewidziana umownie data złożenia odpowiedniego oświadczenia przez uprawnionego, będąca wypadkiem, o którym stanowi art. 673 § 3 k.c.”. Jeżeli ponadto dokonane wypowiedzenie następuje na skutek zdarzenia, które nie zostało wprowadzone wskazane w umowie, ale może być uznane za usprawiedliwioną przyczynę wypowiedzenia umowy najmu, to w świetle art. 673 § 3 k.c. zastrzeżenie takie uznać należy za ważne, zaś dokonane na jego podstawie wypowiedzenie umowy za skuteczne. Jak wskazał Sąd Najwyższy – nie ma powodu, aby ograniczać wolę stron ponad to, co przewiduje art. 353¹ k.c. i przepis szczególny, jakim jest art. 673 § 3 k.c., w takim ułożeniu ich stosunku umownego, który jest dla nich korzystny i nie sprzeciwia się istocie terminowej umowy najmu.

Przeprowadzone badania empiryczne wykazują, że zdecydowana większość umów najmu i dzierżawy zawartych na czas oznaczony zawierała postanowienia umożliwiające jednej lub obu stronom umowy jej wcześniejsze rozwiązanie. Spośród 146 umów terminowych, tego typu klauzule zawarte zostały w 108 umowach, przy

⁴⁴ Uchwała SN z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 92/06 (OSNC 2007, nr 7–8, poz. 102) oraz uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 74/07 (OSNC 2008, nr 9, poz. 95). Zob. również wyrok TK z dnia 29 kwietnia 2003 r., SK 24/02 (OTK-A 2003, nr 4, poz. 33).

⁴⁵ Wyrok SN z dnia 21 stycznia 2015 r., IV CSK 208/14 (LEX nr 1656511).

czym jedynie w nieznacznej ich części (niewiele ponad 10%) prawo wcześniejszego rozwiązania umowy zastrzeżone zostało dla jednej lub obu stron jedynie w wypadkach wskazanych w samej ustawie (art. 664 § 2, art. 667 § 2, art. 682, 685, 687, 698 § 2, art. 703 k.c.). W pozostałych umowach strony rozszerzały zakres uprawnień do wypowiedzenia umowy terminowej poza okoliczności przewidziane w regulacjach ustawowych.

Zwraca przy tym uwagę wyraźnie widoczna dysproporcja w zakresie uprawnień stron co do przewidywanego w umowach prawa wcześniejszego wypowiedzenia umowy terminowej. W ponad połowie umów zawierających tego typu klauzule uprawnienie to zastrzeżone zostało wyłącznie na rzecz wynajmującego (wyzierżawiającego). Sytuacja odwrotna, w której jedynie najemca (dzierżawca) miał prawo do wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony, wystąpiła jedynie w dwóch umowach – **sprawy nr 1 i 58**. W pozostałych wypadkach uprawnienie do wypowiedzenia umowy zastrzeżone było dla obu stron umowy.

Klauzule umowne umożliwiające wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu lub dzierżawy przez jedną lub obie strony stosunku prawnego przybierały różnorodną postać. Generalnie można w tym zakresie wyróżnić trzy zasadnicze typy preferowanych przez strony rozwiązań umownych.

Typ pierwszy klauzul przewidujących uprawnienie do wcześniejszego wypowiedzenia umowy terminowej zawierał postanowienia, które umożliwiały wypowiedzenie umowy w wypadku naruszenia jej postanowień przez drugą ze stron. Tego typu klauzule represyjne występowały w badanych sprawach najczęściej – ogółem zawarte zostały w 90 umowach. Zasadniczo były one formułowane na dwa sposoby – bądź przez zastrzeżenie ogólnej normy kompetencyjnej, zgodnie z którą nieprzestrzeganie postanowień umowy, w szczególności przez najemcę, skutkować będzie prawem do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia przez drugą stronę **[tak m.in. sprawy nr 8, 56, 62, 69, 70, 73, 84, 95, 185, 216]** albo przez wskazanie konkretnych przypadków naruszenia umowy, które uprawniają do natychmiastowego rozwiązania umowy. Przy czym zawarte w konkretnych umowach katalogi naruszeń stanowiących podstawę do wypowiedzenia umowy były częstokroć bardzo rozbudowane i niejednokrotnie obejmowały większość umownych lub ustawowych obowiązków stron, zwłaszcza obowiązków najemcy **[tak m.in. sprawy nr 21, 22, 24,**

27, , 29, 64, 65, 75, 119, 128, 195, 221, 222, 227]. Ponadto w zawieranych umowach strony modyfikowały treść regulacji ustawowych przewidujących możliwość rozwiązania umowy terminowej bez zachowania okresu wypowiedzenia. W szczególności dotyczyło to przepisów art. 672, 687 i 703 k.c., zastrzegających prawo wynajmującego (dzierżawcy) do natychmiastowego wypowiedzenia umowy w wypadku opóźnienia najemcy z zapłatą czynszu. Dokonywane w umowach modyfikacje polegały bądź na wyłączeniu obowiązku udzielenia dodatkowego terminu do zapłaty (w przypadku najmu lokali użytkowych i dzierżawy), bądź skróceniu ustawowo określonego okresu zwłoki z zapłatą czynszu, po upływie którego wynajmujący uzyskuje uprawnienie do rozwiązania umowy⁴⁶.

Drugi typ klauzul przewidujących prawo wcześniejszego rozwiązania umowy najmu lub dzierżawy wprost odwoływał się do regulacji zawartej w art. 673 § 3 k.c., wskazując w sposób bardziej lub mniej szczegółowy okoliczności i zdarzenia, które nie polegają na naruszeniu postanowień umownych, a których wystąpienie skutkuje powstaniem dla jednej ze stron lub obu stron umowy prawa do jej wypowiedzenia (natychmiastowego lub częściowego z zachowaniem wskazanego w umowie okresu wypowiedzenia). Przykładowo przywołać można postanowienia umowne przewidujące prawo do wypowiedzenia umowy przez wynajmującego: w wypadku konieczności przeprowadzenia robót budowlanych i remontowych niezbędnych dla nieruchomości, w której usytuowany jest lokal użytkowy [**sprawy nr 59 i 194**], po wejściu w życie zmiany przepisów dotyczących prywatyzacji albo w wypadkach przewidzianych przepisami dotyczącymi samorządu gminnego i powiatowego (wynajmującymi i wydzierżawiającymi były w tych sprawach jednostki samorządu terytorialnego) [**sprawy nr 66 i 120**], w wypadku nieosiągnięcia przez najemcę zakładanych zysków z działalności (wysokość zysku stanowiła podstawę do obliczenia jednego z elementów składowych czynszu najmu) [**sprawy nr 128 i 133**], w wypadku podjęcia przez wynajmującego decyzji o zmianie strategii rozwoju centrum handlowego [**sprawa nr 21**]. Natomiast ważne powody uprawniające najemcę (dzierżawcę) do wcześniejszego zakończenia umowy najmu i umowy dzierżawy obejmowały: nieotrzymanie koncesji na działalność związaną z przedmiotem dzierżawy (wydobywanie kopalin) lub nieopłacalność tej działalności [**sprawa nr 1**], zgłoszenie roszczeń osób trzecich w oparciu o przepisy dekretu

⁴⁶ Zob. szerzej uwagi zawarte w pkt 2.5 dotyczące obowiązków związanych z zapłatą czynszu.

o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy⁴⁷ [**sprawa nr 58**], nieuzyskanie przez dzierżawcę zezwolenia na zamontowanie urządzenia reklamowego na dzierżawionym gruncie [**sprawa nr 117**], utrata przez najemcę zezwolenia na sprzedaż w najmowanym lokalu wszystkich napojów alkoholowych [**sprawa nr 39**].

W końcu trzeci typ klauzul przewidujących prawo wcześniejszego rozwiązania umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas oznaczony obejmował postanowienia, które każdej ze stron umowy lub zdecydowanie rzadziej tylko jednej z nich (uprawnienie zastrzeżone wyłącznie dla wydzierżawiającego – **sprawy nr 28 i 60**, wyłącznie dla najemcy – **sprawa nr 174**) przyznawały prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem przewidzianego w umowie terminu wypowiedzenia bez wskazywania jakichkolwiek przyczyn. Tego rodzaju postanowienia zawarte zostały w 22 umowach, co stanowi 20% wszystkich terminowych umów najmu i dzierżawy, w których zastrzeżone zostało prawo do ich wcześniejszego wypowiedzenia. Typowa klauzula w tym zakresie przewidywała prawo każdej ze stron do wypowiedzenia zawartej na czas oznaczony umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia bez wskazywania jakichkolwiek przyczyn [**tak sprawy nr 35, 36, 82, 95, 136, 148, 171, 188, 201, 216**].

Skuteczność tego rodzaju zastrzeżeń umownych budzi istotne wątpliwości. W szczególności w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że właściwość (natura) stosunku najmu lub dzierżawy zawartego na czas oznaczony wyklucza zamieszczenie w umowie, która jest jego źródłem, postanowienia o możliwości swobodnego wypowiedzenia takiego stosunku. Postanowienie takie, jako sprzeczne z naturą stosunku zobowiązaniowego najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony, a tym samym z art. 353¹ k.c., jest nieważne (art. 58 § 1 k.c.). Gdyby natomiast okazało się, że bez tego zastrzeżenia umownego strony w ogóle nie zawarłyby umowy, zgodnie z art. 58 § 3 k.c. nieważnością dotknięta będzie cała umowa⁴⁸. W doktrynie można jednak spotkać stanowisko odmienne. Pomijając pogląd najdalej idący, zgodnie z którym w ramach swobody umów dozwolone jest

⁴⁷ Dekret z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 z późn. zm.).

⁴⁸ Zob. powołane wcześniej uchwały SN z dnia 27 października 1997 r., III CZP 49/97; z dnia 15 lutego 1996 r., III CZP 5/96 i z dnia 3 marca 1997 r., III CZP 3/97.

zastrzeżenie umowne przewidujące prawo wypowiedzenia umowy terminowej z przyczyn dowolnych⁴⁹, aczkolwiek pogląd taki można napotkać również w orzecznictwie Sądu Najwyższego⁵⁰, warto wskazać na te koncepcje, które poprzez określone zabiegi interpretacyjne dążą do utrzymania tego typu umów w mocy. W tym ujęciu terminową umowę najmu (dzierżawy) zawierającą uprawnienie dla stron do jej swobodnego wypowiedzenia należałoby traktować raczej jako umowę zawartą na czas nieoznaczony. Zastrzeżony natomiast w takiej umowie termin końcowy jej obowiązywania uznać wypada za zastrzeżenie ustalające moment wygaśnięcia umowy bez konieczności jej wypowiedzenia. Można również dowodzić, że zastrzeżenie terminu końcowego umowy najmu (dzierżawy) stanowi w istocie zawarcie przez strony umowy rozwiązującej umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony⁵¹.

2.5. Prawa i obowiązki stron w czasie trwania umowy

W świetle art. 659 § 1 k.c. zawarcie umowy najmu kreuje po stronie wynajmującego obowiązek wydania najemcy rzeczy i pozostawienia jej we władaniu najemcy przez czas oznaczony lub nieoznaczony, zaś po stronie najemcy obowiązek zapłaty umówionego czynszu. Ponadto reżim ustawowy dotyczący umowy najmu przewiduje dalsze obowiązki stron podczas trwania stosunku najmu. Do obowiązków wynajmującego, poza zasadniczym obowiązkiem wydania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 § 1 k.c.), należy obowiązek utrzymywania rzeczy w należyтым stanie, a więc przydatnym do użytku ze względu na cel i sposób używania rzeczy określony w umowie, przez cały czas najmu (art. 662 § 1 k.c.) i wynikające stąd obowiązki dokonywania niezbędnych napraw i nakładów na rzecz (art. 663 k.c.) – poza jednak drobnymi naprawami i nakładami związanymi ze zwykłym użytkowaniem rzeczy (art. 662 § 2 k.c.) oraz naprawami uszkodzeń powstałych na skutek okoliczności obciążających najemcę – w tym obowiązek usunięcia ujawnionych wad rzeczy najętej, zarówno istniejących

⁴⁹ Zob. w szczególności R. Karcz, *Rozwiązanie umowy najmu lokalu – glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 15.2.1996 r.*, III CZP 5/96, *Monitor Prawniczy* 1998, nr 6, s. 230 i n.; M. Romanowski, *Dopuszczalność wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony w świetle zasady swobody umów*, *Przebieg Prawa Handlowego* 2002, nr 11, s. 47 i n.

⁵⁰ Wyrok SN z dnia 16 września 2003 r., IV CKN 470/01 (LEX nr 453153).

⁵¹ Zob. m.in. A. Śmieja, *Najem...*, s. 80; J. Panowicz-Lipska, [w:] *System...*, t. 8, s. 60–61.

w momencie jej wydania, jak i powstałych później (art. 664 § 2 k.c.). Wynajmujący ma również obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego w wypadku zniszczenia rzeczy najętej (odtworzenia, odbudowy rzeczy), chyba że zniszczenie rzeczy nastąpiło z powodu okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności (art. 662 § 3 k.c.). W tym ostatnim wypadku umowa najmu wygasa na skutek następczej niemożności świadczenia (art. 475 § 1, art. 495 § 1 k.c.). Świadczeniem wynajmującego objęty jest również obowiązek zapewnienia najemcy spokojnego używania rzeczy najętej przez czas trwania umowy najmu⁵². Oznacza to obowiązek powstrzymywania się od działań, które mogłyby uniemożliwić albo utrudnić najemcy używanie rzeczy zgodnie z umową, a także obowiązek zapewnienia najemcy ochrony w sytuacji, gdy osoby trzecie zakłócają używanie przez działania faktyczne albo występują z roszczeniami dotyczącymi rzeczy najętej. Obowiązek taki istnieje niezależnie od środków prawnych, które w tym zakresie przysługują najemcy⁵³, a więc dotyczy również najmu lokali, gdy najemca z mocy ustawy ma możliwość samodzielnego skorzystania ze środków ochrony petytoryjnej (art. 690 k.c.).

Podstawowym obowiązkiem najemcy jest zapłata umówionego czynszu w terminie wynikającym z umowy (art. 669 § 1 k.c.). Jeżeli nic innego nie wynika z postanowień umowy, zasadą jest płatność czynszu z góry, zaś terminy płatności wyznaczone zostały w zależności do ustalonego w umowie czasu trwania najmu (art. 669 § 2 k.c.). Zgodnie z ogólną regułą czynsz może być oznaczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju (art. 659 § 2 k.c.). Umowa najmu może ponadto przewidywać obowiązek spełniania przez najemcę innych, poza wynagrodzeniem za korzystanie z rzeczy, świadczeń, które w art. 670 § 1 k.c. określane są jako „świadczenia dodatkowe”, natomiast w art. 688¹ k.c. jako „inne należne opłaty”. Z reguły będą to dodatkowe należności związane bezpośrednio z korzystaniem z przedmiotu najmu, w szczególności najmowanym lokalem – opłaty za dostawy do lokalu mediów i świadczenia innych usług związanych z korzystaniem z lokalu. W odniesieniu do lokali służących zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, ustawa o ochronie praw lokatorów określa te opłaty jako „opłaty niezależne od właściciela”, wskazując, że są to opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych (art. 2 ust. 1 pkt 8 u.o.p.l.). Ponadto opłaty

⁵² J. Panowicz-Lipska [w:] *System...*, t. 8, s. 36.

⁵³ *Ibidem*.

dodatkowe mogą obejmować koszty korzystania z części wspólnych nieruchomości, w której skład wchodzi wynajmowany lokal użytkowy, a także wygrodzenie za usługi dodatkowe świadczone przez wynajmującego w stosunku do najętej rzeczy (np. serwis naprawczy, przeglądy techniczne, wymiana elementów eksploatacyjnych).

Najemca ma obowiązek używać wydaną mu rzecz w sposób w umowie określony, a jeżeli umowa nie określa sposobu używania rzeczy – w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy (art. 666 § 1 k.c.). W odniesieniu do najmu lokali, w tym także lokali użytkowych, obowiązek ten obejmuje również stosowanie się do porządku domowego, w tym uwzględnienie potrzeb korzystających z innych lokali w budynku (art. 683, 685 k.c.). Używanie rzeczy najętej ma zasadniczo charakter zachowawczy, co implikuje zakres i treść obowiązków spoczywających z tego tytułu na najemcy. Obowiązkiem najemcy jest więc sprawowanie pieczy nad rzeczą w taki sposób, aby możliwe było wydanie rzeczy wynajmującemu po zakończeniu umowy najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania rzeczy (art. 675 § 1 k.c.). Najemca nie może bez zgody wynajmującego czynić w rzeczy zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy (art. 667 § 1 k.c.). Kwalifikowane naruszenie tego obowiązku może skutkować rozwiązaniem umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 667 § 2 k.c.). Jednakże w przypadku najmu lokali, w tym lokali użytkowych, najemca ma prawo bez zgody wynajmującego założyć w najętym lokalu oświetlenie elektryczne, gaz, telefon, radio i inne podobne urządzenia. Może również domagać się współdziałania wynajmującego w tym zakresie (art. 684 k.c.). Obowiązek pieczy obciążający najemcę obejmuje również dokonywanie drobnych napraw i nakładów związanych ze zwykłym używaniem rzeczy (art. 662 § 2 k.c.). W stosunku do najmowanego lokalu drobne nakłady najemcy zostały przykładowo określone w art. 681 k.c. Najemcę obciążają ponadto obowiązki informacyjne w przypadku konieczności napraw obciążających wynajmującego (art. 666 § 2 k.c.) oraz gdy osoba trzecia dochodzi przeciwko najemcy roszczeń dotyczących rzeczy będącej przedmiotem najmu (art. 665 k.c.).

Zgodnie z art. 668 § 1 k.c. najemca może oddać rzecz będącą przedmiotem najmu do bezpłatnego używania lub w podnajem osobie trzeciej bez konieczności uzyskiwania zgody wynajmującego, chyba że umowa stron stanowi inaczej.

Swoboda najemcy nie obejmuje zawierania innych umów prowadzących do używania rzeczy przez osobę trzecią albo do używania rzeczy i pobierania z niej pożytków. Odwrotna zasada obowiązuje w stosunku do najętego lokalu. W tym przypadku oddanie lokalu lub jego części osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania może nastąpić jedynie za zgodą wynajmującego, chyba że umowa najmu stanowi inaczej, albo względem podnajemcy lub biorącego lokal do bezpłatnego używania najemcę obciąża obowiązek alimentacyjny (art. 688² k.c.). Z oczywistych względów wyjątek zawarty w art. 668² *in fine* k.c. nie znajduje zastosowania do podnajmu lokali użytkowych. Oddanie przedmiotu najmu osobie trzeciej do używania wbrew zakazowi wynajmującego (braku zgody) może być kwalifikowane jako używanie rzeczy w sposób sprzeczny z umową i stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 667 § 2 k.c.)⁵⁴.

Obowiązki stron umowy dzierżawy kształtowane są przez odpowiednie stosowanie przepisów dotyczących umowy najmu z uwzględnieniem odrębności przewidzianych w tym zakresie w przepisach normujących stosunek dzierżawy (art. 694 k.c.). Źródłem istniejących odrębności, które jednak nie są nadmierne, jest przede wszystkim szerszy zakres uprawnień przyznanych dzierżawcy w stosunku do przedmiotu dzierżawy. Zgodnie z art. 693 § 1 k.c. uprawnienie dzierżawcy obejmuje korzystanie z dzierżawionej rzeczy, prawa lub zorganizowanego zespołu majątkowego (przedsiębiorstwo, gospodarstwo rolne), a więc prawo do używania rzeczy i pobierania z niej pożytków. Tym samym odmiennie kształtują się obowiązki dzierżawcy w stosunku do dzierżawionej rzeczy. Korzystanie z niej nie ma w tym wypadku charakteru wyłącznie zachowawczego – dzierżawca powinien korzystać z przedmiotu dzierżawy zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki (art. 696 k.c.), natomiast po ustaniu stosunku dzierżawy ma obowiązek, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien on znajdować się stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy (art. 705 k.c.).

Jak wskazuje się w doktrynie, wymóg korzystania z przedmiotu dzierżawy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nakłada na dzierżawcę obowiązek pewnej

⁵⁴ *Ibidem*, s. 43.

aktywności, która nie tylko mieści się w zasadach wynikających z umowy, właściwości i przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, lecz polega na pewnym minimum zabiegów odpowiadających obiektywnym standardom stosowanym w podobnych sytuacjach⁵⁵. Zakres tych obowiązków konkretyzuje się z uwagi na przedmiot i treść danego stosunku dzierżawy – inaczej kształtuje się on w przypadku dzierżawy przedsiębiorstwa produkcyjnego czy usługowego, inaczej w odniesieniu do dzierżawy nieruchomości rolnej bądź gospodarstwa rolnego⁵⁶. Dzierżawca nie może bez zgody wynajmującego zmienić substancji i przeznaczenia przedmiotu dzierżawy (art. 696 *in fine* k.c.). W szerszym zakresie, aniżeli w przypadku umowy najmu, dzierżawcę obciążają obowiązki związane z utrzymaniem przedmiotu dzierżawy w stanie przydatnym do umówionego korzystania. Zgodnie z art. 697 k.c. dzierżawca ma obowiązek dokonywania wszelkich napraw koniecznych do utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym, nie zaś, jak przy najmie – jedynie drobnych napraw i nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy (art. 662 § 2 k.c.). Istotne odmienności, w porównaniu z umową najmu, wykazują regulacje dotyczące czynszu dzierżawnego. Zgodnie z art. 693 § 2 k.c. czynsz, poza klasycznymi sposobami jego ustalenia (czynsz pieniężny, czynsz w świadczeniach innego rodzaju) może być oznaczony również w ułamkowej części pożytków z przedmiotu dzierżawy. Trafnie wskazuje się przy tym, że chodzi tutaj o wydanie wdzierżawiającemu określonej ilości pożytków z przedmiotu dzierżawy. Natomiast postanowienia przewidujące ustalenie wysokości czynszu pieniężnego w stosunku do ułamkowej części uzyskanych pożytków traktować należy jako klauzule indeksacyjne odnoszące się do czynszu ustalonego w pieniądzu⁵⁷. Odmiennie niż w przypadku umowy najmu, zasadą jest płatność czynszu dzierżawnego z dołu, w terminach zwyczajowo przyjętych, a w braku takiego zwyczaju – półrocznie z dołu (art. 699 k.c.).

Artykuł 700 k.c. przewiduje natomiast możliwość obniżenia wysokości umówionego czynszu w wypadku znacznego zmniejszenia zwykłego, a więc średniego i możliwego do uzyskania w danym okresie gospodarczym, przychodu z przedmiotu

⁵⁵ A. Lichorowicz, [w:] *System...*, t. 8, s. 210.

⁵⁶ K. Zaradkiewicz, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz do artykułów 450–1088*, K. Pietrzykowski (red.), Warszawa 2011, s. 553; G. Kozieł, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3, *Zobowiązania. Część szczególna*, A. Kidyba (red.), LEX/el. 2014, komentarz do art. 696 k.c., teza 4.

⁵⁷ A. Lichorowicz, [w:] *System...*, t. 8, s. 198.

dzierżawy, redukując tym samym gospodarcze ryzyko związane z uzyskiwaniem pożytków z dzierżawy. Ponadto art. 702 k.c. wymienia przykładowo świadczenia dodatkowe, które mogą obciążać dzierżawcę – podatki i inne ciężary związane z własnością lub z posiadaniem przedmiotu dzierżawy, w tym koszty jego ubezpieczenia. Uprawnienie dzierżawcy do poddzierżawienia lub oddania osobie trzeciej przedmiotu dzierżawy do bezpłatnego używania uregulowane zostało analogicznie do najmu lokalu użytkowego. Oddanie przedmiotu dzierżawy w poddzierżawę lub do bezpłatnego korzystania osobie trzeciej uzależnione jest więc od zgody wydzierżawiającego (art. 698 § 1 k.c.). Naruszenie obowiązku uzyskania zgody wydzierżawiającego może skutkować rozwiązaniem umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 698 § 2 k.c.). Podkreśla się przy tym, że obowiązek uzyskania zgody jest szerszy, aniżeli wynika to z samego brzmienia art. 698 § 1 k.c., i obejmuje ogół czynności prawnych, w wyniku których używanie i pobieranie pożytków z przedmiotu dzierżawy przechodzi na osoby trzecie⁵⁸.

Przewidziane w art. 662, 663, 681, 697 k.c. zasady dotyczące utrzymania i napraw rzeczy najętej (dzierżawionej) oraz odnoszące się do sposobu używania rzeczy (art. 666–668, 683–685, 688², 696, 698 k.c.), a także dotyczące zapłaty, wysokości i zabezpieczenia należności czynszowych (art. 669–672, 685¹–687, 688¹, 699–703 k.c.) mają charakter norm dyspozytywnych, a więc strony w zawartej umowie mogą odmiennie uregulować te zagadnienia. Przeprowadzona analiza umów najmu i dzierżawy pozwala stwierdzić, że zasadniczo trzy zagadnienia dotyczące praw i obowiązków stron podczas trwania umowy najmu (dzierżawy) są w sposób szczegółowy regulowane w większości bądź w znacznej części zawieranych umów:

- obowiązek dokonania niezbędnych napraw i poniesienia nakładów związanych z dostosowaniem rzeczy do sposobu korzystania określonego w umowie;
- zapłata czynszu, w szczególności jego waloryzacja oraz ustanowienie umownych form zabezpieczenia jego zapłaty;
- uprawnienie do oddania osobie trzeciej najętej (dzierżawionej) rzeczy do bezpłatnego używania lub w podnajem (poddzierżawę).

⁵⁸ Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 364.

Spośród badanych umów najmu, 1/4 z nich zawierała postanowienia obciążające całkowicie najemcę obowiązkiem utrzymania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku oraz dokonywania niezbędnych w tym zakresie napraw i nakładów. W tym zakresie więc przyjęta przez strony konstrukcja zbliżona była do rozwiązań przewidzianych dla stosunku dzierżawy, w którym to dzierżawca ponosi zasadniczy ciężar utrzymania przedmiotu dzierżawy w stanie przydatnym do korzystania, zobowiązany jest do dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym (art. 697 k.c.).

Część umów najmu mających charakter mieszany, łączących w sobie postanowienia dotyczące najmu rzeczy ruchomej i świadczenia usług w stosunku do rzeczy najętej, zastrzegała dla wynajmującego (zazwyczaj na zasadzie wyłączności) obowiązki i uprawnienia do konserwacji, serwisowania i dokonywania niezbędnych napraw rzeczy najętej [**sprawy nr 77, 107, 121, 130, 140, 170, 217**]. Zarazem jednak wynajmujący otrzymywał z tego tytułu dodatkowe wynagrodzenie albo też wynagrodzenie to było wliczone w czynsz świadczony przez najemcę. Również więc w tych umowach koszt utrzymania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku obciążał ostatecznie najemców. W pozostałych wypadkach strony umowy najmu albo nie zawierały żadnych postanowień dotyczących nakładów na rzecz i napraw rzeczy w czasie trwania umowy najmu, albo też zamieszczały w umowach postanowienia będące dokładnym powtórzeniem regulacji zawartych w art. 662 i 663 k.c.

W przypadku umów najmu, w szczególności najmu lokali użytkowych, strony niejednokrotnie przewidywały obowiązek najemcy przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych i adaptacyjnych. Typowe postanowienia umowne w tym zakresie nakładały na najemcę obowiązek przeprowadzenia we własnym zakresie konserwacji i naprawy elementów wyposażenia lokalu, wykonania wskazanych w umowie koniecznych prac adaptacyjnych mających na celu przystosowanie lokalu do indywidualnych potrzeb najemcy [**sprawy nr 6, 11, 30, 43, 47, 50, 55, 59, 64, 65, 67, 73, 75, 88, 89, 104, 105, 114, 124, 134, 145, 147, 152, 165, 174, 184, 194, 209, 210, 211, 213, 222**]. Zazwyczaj poniesione koszty prac adaptacyjnych i remontowych w całości obciążały najemcę. W nielicznych jedynie umowach wartość dokonanych nakładów i remontów podlegała rozliczeniu w ramach umówionego czynszu – strony przewidywały zaliczenie całości lub części ich wartości na poczet płaconego czynszu

[tak w sprawach nr 30, 43, 47, 67, 145]. Najczęściej możliwości dokonania przez najemcę prac polegających na dokonywaniu ulepszeń i modernizacji przedmiotu najmu uzależnione były od uzyskania uprzedniej zgody wynajmującego, przy czym w umowach występowały klauzule, które uzależniały wydanie takiej zgody przez wynajmującego od zobowiązania się najemcy do niedochodzenia od wynajmującego zwrotu wartości poniesionych nakładów lub przywrócenia na koszt najemcy stanu poprzedniego **[sprawy nr 62, 152, 159, 160, 174, 184, 196, 210]**. Po zakończeniu umowy najemca zobowiązany był do usunięcia na własny koszt dokonanych nakładów i przywrócenia stanu pierwotnego **[tak np. sprawy nr 65, 70]** albo pozostawienia w lokalu wszelkich nakładów poczynionych w trakcie trwania umowy najmu „bez żadnych roszczeń finansowych w stosunku do wynajmującego” **[sprawa nr 134]**. Analogiczne postanowienia zawarte były w umowach dzierżawy – „wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy dzierżawy, jak również do zgłaszania przez dzierżawcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec wydzierżawiającego po wygaśnięciu umowy” **[sprawa nr 68, podobnie sprawy nr 31, 50, 63]**.

Najem i dzierżawa mają charakter umów wzajemnych i odpłatnych. Tym samym zobowiązanie najemcy (dzierżawcy) do zapłaty czynszu za używanie (korzystanie) z przedmiotu najmu (dzierżawy) stanowi przedmiotowo istotny element umowy⁵⁹. Zgodnie z art. 659 § 2 i art. 693 § 2 zd. 1 k.c. czynsz w umowie najmu lub dzierżawy może być oznaczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju. Ponadto zgodnie z art. 693 § 2 zd. 2 k.c. czynsz dzierżawny może być zastrzeżony również w ułamkowej części pożytków. W żadnej z umów dzierżawy objętych badaniem strony nie przewidywały tego rodzaju klauzuli. W przypadku nieruchomości rolnych wchodzących w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa stosowana była natomiast klauzula indeksowa odwołująca się do równowartości określonej w umowie ilości decyton pszenicy z ustaleniem, że cenę pszenicy określa się na podstawie średniej krajowej ceny skupu pszenicy publikowanej przez Główny Urząd

⁵⁹ Jak wskazuje Sąd Najwyższy, kodeks cywilny nie przewiduje możliwości ukształtowania umowy dzierżawy w taki sposób, aby dzierżawca nie miał obowiązku uiszczania czynszu – zob. wyrok SN z dnia 8 maja 2001 r., IV CKN 357/00 (Legalis nr 79817).

Statystyczny za każde półrocze roku kalendarzowego **[tak w sprawach nr 18, 57, 164 i 173]**⁶⁰.

We wszystkich badanych umowach najmu i dzierżawy czynsz wyrażony był w pieniądzech, najczęściej jako świadczenie okresowe płatne w miesięcznych ratach (najem) lub w ratach półrocznych (dzierżawa). Ponadto strony w zawieranych umowach przewidywały również płatność czynszu jako świadczenia jednorazowego, ewentualnie podzielonego na dwie lub kilka rat. Jednorazowa płatność czynszu zastrzegana była przede wszystkim, co oczywiste, w umowach krótkoterminowych, zawieranych na okres od kilku godzin do kilku dni **[sprawy nr 5, 7, 16, 23, 33, 36, 46, 92, 106, 107, 118, 157, 179]**. Stosunkowo rzadko natomiast czynsz jako świadczenie jednorazowe przewidziany był przez strony w umowach trwających dłużej i przekraczających czas jednego miesiąca. Wyjątkiem w tym zakresie jest umowa dzierżawy zawarta na 30 lat, której przedmiotem była nieruchomości gruntowa, na której dzierżawca miał prawo wybudowania domku letniskowego wraz z doprowadzeniem wszystkich niezbędnych mediów. Czynsz dzierżawny określony został z góry, płatność miała nastąpić w dwóch częściach (pierwsza przy zawarciu umowy, druga rozłożona na raty), przy czym strony w umowie wyłączyły możliwość jakiegokolwiek waloryzacji czynszu **[sprawa nr 60]**. Jednorazowy czynsz płatny z góry albo w dwóch czy trzech ratach przewidziany został również w umowie dzierżawy nieruchomości gruntowej oddanej do korzystania w celu wydobywania kopalin i zawartej do czasu ważności koncesji uzyskanej w tym celu przez dzierżawcę **[sprawa nr 1]**, w umowie najmu lokalu użytkowego zawartej na rok **[sprawa nr 148]** oraz w umowie nieruchomości gruntowej zawartej na okres sześciu miesięcy **[sprawa nr 14]**.

Spośród analizowanych umów blisko 1/4 zawierała klauzule waloryzujące wartość przewidzianego w umowie czynszu. Najczęściej stosowana przez strony klauzula waloryzacyjna (blisko 90% ogółu zastrzeżonych klauzul) zawierała odesłanie do średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego

⁶⁰ Taki sposób określenia czynszu przewiduje wprost art. 39a ust. 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r. poz. 1014 z późn. zm.) oraz wydane na podstawie tej ustawy rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 1 sierpnia 2016 r. w sprawie sposobu ustalania wysokości czynszu dzierżawnego w umowach dzierżawy nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa (Dz. U. z 2016 r., poz. 1186).

w formie komunikatów w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 94 ust. 1 ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych⁶¹. Strony w tym zakresie bądź bezpośrednio odwoływały się w umowie do „wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych” **[tak m.in. w sprawach nr 4, 11, 30, 35, 39, 40, 48, 56, 75, 80, 93, 94, 113, 119, 151, 171, 184, 186, 193]**, bądź też powoływały jako klauzulę indeksacyjną „współczynnik inflacji opublikowany przez GUS” **[tak m.in. w sprawach nr 15, 47, 87, 111, 116, , 136, 138, 161, 162, 182, 188, 229]**. Sporadycznie wskazywane były w umowach inne klauzule waloryzacyjne, takie jak klauzula walutowa. Ponadto postanowienia umowne przewidywały stały wskaźnik waloryzacji czynszu, np. na poziomie 2,5% rocznie lub z góry zakładały podwyższenie czynszu w kolejnych latach o wskazaną w umowie kwotę **[sprawy nr 13 i 21]**. W umowach dzierżawy nieruchomości rolnych posługiwano się natomiast klauzulą indeksacyjną opartą na cenach płodów rolnych (pszenicy) **[sprawy nr 18, 57, 164 i 173]**.

Liczne klauzule umowne obejmowały różnorodne sposoby zabezpieczenia płatności czynszu i innych świadczeń pieniężnych obciążających najemcę (dzierżawcę). W pierwszej kolejności wskazać należy na najczęściej występującą formę zabezpieczenia w postaci kaucji gwarancyjnej pobieranej przez wynajmującego (wydzierżawiającego) na poczet „przyszłych zaległości czynszowych i innych opłat”, a także w celu „zabezpieczenia wszelkich roszczeń wynikających z umowy, w tym zaległości czynszowych, roszczeń odszkodowawczych związanych ze zniszczeniem lub uszkodzeniem przedmiotu najmu”, czy też zabezpieczenia „zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez najemcę zobowiązań umownych”. Postanowienia przewidujące złożenie kaucji gwarancyjnej zawarte zostały w ponad 1/3 umów najmu i dzierżawy (36% ogółu umów), przy czym ta forma zabezpieczenia stosowana była przede wszystkim w odniesieniu do umów najmu. Wysokość żądanej przez wynajmującego kaucji stanowiła zazwyczaj równowartość umówionego czynszu za okres od jednego do trzech miesięcy. Ponadto w analizowanych umowach – zarówno najmu, jak i dzierżawy – zawierane były klauzule zobowiązujące najemcę (dzierżawcę) do złożenia w terminie

⁶¹ Ustawa z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 887).

określonym w umowie oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. [**sprawy nr 6, 8, 18, 21, 29, 57, 58, 59, 64, 68, 72, 73, 113, 115, 119, 120, 121, 123, 146, 150, 159, 173**], a także – w przypadku umów najmu, zwłaszcza dotyczących lokali użytkowych w wielkopowierzchniowych centrach handlowych, przedstawienia gwarancji bankowej „bezwarunkowej, nieodwołalnej, płatnej na pierwsze żądanie i zaakceptowanej przez wynajmującego”, której wartość obejmowała równowartość kilkumiesięcznej kwoty czynszu oraz innych opłat [**sprawy nr 6, 29, 64, 65, 75, 128, 132, 133, 147, 159, 181, 213, 221**]. Inną formą zabezpieczenia płatności czynszu i innych opłat przewidzianych w umowie było wystawienie przez najemcę (dzierżawcę) weksla własnego *in blanco*. Zabezpieczenie wekslowe stosowane było zarówno w umowach najmu, jak i umowach dzierżawy [**sprawy nr 18, 22, 27, 29, 57, 63, 100, 146, 164, , 173**]. Obowiązek terminowej płatności czynszu zabezpieczany był również poprzez zastrzeżenie na korzyść wynajmującego odsetek umownych w wypadku opóźnienia lub zwłoki w zapłacie. W tym zakresie postanowienia umowne przewidywały podwójne odsetki ustawowe za okres opóźnienia [**sprawa nr 80**], odsetki w wysokości 0,14% za każdy dzień zwłoki, przy czym, jeżeli zwłoka wyniosłaby więcej niż 14 dni, umowa ulegała rozwiązaniu w trybie natychmiastowym z winy najemcy [**sprawa nr 188**], odsetki za opóźnienie w wysokości 20% w stosunku rocznym [**sprawy nr 27 i 88**], odsetki umowne w wysokości 0,2% od kwoty zaległości czynszowych za każdy dzień zwłoki [**sprawa nr 201**], odsetki umowne w wysokości czterokrotnej wartości stawki lombardowej NBP w skali roku [**sprawa nr 182**], czy też w wysokości obowiązujących na dzień zwłoki odsetek od zaległości podatkowych [**sprawa nr 65**].

Zabezpieczenie płatności czynszu następowało również w oparciu o ustawowy mechanizm przyznający wynajmującemu (dzierżawcy) uprawnienie prawokształtujące do natychmiastowego wypowiedzenia umowy w wypadku zwłoki z zapłatą czynszu (art. 672, 687 i 703 k.c.). Przy czym regulacje ustawowe były w tym zakresie stosunkowo często modyfikowane przez wskazanie w umowie innych, zazwyczaj krótszych terminów zwłoki z zapłatą czynszu, po upływie których wynajmujący uzyskiwał uprawnienie do wypowiedzenia umowy, a także przez pominięcie przewidzianego w wypadku najmu lokali użytkowych i dzierżawy obowiązku uprzedzenia najemcy (dzierżawcy) o możliwości wypowiedzenia umowy

z uwagi na istniejące zaległości czynszowe i obowiązku wyznaczenia dodatkowego terminu do ich zapłaty (art. 687 i 703 k.c.). Ponadto zastrzeżenia umowne w tym zakresie obejmowały nie tylko zaległości czynszowe, lecz także pozostałe opłaty dodatkowe wynikające z zawartej przez strony umowy⁶². Najbardziej typowe klauzule umowne (klauzule występujące najczęściej) modyfikujące rozwiązania ustawowe przewidywały prawo wynajmującego do natychmiastowego rozwiązania umowy w wypadku istnienia zaległości czynszowych za jeden okres płatności (zazwyczaj zwłoka z zapłatą czynszu i opłat dodatkowych za jeden miesiąc, stanowiący w zawieranych umowach podstawowy okres rozliczeniowy) bez konieczności wyznaczenia najemcy dodatkowego terminu do zapłaty **[sprawy nr 3, 11, 14, 17, 24, 27, 47, 54, 56, 62, 76, 114, 131, 160, 162, 174, 180, 186, 187, 188, 191, 198, 204, 209, 210]** albo po wyznaczeniu dodatkowego terminu do zapłaty, jednakże krótszego aniżeli wynikający z art. 687 i 703 k.c. **[sprawy nr 8, 54, 55, 71, 195]**. W niektórych umowach uprawnienie wynajmującego do natychmiastowego wypowiedzenia umowy zastrzeżone było w formie generalnej klauzuli odwołującej się do wypadków naruszenia postanowień umowy przez najemcę, bez ich konkretyzowania. Należy więc wnosić, że wypadki te obejmowały również niewykonanie zobowiązania do zapłaty czynszu i innych świadczeń w terminie przewidzianym w zawartej umowie **[tak m.in. sprawy nr 70, 73, 101, 146, 150, 185]**.

W doktrynie i orzecznictwie Sądu Najwyższego charakter prawny norm zawartych w art. 672, 687 i 703 k.c. nie jest do końca jasny. Nie budzi jedynie wątpliwości, że przepis art. 672 k.c. ma charakter dyspozytywny, strony mogą więc odmiennie określić w umowie skutki opóźnienia i zwłoki w zapłacie czynszu i świadczeń dodatkowych⁶³. W odniesieniu do art. 687 k.c. przeważa pogląd uznający ten przepis za semiimperatywny, w szczególności w zakresie, w jakim przewiduje obowiązek uprzedzenia najemcy lokalu użytkowego na piśmie o zamierzonym wypowiedzeniu z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu i udzielenie mu dodatkowego miesięcznego terminu na dokonanie zapłaty, jako warunek skutecznej realizacji prawa do

⁶² W doktrynie przyjmuje się, że pojęcie zwłoki, o której mowa w art. 672 i 687 k.c., dotyczy jedynie czynszu, a nie innych świadczeń obciążających najemcę. Tak m.in. Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 328; J. Górecki, G. Matusik, [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz art. 687 k.c., teza 4.

⁶³ Zob. m.in. H. Ciepla, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia. Zobowiązania*, J. Gudowski (red.), LEX/el. 2013, komentarz do art. 672 k.c., teza 4; G. Koziół, [w:] *Kodeks...*, t. 3, komentarz do art. 672 k.c., teza 6.

wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia⁶⁴. Zarazem jednak w orzecznictwie Sądu Najwyższego od dawna przyjmowany jest pogląd, zgodnie z którym brak uprzedzenia najemcy lokalu na piśmie o zamierzonym wypowiedzeniu i nieudzielenie mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty mogą być sanowane przez wniesienie pozwu o eksmisję najemcy ze względu na natychmiastowe rozwiązanie umowy najmu oraz upływ miesięcznego terminu od tego zdarzenia⁶⁵. Należy bowiem przyjąć, że wniesienie pozwu o eksmisję stanowi spełnienie wymagania uprzedzenia najemcy na piśmie i udzielenie mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu, zaś popieranie tego powództwa po upływie miesiąca może być uznane za definitywne wypowiedzenie najmu⁶⁶. W sytuacji więc, gdy wynajmujący złożył oświadczenie woli o niezwłocznym wypowiedzeniu umowy najmu lokalu bez dopełnienia obowiązku wyznaczenia dodatkowego terminu przewidzianego w art. 687 in fine k.c. i zażądał zwrotu rzeczy najętej, przyjąć należy, że uczynił zadość obowiązkowi uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia po bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu⁶⁷.

Jeszcze dalej idące wątpliwości występują co do charakteru prawnego normy zawartej w art. 703 k.c. W orzecznictwie Sądu Najwyższego można odnaleźć pogląd wskazujący zarówno na bezwzględnie obowiązujący charakter tego przepisu⁶⁸, jak i stanowisko przeciwne, uznające normę zawartą w tym przepisie za dyspozytywną⁶⁹. Prezentowane było również stanowisko trzecie, zgodnie z którym art. 703 k.c., jako zmierzający do ochrony interesów dzierżawcy, powinien być wykładany jako przepis o charakterze semiimperatywnym. Zawiera on więc zakaz ustalania krótszego aniżeli trzymiesięczny terminu dodatkowego do zapłaty zaległego czynszu⁷⁰. Zagadnienie to zostało ostatecznie, jak się wydaje, przesądzone w uchwale SN z dnia

⁶⁴ Zob. A. Damasiewicz, *Wypowiedzenie umowy*, [w:] *Najem i wynajem lokali komercyjnych*, LEX/el. 2013, pkt 64; J. Górecki, G. Matusik, [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 687 k.c., teza 1; K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz. Art. 450–1088*, K. Pietrzykowski (red.), Warszawa 2011, komentarz do art. 687, teza 2.

⁶⁵ Pogląd ten przyjęty został w uchwale SN z dnia 22 lutego 1967 r., III CZP 113/66 (OSNC 1967, nr 6, poz. 102) i podtrzymany w dalszych orzeczeniach.

⁶⁶ Wyrok SN z dnia 21 października 2010 r., IV CSK 215/10 (LEX nr 677894).

⁶⁷ Wyrok SN z dnia 22 czerwca 2011 r., II CSK 587/10 (Legalis 442120).

⁶⁸ Wyroku SN z dnia 17 marca 2010 r., II CSK 454/09 (OSNC 2010, nr 10, poz. 142).

⁶⁹ Wyrok SN z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 33/10 (OSNC 2011, nr 3, poz. 31).

⁷⁰ Wyrok SN z dnia 21 października 2010 r., IV CSK 215/10 (LEX nr 677894).

11 października 2012 r.⁷¹, w której uznano dyspozytywny charakter tego przepisu, wskazując, że strony umowy dzierżawy mogą wyłączyć obowiązek wydzierżawiającego udzielenia dzierżawcy dodatkowego terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu przewidziany w art. 703 zd. 2 k.c. Zarazem jednak Sąd Najwyższy w orzeczeniu tym podkreślił, że taka interpretacja art. 703 k.c. nie wpływa bezpośrednio na wykładnię art. 687 k.c., a także art. 11 u.o.p.l.

Przedstawiona wykładnia art. 672, 687 i 703 k.c. znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów powszechnych. Sądy z reguły uznają dyspozytywny charakter przywołanych przepisów, również w odniesieniu do regulacji zawartej w art. 687 k.c., tym samym respektując umowne modyfikacje ustawowej konstrukcji natychmiastowego wypowiedzenia umowy z uwagi na opóźnienia w płatnościach czynszu. W zdecydowanej mniejszości pozostaje stanowisko zaprezentowane **w sprawie nr 101**, w której sąd uwzględnił podniesiony przez pozwanego zarzut nieważności (bezskuteczności) klauzuli umownej zastrzegającej prawo wypowiedzenia umowy lokalu użytkowego w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu bez stosownego uprzedzenia i udzielenia najemcy dodatkowego terminu na spełnienie świadczenia. Sąd uznał, że postanowienie to pozostaje w sprzeczności z art. 687 k.c., mającym – w ocenie sądu – charakter bezwzględnie wiążący. Dominuje jednak stanowisko przeciwne. Przykładowo w **sprawie nr 138** umowa najmu zawierała klauzulę przewidującą wygaśnięcie stosunku najmu *ex lege* w wypadku zwłoki przez najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności. Interesujące, że sprzeczność tego postanowienia z prawem oraz zasadami współżycia społecznego (dobrymi obyczajami kupieckimi) podniósł sam wynajmujący, wywodząc, iż zastrzeżenie umowne tej treści jest niezgodne z semiimperatywnym przepisem art. 687 k.c. nakierowanym na ochronę interesów najemcy lokalu. Na tej podstawie wywodził nieważność tego postanowienia. Natomiast najemca lokalu bronił zawartej w umowie klauzuli wygaszającej stosunek prawny, podnosząc dopuszczalność takiego zapisu ze względu na swobodę umów oraz wskazując, że pełni on funkcję ochronną – chroni najemcę przed nadmiernym zadłużeniem oraz stwarza wynajmującemu możliwość niezwłocznego zakończeniu stosunku najmu w wypadku niewywiązania się z obowiązku zapłaty czynszu przez drugą stronę umowy. Sądy obydwu instancji rozpoznając tę sprawę, podzieliły to

⁷¹ Uchwała SN z dnia 11 października 2012 r., III CZP 52/12 (OSNC 2013, nr 3, poz. 33).

drugie stanowisko, uznając, że „redakcja przepisu art. 687 k.c. wskazuje na jego dyspozytywny charakter, co oznacza, że strony były uprawnione do ułożenia stosunku prawnego w niniejszy sposób”.

W większości analizowanych umów najmu i dzierżawy, postanowienia umowne wyłączały możliwość oddania przedmiotu najmu lub dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem (poddzierżawę). Strony przewidywały więc albo wyraźny zakaz oddawania przedmiotu najmu lub dzierżawy do używania (korzystania) przez osoby trzecie albo też uzależniały uprawnienie najemcy (dzierżawcy) w tym zakresie od zgody wynajmującego (wydzierżawiającego). Częstokroć zastrzegano przy tym, że zgoda taka powinna zostać wyrażona w formie pisemnej. Łącznie postanowienia zakazujące albo uzależniające oddanie przedmiotu najmu (dzierżawy) w podnajem (poddzierżawę) zawarte zostały w 141 umowach, co stanowi ponad 62% wszystkich objętych badaniem umów. Jeśli uwzględnić dodatkowo, że sześć umów dzierżawy oraz 17 umów najmu lokali użytkowych nie zawierało żadnych postanowień w tym przedmiocie, to mając na uwadze treść art. 688² i 698 § 1 k.c., należy przyjąć, iż zakaz oddawania osobom trzecim przedmiotu najmu lub dzierżawy do bezpłatnego lub odpłatnego używania (korzystania) obejmował łącznie 164 stosunki zobowiązaniowe najmu i dzierżawy. Przy czym w wielu umowach zawarcie bez zgody wynajmującego (wydzierżawiającego) umowy podnajmu lub poddzierżawy zagrożone było natychmiastowym wypowiedzeniem umowy najmu (dzierżawy), a więc realizacją uprawnień wynikających z art. 667 § 2 i art. 698 § 2 k.c. Oznaczało to zarazem w świetle art. 668 § 2 k.c. rozwiązanie zawartej umowy podnajmu, a także umowy poddzierżawy, zakładając w tym wypadku odpowiednie stosowanie art. 668 § 2 k.c.⁷² W tej ostatniej kwestii odmienne stanowisko wynika jednak z orzecznictwa Sądu Najwyższego i poglądów części doktryny⁷³.

⁷² Odpowiednie stosowanie art. 668 § 2 k.c. do stosunku poddzierżawy dopuszczają m.in. Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 364; A. Lichorowicz, [w:] *System...*, t. 8, s. 219; G. Kozieł, [w:] *Kodeks...*, t. 3, komentarz do art. 698 k.c., tezy 12–16; A. Sylwestrzak, *Poddzierżawa*, Gdańskie Studia Prawnicze 2009, z. 2, s. 292–296; B. Swaczyna, *Glosa do wyroku SN z dnia 20 lipca 2006 r., V CSK 200/06*, OSP 2008, nr 7–8, poz. 73.

⁷³ Wyroki SN: z dnia 7 listopada 1997 r., III CKN 249/97 (OSNC 1998, nr 3, poz. 53); z dnia 25 listopada 2005 r., V CK 370/05 (LEX nr 172190); z dnia 20 lipca 2006 r., V CSK 200/06 (OSNC 2007, nr 4, poz. 61). Tak również: H. Ciepla, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 698 k.c., teza 6.

Jedynie w przypadku 62 badanych umów (57 umów najmu i 5 umów dzierżawy) najemca lub dzierżawca był uprawniony do oddania rzeczy najętej (dzierżawionej) w podnajem lub poddzierżawę. Stanowi to niewiele ponad 1/4 wszystkich analizowanych stosunków zobowiązaniowych. Zaznaczyć przy tym należy, że przewidziana wprost w umowie zgoda wynajmującego (wyzierżawiającego) miała niekiedy charakter ograniczony do określonego kręgu podmiotów lub okoliczności. I tak w przypadku umowy najmu zawartej w **sprawie nr 39** zgoda wynajmującego na podnajem dotyczyła powierzchni nieprzekraczającej 70% budynku stanowiącego przedmiot najmu, zaś w **sprawie nr 49** zgodą na podnajem objęte zostało jedynie zaplecze kuchenne wynajmowanego lokalu użytkowego. Ponadto w umowie najmu sprecyzowano zarówno podmiot, z którym dopuszczalne jest zawarcie umowy podnajmu, jak i ustalono wysokość należnego z tego tytułu czynszu. Podobnie w umowach najmu zawartych w **sprawach nr 43 i 48** wyrażona zgoda na podnajem dotyczyła wskazanych w umowach podmiotów – spółek kapitałowych powiązanych z najemcami. Natomiast w **sprawie nr 50** umowa dzierżawy przewidywała, że jeżeli z przyczyn niezależnych od dzierżawcy nie będzie on w stanie prowadzić określonej w umowie działalności gospodarczej, a gotowość taką wyrażą wskazane w umowie osoby bliskie dzierżawcy (żona, dzieci, rodzice) i zarazem będą one w stanie prowadzić tę działalność (prowadzenie pola kempingowego), wydzierżawiający umożliwi wejście tym osobom w miejsce dotychczasowego dzierżawcy. W tym wypadku więc zgoda wydzierżawiającego nie dotyczyła zawarcia umowy poddzierżawy, lecz zmiany podmiotowej w samej umowie dzierżawy.

W odniesieniu do umowy dzierżawy w doktrynie od dawna formułowana jest teza, zgodnie z którą umowa ta jest oparta na zaufaniu wydzierżawiającego do dzierżawcy. Ze względu bowiem na wymagania stawiane dzierżawcy co do sposobu gospodarowania na przedmiocie dzierżawy nie jest sprawą obojętną dla wydzierżawiającego, kto uprawnienia te wykonuje⁷⁴. Przeprowadzone badania wydają się wykazywać, że teza ta pozostaje aktualna również w odniesieniu do umowy najmu. Zawarte w wielu umowach najmu zastrzeżenia wyłączające ogólną zasadę swobody najemcy co do odstąpienia używania rzeczy najętej osobie trzeciej wykazują, że także w stosunku najmu nie jest obojętne dla dysponenta (właściciela) rzeczy, kto wykonuje prawa i obowiązki związane z używaniem rzeczy najętej.

⁷⁴ Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 363.

W efekcie w umowach najmu regułą jest raczej przyjmowanie przez strony umowy rozwiązania szczególnego odnoszącego się do najmu lokali użytkowych (art. 688² k.c.), wyjątkiem zaś kształtowanie w tym zakresie treści stosunku prawnego w oparciu o ogólną zasadę wynikającą z art. 668 § 1 k.c.

2.6. Prawa i obowiązki stron po wygaśnięciu umowy

Ustanie ciągłego stosunku prawnego najmu lub dzierżawy tworzy po stronie najemcy (dzierżawcy) przede wszystkim obowiązek zwrotu rzeczy. Ponadto powstaje konieczność dokonania pomiędzy stronami rozliczeń związanych z czasowym użytkowaniem (korzystaniem) z przedmiotu najmu (dzierżawy) i poniesionymi w związku z tym nakładami oraz wydatkami lub powstałymi z tego tytułu uszczerbkami.

Zasadniczym źródłem roszczenia wynajmującego (wydzierżawiającego) o zwrot przedmiotu najmu (dzierżawy) jest treść stosunku zobowiązaniowego wynikającego z zawartej umowy, który – odmiennie niż sam stosunek trwały zawierający uprawnienie do odpłatnego używania lub korzystania z rzeczy – nadal łączy strony i nie ustaje wraz z wygaśnięciem umowy najmu (dzierżawy). Zgodnie z art. 675 § 1 k.c. po wygaśnięciu umowy najmu najemca jest zobowiązany zwrócić rzecz wynajmującemu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem jednak jej zużycia będącego następstwem prawidłowego używania rzeczy. Analogicznie art. 705 k.c. nakłada na dzierżawcę po zakończeniu umowy dzierżawy obowiązek zwrotu przedmiotu dzierżawy. Przepis nakazuje przy tym zwrot przedmiotu dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien on znajdować się stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Uwzględnić należy również odpowiednie stosowanie w tym wypadku art. 675 § 1 k.c., który wyłącza odpowiedzialność dzierżawcy za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego z niej korzystania. W odniesieniu do zwrotu zarówno przedmiotu najmu, jak i przedmiotu dzierżawy, zastosowanie znajduje zawarte w art. 675 § 3 k.c. domniemanie, zgodnie z którym rzecz została wydana najemcy (dzierżawcy) w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku.

Wynajmującemu (wydzierżawiającemu), jeżeli jest on zarazem właścicielem przedmiotu najmu (dzierżawy), przysługuje również roszczenie windykacyjne

z art. 222 § 1 k.c. W takiej sytuacji występuje kumulatywny zbieg roszczeń – wybór roszczenia stanowiącego podstawę zwrotu rzeczy przysługuje uprawnionemu.

Jak wynika z przeprowadzonych badań empirycznych, wykonanie obowiązku zwrotu przedmiotu najmu (dzierżawy) po zakończeniu umowy stanowi przedmiot wielu postanowień umownych, których zasadniczym celem jest zabezpieczenie jego należytego wykonania. Podstawową konstrukcją prawną stosowaną w tym wypadku jest zastrzeżenie kar umownych związanych z niewykonaniem lub nienależytym, w szczególności nieterminowym, wykonaniem obowiązku zwrotu rzeczy oraz klauzule zastrzegające odszkodowanie lub kary umowne na wypadek dalszego (bezumownego) korzystania z rzeczy po rozwiązaniu umowy najmu (dzierżawy). Wysokość kar umownych ustalana jest przeważnie w stosunku do wysokości czynszu umownego i stanowi jego równowartość lub wielokrotność. Typowe klauzule w tym zakresie przewidują obowiązek zapłaty kary umownej w wypadku nieterminowego zwrotu przedmiotu najmu (dzierżawy) w wysokości 200% czynszu najmu (dzierżawy), ewentualnie z uwzględnieniem również innych opłat, poza czynszem, ponoszonych z tytułu używania (korzystania) rzeczy w okresie trwania umowy **[tak m.in. sprawy nr 4, 43, 44, 66, 80, 97, 113, 119, 120, 128, 185, 187, 193]**. Maksymalne kary zastrzegane w badanych umowach sięgały wysokości 500%, a nawet 1000% uprzednio płaconego przez najemcę czynszu, liczonego miesięcznie **[sprawy nr 32, 72, 105, 173, 204]**. Zabezpieczenie płatności kar umownych stanowiły natomiast kaucje gwarancyjne pobierane przy zawarciu umowy, ewentualnie weksle własne *in blanco* wystawiane przez najemców (dzierżawców) lub przedstawiane przez nich przy zawarciu umowy gwarancje bankowe (ubezpieczeniowe). Wykonanie obowiązku zwrotu rzeczy zabezpieczane było również przez złożenie przy zawarciu umowy przez najemcę (dzierżawcę) oświadczenia w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zwrotu przedmiotu najmu (dzierżawy) – art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. Łącznie klauzule zabezpieczające zwrot przedmiotu najmu (dzierżawy) we wskazanych powyżej formach zawarte zostały w blisko 40% analizowanych umów.

Zgodnie z art. 676 k.c. rozliczenie nakładów, które zwiększają wartość lub użyteczność rzeczy najętej, poczynionych przez najemcę w toku trwania umowy,

oparte zostało na konstrukcji zobowiązania przemiennego⁷⁵ z prawem wyboru świadczenia zastrzeżonym dla wynajmującego. Wynajmujący może więc albo zatrzymać dokonane przez najemcę ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu rzeczy, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego na koszt i staraniem najemcy. Przyjęcie takiej konstrukcji, preferującej interes wynajmującego, uzasadniane jest z jednej strony względami gospodarczymi – zapewnieniem możliwości utrzymania celowo ukształtowanych całości, z drugiej strony koniecznością ochrony wynajmującego przed niechcianymi wydatkami na rzecz, która zazwyczaj stanowi jego własność⁷⁶. Przepis art. 676 k.c. stosuje się odpowiednio z uwagi na odesłanie zawarte w art. 694 k.c. do rozliczenia nakładów użytecznych poniesionych przez dzierżawcę w czasie trwania umowy dzierżawy. Rozliczenia dzierżawy nieruchomości rolnej dotyczy ponadto szczególna regulacja zawarta w art. 706 k.c., przyznając dzierżawcy prawo żądania zwrotu nakładów poniesionych na zasiewy pozostawione na gruncie rolnym będącym przedmiotem dzierżawy, jeżeli nie otrzymał on odpowiednich zasiewów przy rozpoczęciu dzierżawy. Ponadto zakończenie umowy najmu lub dzierżawy może skutkować koniecznością przeprowadzenia dalszych rozliczeń pomiędzy stronami, w szczególności rozliczeniem napraw dokonanych przez najemcę (dzierżawcę), które w świetle art. 663 k.c. obciążały wynajmującego (wyzierżawiającego), a także powstaniem roszczeń odszkodowawczych po stronie wynajmującego (wyzierżawiającego) w szczególności z tytułu zmniejszenia wartości (uszkodzenia) przedmiotu najmu lub dzierżawy.

Wskazane regulacje kodeksowe mają charakter przepisów dyspozytywnych, co umożliwia stronom odmienne ukształtowanie w umowie zasad dotyczących rozliczeń wynikających z zawartej umowy, w tym poniesionych w związku z wykonywaniem nakładów i wydatków. Przeprowadzone badania wykazują, że postanowienia umowne modyfikujące ustawowe zasady rozliczeń stron z tytułu poniesionych nakładów użytecznych (ulepszeń), a zazwyczaj również nakładów koniecznych, zawarte zostały w 43% analizowanych umów (81 umów najmu i 13 umów dzierżawy). W pozostałych wypadkach strony bądź do treści umowy wprowadzały klauzule

⁷⁵ Zaznaczyć jednak należy, że zagadnienie konstrukcji prawnej art. 676 k.c. jest w doktrynie przedmiotem sporów. Zob. J. Górecki, G. Matusik, [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 676 k.c., teza 2 i przedstawione tam stanowiska różnych autorów.

⁷⁶ Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 292; J. Panowicz-Lipska, [w:] *System...*, t. 8, s. 68.

odpowiadające przepisom zawartym w art. 676 i 706 k.c. (11 umów), bądź w treści umowy nie zawierały żadnych postanowień dotyczących rozliczenia poniesionych przez najemcę (dzierżawcę) nakładów – łącznie 121 umów.

Umowne modyfikacje reguł rządzących rozliczeniem stron z tytułu dokonanych przez najemcę ulepszeń lub poczynionych przez dzierżawcę ulepszeń i poniesionych nakładów na zasiewy następują w zdecydowanej większości wypadków na korzyść wynajmującego (wydzierżawiającego). W zasadzie można w tym zakresie wskazać na dwa zasadnicze rodzaje przekształceń dyspozytywnej konstrukcji przewidzianej w art. 676 k.c., które wystąpiły w analizowanych umowach.

Pierwsza grupa modyfikacji polegała na dokonaniu przez wynajmującego (wydzierżawiającego) już przy zawieraniu umowy wyboru jednego z uprawnień wskazanych alternatywnie w art. 676 k.c. – nałożenia na najemcę (dzierżawcę) obowiązku przywrócenia rzeczy po zakończeniu umowy do stanu poprzedniego albo zatrzymania przez wynajmującego (wydzierżawiającego) dokonanych przez najemcę (dzierżawcę) ulepszeń. Tak więc, zgodnie z postanowieniami zawartymi w umowach, najemca (dzierżawca) zobowiązany był do doprowadzenia przedmiotu dzierżawy na własny koszt do stanu pierwotnego [**sprawa nr 32**], usunięcia wszelkich nakładów (aranżacji) i przywrócenia najętego lokalu użytkowego do stanu poprzedniego [**sprawa nr 48; analogicznie sprawy nr 104, 113, 205**]. Jak wynikało to z treści klauzul umownych: „najemca nie ma prawa do zwrotu poniesionych nakładów i po zakończeniu najmu zobowiązany jest do przywrócenia lokalu użytkowego do stanu pierwotnego” [**sprawa nr 184**], czy: „w przypadku rozwiązania umowy najmu, najemca zobowiązuje się przywrócić stan poprzedni lokalu wskazany w protokole zdawczo-odbiorczym, chyba że wynajmujący zgodzi się pokryć niezamortyzowane przez najemcę koszty remontu lokalu” [**sprawa nr 115**]. W razie niewykonania zobowiązania do przywrócenia przedmiotu najmu (dzierżawy), wynajmujący (wydzierżawiający) upoważniony był do dokonania niezbędnych czynności w tym zakresie na koszt najemcy (dzierżawcy) [**sprawy nr 65, 130, 208**]. Ponadto obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego w kilku wypadkach warunkowany był technicznymi i faktycznymi możliwościami dokonania tego typu czynności. Na wypadek, gdyby odłączenie i zabranie nakładów nie było możliwe bez uszczerbku przedmiotu najmu (dzierżawy), nakłady miały zostać pozostawione bez prawa

najemcy (dzierżawcy) do żądania jakichkolwiek kwot z tego tytułu **[tak w szczególności sprawy nr 100 i 151]**.

Znacznie częściej w analizowanych umowach zastrzegana była dla wynajmującego (wydzierżawiającego) realizacja drugiego z uprawnień przewidzianych w art. 676 k.c. – prawa do zatrzymania dokonanych na przedmiot najmu (dzierżawy) nakładów (ulepszeń), jednakże bez obowiązku zwrotu drugiej stronie wartości poczynionych nakładów. Tego typu klauzule wystąpiły w 23 umowach, przy 13 umowach nakładających na najemcę (dzierżawcę) obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego. Strony przewidywały więc, że nakłady i ulepszenia poczynione przez najemcę stają się własnością wynajmującego, a najemca nie będzie dochodził ich zwrotu **[sprawa nr 6]**, ulepszenia bez zapłaty zatrzymuje wynajmujący, zaś najemca nie jest zobowiązany do ich usunięcia **[sprawa nr 22]**, najemca nie ma obowiązku usuwania ulepszeń, nie przysługuje mu jednak za nie wynagrodzenie **[sprawa nr 39]**, czy też – po zakończeniu umowy dzierżawy, wszelkie nakłady, w tym nakłady inwestycyjne, przechodzą na wydzierżawiającego, zaś dzierżawca zrzeka się wszystkich roszczeń z tego tytułu **[sprawy nr 149 i 226]**. Klauzule analogiczne występowały również w umowach będących przedmiotem sporu w **sprawach nr 11, 15, 50, 83, 84, 88, 93, 105, 146, 148, 162, 171, 186, 194, 196, 202, 209, 222**.

Druga grupa modyfikacji reguł rozliczeniowych wynikających z art. 676 k.c. polegała w badanych umowach na utrzymaniu po stronie wynajmującego (wydzierżawiającego) przewidzianego w tym przepisie przemiennego prawa wyboru, z wyłączeniem jednak obowiązku zwrotu wartości nakładów poczynionych przez korzystającego z przedmiotu najmu (dzierżawy). W efekcie po zakończeniu stosunku prawnego oddający rzecz do używania (korzystania) mógł albo żądać przywrócenia przez najemcę (dzierżawcę) stanu poprzedniego, albo złożyć oświadczenie o nieodpłatnym zatrzymaniu dokonanych ulepszeń. Tego rodzaju skutek wynikał wprost z postanowień umownych zastrzegających dla wynajmującego (wydzierżawiającego) prawo do bezpłatnego zatrzymania ulepszeń albo żądania ich usunięcia przez najemcę (dzierżawcę) **[tak m.in. w sprawach nr 21 i 159]**, jak też z klauzul umownych, zgodnie z którymi wszelkie koszty nakładów obciążają najemcę bez prawa żądania zwrotu ich równowartości **[tak m.in. w sprawach nr 55, 64, 187]**, bądź też postanowień obejmujących wyraźne zrzeczenie się przez najemcę (dzierżawcę) wszystkich roszczeń związanych z poczynionymi nakładami

i ulepszeniami **[tak m.in. w sprawach nr 29, 30, 67, 75, 128]**. Łącznie tego typu klauzule zostały zawarte w 36 umowach.

Przepis art. 676 k.c. dotyczy rozliczenia wszelkich nakładów zwiększających wartość lub użyteczność rzeczy, niezależnie od tego, czy dokonane zostały za zgodą czy też bez zgody wynajmującego⁷⁷. Wskazać jednak należy, że prezentowany jest również pogląd, zgodnie z którym nie są ulepszeniami te zmiany przedmiotu najmu, choćby prowadziły do zwiększenia jego wartości lub użyteczności, które nie zostały dokonane za zgodą wynajmującego⁷⁸. Podobnie w orzecznictwie Sądu Najwyższego uznano, że z istoty pojęcia ulepszenia wynika, iż musi być to działanie podejmowane przez dzierżawcę zgodnie z rzeczywistą lub przynajmniej domniemaną wolą wydzierżawiającego⁷⁹.

Niezależnie od występujących w tym zakresie kontrowersji wskazać należy, że w zawieranych umowach zagadnienie to regulowane jest w sposób jednoznaczny – ewentualny zwrot wartości nakładów użytecznych, bądź innych nakładów poczynionych w toku trwania umowy, uzależniony jest od zgody wynajmującego (wydzierżawiającego). Natomiast w wypadku nakładów poczynionych przez najemcę (dzierżawcę) bez wymaganej w umowie zgody, dokonane nakłady pozostają nieodpłatnie przy wynajmującym (wydzierżawiającym), chyba że zażąda on przywrócenia pierwotnego stanu przedmiotu najmu (dzierżawy) istniejącego w dniu zawarcia umowy **[tak m.in. w sprawach nr 87, 190, 203, 210]**.

Natomiast zgoda wynajmującego (wydzierżawiającego) na dokonanie nakładów przez najemcę (dzierżawcę), jeżeli konieczność jej uzyskania została wyraźnie przewidziana w umowie, w różny sposób wpływa na ukształtowany przez strony sposób rozliczenia poniesionych nakładów. Zasadniczo wyróżnić można w tym zakresie pięć sposobów uregulowania tej kwestii w zawieranych umowach:

⁷⁷ Zob. P. Machnikowski, *Skutki prawne ulepszenia przedmiotu najmu według art. 676 k.c.*, [w:] *Zawieranie i wykonywanie umów. Wybrane zagadnienia*, E. Gniewek (red.), Acta Universitatis Wratislaviensis, Prawo 2004, nr 289, s. 216; J. Jezioro, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Warszawa 2016, komentarz do art. 676 k.c., teza 2; J. Górecki, G. Matusik, [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 676 k.c., teza 3.

⁷⁸ Tak A. Damasiewicz, *Stan lokalu po zakończeniu umowy najmu*, [w:] *Najem i wynajem lokali komercyjnych*, LEX/el. 2013, pkt 40–41.

⁷⁹ Wyrok SN z dnia 6 września 2000 r., II CKN 321/00 (LEX nr 1096036).

- 1) odesłanie do stosowania reguł wynikających z art. 676 k.c. **[m.in. sprawy nr 153 i 190]**;
- 2) zastrzeżenie, że wraz z udzieleniem przez wynajmującego (wyzierżawiającego) zgody na dokonanie nakładów określony zostanie sposób ich rozliczenia **[m.in. sprawy nr 138 i 198]**;
- 3) zastrzeżenie, że warunkiem udzielenia przez wynajmującego zgody na dokonanie nakładów jest zrzeczenie się przez najemcę roszczeń o zwrot ich wartości **[m.in. sprawy nr 174 i 196]**;
- 4) przyjęcie zasady, że najemca może żądać zwrotu wartości uzgodnionych nakładów i wydatków **[m.in. sprawy nr 119 i 145]**;
- 5) przyjęcie zasady, że wszystkie nakłady, w tym również uzgodnione pomiędzy stronami, czynione są na koszt i ryzyko najemcy (dzierżawcy) **[m.in. sprawa nr 210]**.

Wskazując na różne sposoby umownej modyfikacji reguły wynikającej z art. 676 k.c., na zakończenie wypada przedstawić trzy szczególne wypadki, w których postanowienia umowne zmieniły rozwiązanie przewidziane w art. 676 k.c. na korzyść najemcy. W **sprawie nr 156** w aneksie do zawartej uprzednio umowy najmu zastrzeżono, że w wypadku wypowiedzenia umowy przez wynajmującego w okresie pierwszych czterech lat trwania umowy (umowa zawarta została na czas nieoznaczony) najemcy przysługuje prawo zwrotu wartości uzgodnionych w umowie nakładów według kosztów faktycznie poniesionych. Natomiast w **sprawie nr 82** umowa najmu przewidywała, że w razie wypowiedzenia umowy przez wynajmującego lub wygaśnięcia umowy wcześniej niż po upływie 18 miesięcy od daty jej zawarcia (umowa najmu zawarta została na pięć lat) wynajmujący zobowiązuje się do zwrotu dwukrotności poniesionych przez najemcę nakładów na przedmiot najmu (lokal użytkowy). Natomiast w **sprawie nr 47** w umowie zawartej na czas nieoznaczony zastrzeżono, że rozwiązanie umowy przed upływem pięciu lat od dnia zakończenia prac adaptacyjnych dokonanych przez najemcę skutkować będzie obowiązkiem zapłaty kary umownej przez wynajmującego w wysokości równej kosztom poniesionych nakładów pomniejszonych o część, w jakiej nakłady te uległy amortyzacji.

We wszystkich trzech wypadkach modyfikacja reguł ustawowych na korzyść najemców wynikała ze stosunkowo wysokich nakładów, które zobowiązani byli oni

ponieść w celu uczynienia przedmiotu najmu zdatnym do użytku przewidzianego w umowie (konieczność remontu najmowanych lokali użytkowych oraz wykonania innych prac adaptacyjnych).

2.7. Przypadki nierówności kontraktowej – asymetryczność praw i obowiązków

Trafnie wskazuje się w doktrynie, że przewidziany w kodeksie cywilnym normatywny model umowy dzierżawy ma charakter modelu właścicielskiego⁸⁰. Ocena ta wydaje się być relewantna również w stosunku do regulacji ustawowych kształtujących model umowy najmu, a także trafnie oddaje faktyczne relacje kontraktowe powstające w wyniku zawieranych w obrocie umów najmu i dzierżawy. Umowy te w większości wypadków kształtują prawa i obowiązki stron w sposób mniej lub bardziej asymetryczny, preferując ochronę interesu ekonomicznego dysponenta (właściciela) rzeczy. Są to więc przede wszystkim umowy wynajmującego i wydzierżawiającego.

Wydaje się, że taki stan rzecz wynika z dwóch podstawowych przyczyn – faktycznych ryzyk gospodarczych ponoszonych przez obie strony umowy oraz silniejszej zazwyczaj pozycji ekonomicznej dysponenta, zazwyczaj zarazem właściciela, rzeczy stanowiącej przedmiot umowy.

Na skutek zawarcia umowy najmu (dzierżawy) wynajmujący (wydzierżawiający) powierza osobie trzeciej własną rzecz do wyłącznego używania lub używania i pobierania pożytków przez czas nieoznaczony lub oznaczony, zwykle liczony przy tym bardziej w latach aniżeli miesiącach. Jak wynika z przeprowadzonych badań, najczęściej zawierane w praktyce obrotu umowy najmu to umowy trwające od trzech do pięciu lat. W przypadku dzierżawy okres ten jest jeszcze dłuższy i zamyka się w przedziale od pięciu do 10 lat. Przez cały czas trwania umowy większość uprawnień i obowiązków związanych ze sprawowaniem władztwa nad rzeczą powierzone zostaje osobie trzeciej. Faktyczna kontrola nieposiadającego właściciela nad wykonywaniem tego władztwa, w tym wywiązywania się z obowiązku pieczy względem rzeczy, jest zwykle bardzo ograniczona. Ponadto długotrwałe używanie

⁸⁰ Zob. A. Lichorowicz, [w:] *System...*, t. 8, s. 211.

rzeczy przez najemcę, a zwłaszcza korzystanie z niej w zakresie wynikającym z uprawnień dzierżawcy, oddziałuje na substancję rzeczy, może skutkować pogorszeniem jej stanu, zużyciem, a nawet zniszczeniem. Może również generować określone wydatki oraz zobowiązania wobec osób trzecich związane z korzystaniem z najętej (dzierżawionej) rzeczy. Świadczenie wzajemne najemcy (dzierżawcy) za używanie (korzystanie z rzeczy) ma zazwyczaj charakter świadczenia okresowego i przyszłego, a więc z natury rzeczy mniej pewnego aniżeli świadczenie polegające na wydaniu rzeczy. Tak więc zwłaszcza w przypadku umów długoterminowych wynajmującego (wydzierżawiającego), poza ryzykami związanymi z oddaniem rzeczy osobie trzeciej, obciążają również ryzyka odnoszące się do sytuacji ekonomicznej i stanu wypłacalności korzystającego z rzeczy.

Pozycja przedkontraktowa wynajmującego (wydzierżawiającego) jako dysponenta rzeczy jest z reguły silniejsza. Przeprowadzone badania wykazują, że jest on zazwyczaj stroną w znacznej mierze faktycznie kształtującą treść przyszłego zobowiązania, występuje przeważnie w pozycji proferenta przedstawiającego drugiej stronie gotowy formularz lub wzór umowy. Typowe umowy adhezyjne, zawierane z użyciem wzorców umownych, występują przede wszystkim w umowach najmu powierzchni handlowej w dużych centrach handlowych.

Wskazane powyżej czynniki wpływają na dostrzegalną asymetrię praw i obowiązków stron kształtowanych w umowach najmu i dzierżawy występujących w obrocie. Widoczne w analizowanych umowach przesunięcie równowagi kontraktowej polega przede wszystkim na nagromadzeniu w treści zawieranych umów instrumentów prawnych nakierowanych wprost na zabezpieczenie interesów wynajmującego (wydzierżawiającego) związanych z zachowaniem prawa do rzeczy i samej substancji rzeczy, zabezpieczeniem płatności czynszu i innych opłat oraz kosztów utrzymania i eksploatacji rzeczy, przy jednoczesnym braku lub znacznie osłabionej intensywności prawnej środków zmierzających do zabezpieczenia interesów drugiej strony umowy związanych z zapewnieniem trwałości istniejącego stosunku prawnego oraz możliwością optymalnej eksploatacji rzeczy wydanej do używania lub korzystania. W szczególności znajduje to wyraz w następujących, typowych konstrukcjach występujących w analizowanych umowach:

- obciążenie korzystającego z rzeczy obowiązkiem nieodpłatnego doprowadzenia jej do stanu przydatnego do umówionego użytku poprzez dokonanie niezbędnych nakładów adaptacyjnych oraz obowiązkiem utrzymywania rzeczy najętej w stanie przydatnym do umówionego użytku, w tym dokonywania wszelkich niezbędnych napraw, również napraw koniecznych;
- uzależnienie możliwości dokonywania wszelkich nakładów, przeróbek i modernizacji przedmiotu umowy, w tym również zgodnych z zakładanym w umowie sposobem korzystania z rzeczy, od uprzedniej zgody wynajmującego (wyzierżawiającego);
- wyłączenie przy zawarciu umowy obowiązku zwrotu najemcy (dzierżawcy) wartości dokonanych nakładów użytecznych (ulepszeń) poprzez zobowiązanie go do ich usunięcia na własny koszt po zakończeniu umowy albo zastrzeżenie ich nieodpłatnego przejęcia przez wynajmującego;
- uzależnienie prawa najemcy (dzierżawcy) do oddania rzeczy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem (poddzierżawę) w każdym wypadku od zgody wynajmującego (wyzierżawiającego);
- zastrzeżenie wyłącznie na rzecz wynajmującego (wyzierżawiającego) uprawnienia do wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony;
- zamieszczenie rozbudowanego katalogu podstaw umożliwiających natychmiastowe rozwiązanie umowy przez wynajmującego, w tym również klauzul przewidujących prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w wypadku nieprzestrzegania przez najemcę (dzierżawcę) postanowień umowy, w tym popadnięcia w zwłokę z zapłatą czynszu lub innych świadczeń przewidzianych w umowie;
- zamieszczenie rozbudowanego katalogu kar umownych na wypadek nienależytego wykonania umowy, w szczególności rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy (dzierżawcy), uszkodzenia lub zniszczenia przedmiotu najmu (dzierżawy), niezwrócenia przedmiotu najmu (dzierżawy) po wygaśnięciu umowy lub dokonania zwrotu po upływie przewidzianego terminu;

- uzależnienie zawarcia umowy od dostarczenia przez najemcę (dzierżawcę) odpowiednich zabezpieczeń płatności czynszu oraz terminowego zwrotu przedmiotu najmu (dzierżawy) w należytym stanie – wpłacenie kaucji gwarancyjnej, wystawienie weksla *in blanco*, poddanie się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c., złożenie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.

Osobnym zagadnieniem są umowy najmu lokali użytkowych lub powierzchni handlowych (różnego rodzaju pomieszczeń, boksów, wysp handlowych) zawierane zazwyczaj przez drobnych lub średnich przedsiębiorców z wielkopowierzchniowymi centrami handlowymi. Umowy te, zawierane w oparciu o gotowe wzorce i regulaminy, charakteryzują się istotną dysproporcją wzajemnego rozkładu praw i obowiązków obu stron **[sprawy nr 21, 22, 29, 59, 64, 75, 128, 133, 143, 147, 159, 181, 182, 227]**.

Dotyczy to zarówno sposobu określenia głównych świadczeń stron umowy – czynszu należnego wynajmującemu oraz obowiązku utrzymania przedmiotu najmu w stanie zdatnym do umówionego użytku, jak i licznych postanowień dodatkowych, w tym zastrzegających wyłącznie na rzecz wynajmującego prawo do wcześniejszego rozwiązania zawartej umowy (zwykle na czas oznaczony), przy czym podstawę rozwiązania stanowi bądź każde naruszenie postanowień umowy przez najemcę, bądź naruszenie jednego z postanowień wskazanych w rozbudowanym katalogu zawartym w samej umowie. Koszty utrzymania przedmiotu najmu, w tym koszty niezbędnych napraw, w całości przerzucane są zazwyczaj na najemcę. Możliwość dokonania wszelkich zmian w przedmiocie najmu, w tym ulepszeń, warunkowana jest zgodą wynajmującego, zaś po zakończeniu umowy najemca ma obowiązek ich usunięcia na własny koszt, a gdyby nie było to możliwe z uwagi na trwałe połączenie z przedmiotem najmu albo odmienną wolę w tym zakresie wyraził wynajmujący, ma obowiązek ich pozostawienia bez prawa do jakiegokolwiek rekompensaty pieniężnej.

W umowach modyfikowane były również przesłanki odpowiedzialności kontraktowej stron poprzez ograniczenie odpowiedzialności wynajmującego jedynie do szkód powstałych z jego winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa albo poprzez ustalenie w treści umowy obszernego katalogu zdarzeń całkowicie wyłączających odpowiedzialność wynajmującego. Zawierane umowy przewidywały również liczne kary umowne zastrzeżone na rzecz wynajmującego z tytułu przedwczesnego

rozwiązania umowy, opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu po zakończeniu umowy, a także niedochowania przez najemcę innych postanowień umownych. Samo zawarcie umowy najmu warunkowane było dostarczeniem przez najemcę określonych w umowie szczególnych form zabezpieczeń, takich jak gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa. Obok tego najemca zobowiązany był zapewnić również zabezpieczenia typowe dla umowy najmu – wpłacenie kaucji (depozytu pieniężnego) czy złożenie w terminie określonym w umowie oświadczenia w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c.

Wysokość czynszu w umowach najmu zawieranych przez wielkopowierzchniowe centra handlowe ustalana była w odniesieniu do procentowego obrotu osiąganego w okresie rozliczeniowym przez najemcę z tytułu prowadzonej działalności, przy czym w umowach zastrzegano jednocześnie pewną kwotę stałą, płatną tytułem czynszu na wypadek nieosiągnięcia przez najemcę zakładanych w umowie obrotów minimalnych. Zarazem w wielu umowach brak miesięcznego obrotu po stronie najemcy w określonej wysokości stanowił podstawę do rozwiązania przez wynajmującego umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. Obok określonej wartości miesięcznego obrotu (w granicach 7–8%) na opłatę czynszową składała się również opłata stała wyliczona od metra kwadratowego oddanej do korzystania powierzchni handlowej. Ponadto poza obowiązkiem zapłaty czynszu, najemcę obciążały liczne opłaty dodatkowe. Najemcy zobowiązani byli więc do uiszczania opłat z tytułu utrzymania tzw. powierzchni wspólnych centrum, opłat eksploatacyjnych, różnego rodzaju dodatkowych opłat określanych jako opłaty pilotażowe, opłaty z tytułu otwarcia centrum handlowego, opłaty serwisowe czy opłaty marketingowe. Na najemców nakładany był również obowiązek odprowadzania składek na tzw. fundusz marketingowy przeznaczony na finansowanie działalności promocyjnej wynajmującego prowadzonej na rzecz centrum handlowego, zamieszczania w określonych terminach płatnych reklam swojej działalności w gazetce reklamowej wydawanej przez wynajmującego, uczestniczenia w akcjach promocyjnych organizowanych przez wynajmującego w ramach działalności centrum handlowego, a także partycypowania w kosztach utrzymania środków transportu (autobusów) dowożących klientów do centrum handlowego.

Analiza powyższych postanowień wskazuje, że w istocie całość kosztów związanych z prowadzeniem i utrzymaniem centrum handlowego, a nie tylko poszczególnych stoisk (powierzchni handlowych) będących przedmiotem najmu, przerzucana jest na najemców. Wydaje się, że zastrzeżone w tych regulacjach opłaty swoim celem i charakterem zbliżone są do tzw. opłat półkowych pobieranych od drobnych przedsiębiorców w zamian za możliwość nawiązania i kontynuowania współpracy handlowej z dużą siecią handlową. W odniesieniu do umowy sprzedaży i dostawy opłaty półkowe objęte zostały regulacją zawartą w art. 15 ust. 1 pkt 4 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.⁸¹ Oczywiście zakres przedmiotowy tego przepisu nie rozciąga się na opłaty dodatkowe pobierane w ramach umowy najmu.

Przewidziane w analizowanych umowach najmu opłaty marketingowe, pilotażowe czy serwisowe, podobnie jak opłaty półkowe, stanowią efekt ekonomicznej przewagi dużego podmiotu gospodarczego o silnej pozycji rynkowej, który w zamian za możliwość skorzystania z posiadanego potencjału handlowego narzuca podmiotowi zainteresowanemu wykorzystaniem we własnej działalności tego potencjału dodatkowe opłaty. Sam mechanizm, który prowadzić może do zachwiania zasady ekwiwalentności świadczeń, wydaje się pozostawać w sferze swobody umów wyrażonej w art. 353¹ k.c. Z zasady swobody umów wynika bowiem przyzwolenie na faktyczną nierówność stron, która może się wszak wyrażać nieekwiwalentnością ich wzajemnej sytuacji prawnej. Nieekwiwalentność ta, stanowiąc wyraz woli stron, nie wymaga, co do zasady, wystąpienia okoliczności, które by ją usprawiedliwiały⁸². Nie oznacza to jednak *in casu* możliwości badania ważności i skuteczności poszczególnych umów w kontekście zarówno prywatnoprawnych, jak i publicznoprawnych instrumentów ochrony konkurencji. Zważyć bowiem należy, że wskazane umowy w swoim całokształcie mogą podlegać ocenie zarówno w ramach ogólnej klauzuli czynu nieuczciwej konkurencji (sprzeczne z dobrymi obyczajami i naruszające interes przedsiębiorcy utrudnianie dostępu do rynku) – art. 3 u.z.n.k., jak i w ramach praktyk ograniczających konkurencję (nadużywanie pozycji dominującej na rynku właściwym poprzez narzucanie przez przedsiębiorcę

⁸¹ Ustawa z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (tekst jedn.: Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503 z późn. zm.) – dalej jako „u.z.n.k.”.

⁸² Tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 18 listopada 2015 r., III CZP 73/15 (LEX nr 1855139), podjętej na gruncie art. 15 ust. 1 pkt 4 u.z.n.k.

uciążliwych warunków umów, przynoszących mu nieuzasadnione korzyści) – art. 9 ustawy o ochronie konkurencji i konsumentów⁸³.

⁸³ Ustawa z dnia 16 lutego 2007 r. o ochronie konkurencji i konsumentów (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r., poz. 184 z późn. zm.).

Rozdział 3. Spory sądowe dotyczące roszczeń z umów najmu i dzierżawy

3.1. Zakres podmiotowy

Przeprowadzona w ramach niniejszych badań analiza spraw sądowych dotyczących roszczeń z umowy najmu lub umowy dzierżawy (sprawy oznaczone symbolami statystycznymi „092” – sprawy cywilne oraz „668” – sprawy gospodarcze)⁸⁴ pozwala na wyróżnienie czterech podstawowych relacji procesowych, jakie zachodzą pomiędzy stronami w tych sprawach.

Zdecydowana większość sporów w sprawach o roszczenia z najmu lub dzierżawy toczyła się w ramach relacji podmiotowej: wynajmujący lub wydzierżawiający – jako strona powodowa, najemca lub dzierżawca – jako strona pozwana. Spośród 230 badanych spraw tak ukształtowany stosunek procesowy zachodził w 185 sprawach (80% ogółu spraw). Stosunek odwrotny, a więc taki, w którym to najemca (dzierżawca) występował w roli strony powodowej, zaś po stronie pozwanej znajdował się wynajmujący (wydzierżawiający), miał miejsce w 17 sprawach. Trzeci zasadniczy typ relacji podmiotowych, które zachodziły w badanych sprawach, występował w sporach toczących się pomiędzy najemcą (dzierżawcą) a podnajemcą (poddzierżawcą) – łącznie sześć spraw oraz w sporach pomiędzy wynajmującym (wydzierżawiającym) a podnajemcą (poddzierżawcą) – dwie sprawy. W końcu czwarta główna relacja podmiotowa w analizowanych sprawach obejmowała spory dotyczące korzystania z rzeczy bez tytułu prawnego (stwierdzony przez sądy brak stosunku umownego) pomiędzy uprawnionym do rzeczy (właścicielem rzeczy) a podmiotem, który nigdy nie pozostawał z uprawnionym w relacji kontraktowej. Taka sytuacja występowała w czterech spośród badanych spraw.

Pozostałe relacje podmiotowe miały charakter pochodny względem wskazanych powyżej relacji podstawowych i wynikały z różnych zdarzeń prawnych skutkujących albo powstaniem następstwa prawnego (ogólnego lub szczególnego) po jednej ze

⁸⁴ Symbolika ustalona w załączniku do zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 30 grudnia 2015 r. zmieniającego zarządzenie w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej (Dz. Urz. MS poz. 266).

stron procesu (wyjątkowo po obu stronach), albo powodujących powstanie tzw. subrogacji procesowej (podstawienia procesowego), a więc skutkujących rozszczępieniem pojęcia strony w znaczeniu procesowym i materialnym⁸⁵.

W ramach pierwszej z tych dwóch grup relacji pochodnych wskazać należy na spory pomiędzy nabywcą wierzytelności z umowy najmu lub dzierżawy (cesjonariuszem), w szczególności wierzytelności o zapłatę zaległego czynszu lub odszkodowanie, a najemcą (dzierżawcą) – **sprawy nr 77, 86, 96, 111, 170**, spory pomiędzy nabywcą przedmiotu najmu, który na podstawie art. 678 § 1 k.c. wstąpił w stosunek najmu, a najemcą – **sprawy nr 30, 76, 128, 133**, spory pomiędzy wynajmującym (następcą prawnym wynajmującego) a podmiotem, który na mocy umów cesji i przejęcia długu wstąpił w ogół praw i obowiązków najemcy – **sprawy nr 39, 116 i 128**, a także spór pomiędzy wynajmującym a spadkobiercami najemcy – **sprawa nr 69**. W tej grupie mieści się również spór o zapłatę czynszu najmu elementów szalunku pomiędzy wynajmującym a wykonawcą robót budowlanych, który w drodze umowy zawartej z wynajmującym wyraził zgodę na zawarcie umowy najmu elementów szalunku przez swojego podwykonawcę, zobowiązując się zarazem ponosić solidarną odpowiedzialność wraz z podwykonawcą (najemcą) za zapłatę czynszu (w umowie wskazano, że wykonawca wyraża zgodę na zastosowanie w stosunku do niego przepisów art. 647¹ k.c.) – **sprawa nr 42**.

Natomiast zdarzenia polegające na dokonaniu tzw. podstawienia procesowego (druga grupa relacji pochodnych) miały miejsce w sprawach z powództwa syndyka masy upadłości wynajmującego przeciwko najemcy [**sprawa nr 104**], syndyka masy upadłości najemcy przeciwko wynajmującemu [**sprawa nr 126**] oraz zarządcy egzekucyjnego nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu przeciwko najemcy [**sprawa nr 83**].

Uwzględniając wskazane powyżej relacje pochodne, podnieść należy, że w zdecydowanej większości sporów z tytułu umowy najmu i dzierżawy przedmiotem ochrony były roszczenia powstałe po stronie właściciela rzeczy (innego podmiotu oddającego rzecz do używania lub używania i pobierania pożytków). Spośród 230

⁸⁵ Zob. w szczególności: W. Broniewicz, *Podstawienie procesowe*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego Nauki Humanistyczno-Społeczne 1963, z. 31, s. 147 i n.; W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 2005, s. 134–135.

spraw będących przedmiotem analizy, taka sytuacja procesowa miała miejsce łącznie w 205 sprawach, co stanowi blisko 90% wszystkich badanych spraw. W 23 sprawach, a więc nieco powyżej 10% próby badawczej, przedmiotem sporu były roszczenia korzystającego z rzeczy najemcy lub dzierżawcy kierowane w stosunku do wynajmującego (wydzierżawiającego) lub podnajemcy (poddzierżawcy). W dwóch jedynie sprawach po stronie powodowej występował natomiast podnajemca, w jednej ze spraw kierując swoje roszczenia przeciwko najemcy – roszczenie o zwrot kaucji gwarancyjnej [**sprawa nr 160**], w drugiej zaś przeciwko wynajmującemu – roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na lokal użytkowy należący do wynajmującego [**sprawa nr 66**]. W tej ostatniej sprawie kwestią zasadniczą było zagadnienie legitymacji biernej pozwanego właściciela rzeczy (wynajmującego) w stosunku do podnajemcy, z którym nie łączył go żaden stosunek umowny. Rozpoznając tę sprawę, sąd uznał, że w zakresie rozliczeń dotyczących poniesionych nakładów pomiędzy podnajemcą a wynajmującym należy stosować w drodze analogii art. 676 k.c. Wprawdzie podnajemcę z wynajmującym nie łączył bezpośredni węzeł obligacyjny, jednakże w wypadku dokonania przez podnajemcę ulepszeń w przedmiocie najmu powinno mu, w ocenie sądu, przysługiwać bezpośrednio roszczenie w stosunku do wynajmującego o zwrot ich wartości. Takie rozwiązanie – jak podkreślił sąd okręgowy – uzasadnione jest w pełni względami celowościowymi. Z jednej bowiem strony do stosunku prawnego podnajmu stosuje się przepisy dotyczące najmu, zatem podnajemca, który dokonał nakładów na rzecz, powinien dysponować uprawnieniami z art. 676 k.c. Z drugiej natomiast strony, brak przesłanek, aby zwrotu wartości dokonanych ulepszeń podnajemca miał się domagać od najemcy, skoro wynajmujący odebrał już rzecz i wygasł stosunek najmu, zaś ulepszenia pozostały po stronie wynajmującego.

Wydaje się, że powyższe stanowisko nie może być uznane za zasadne. Pomiedzy wynajmującym a podnajemcą – co zresztą dostrzegły sądy orzekające w sprawie – nie istnieje żadna relacja kontraktowa, która byłaby źródłem uprawnień lub obowiązków ze względu na używany przez podnajemcę przedmiot najmu. Ustawa, w celu ochrony interesów wynajmującego jako dysponenta rzeczy będącej przedmiotem korzystania przez podnajemcę, przewiduje jedynie określone uprawnienia wynajmującego skuteczne względem podnajemcy lub innej osoby trzeciej, której rzecz najęta została oddana do bezpłatnego korzystania (art. 668 § 1

zd. 2, art. 675 § 2 k.c.). Brak natomiast podstaw do nakładania na wynajmującego względem podnajemcy, niezależnie od tego, czy stosunek podnajmu został nawiązany za jego zgodą, obowiązków przewidzianych w art. 676 k.c. Nie można bowiem uznać, że w tym zakresie występuje luka regulacyjna, która uzasadniałaby stosowanie tej regulacji w drodze analogii. Ewentualne roszczenia podnajemcy w tym zakresie powinny być kierowane bezpośrednio w stosunku do drugiej strony stosunku podnajmu – najemcy oddającego rzecz podnajemcy do odpłatnego używania. W ramach bowiem umowy podnajmu strony powinny określić zakres nakładów czynionych na rzecz i zasady ich wzajemnego rozliczania. Taka regulacja przewidziana była również w umowie podnajmu będącej przedmiotem rozstrzygnięcia w omawianej sprawie.

3.2. Zakres przedmiotowy – roszczenia procesowe i zarzuty

Spośród roszczeń procesowych, będących przedmiotem sporów sądowych z zakresu najmu i dzierżawy, zdecydowanie dominowały roszczenia podmiotu oddającego rzecz do używania lub używania i pobierania pożytków – roszczenia wynajmującego (wyzierzawiającego), ale także najemcy w ramach stosunku podnajmu – zawierające żądania zapłaty zaległego czynszu z tytułu używania lub korzystania z rzeczy. Roszczenia o zapłatę czynszu dochodzone były bądź samodzielnie, bądź w ramach kumulacji przedmiotowej z innymi roszczeniami – żądaniami zapłaty opłat dodatkowych, żądaniami podnoszonymi z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy, żądaniami zapłaty kary umownej, zapłaty za dodatkowe usługi świadczone przez oddającego rzecz do używania czy roszczeniami odszkodowawczymi. W sumie roszczenia o zapłatę czynszu dochodzone były w 154 sprawach, co stanowi blisko 67% ogółu badanych spraw.

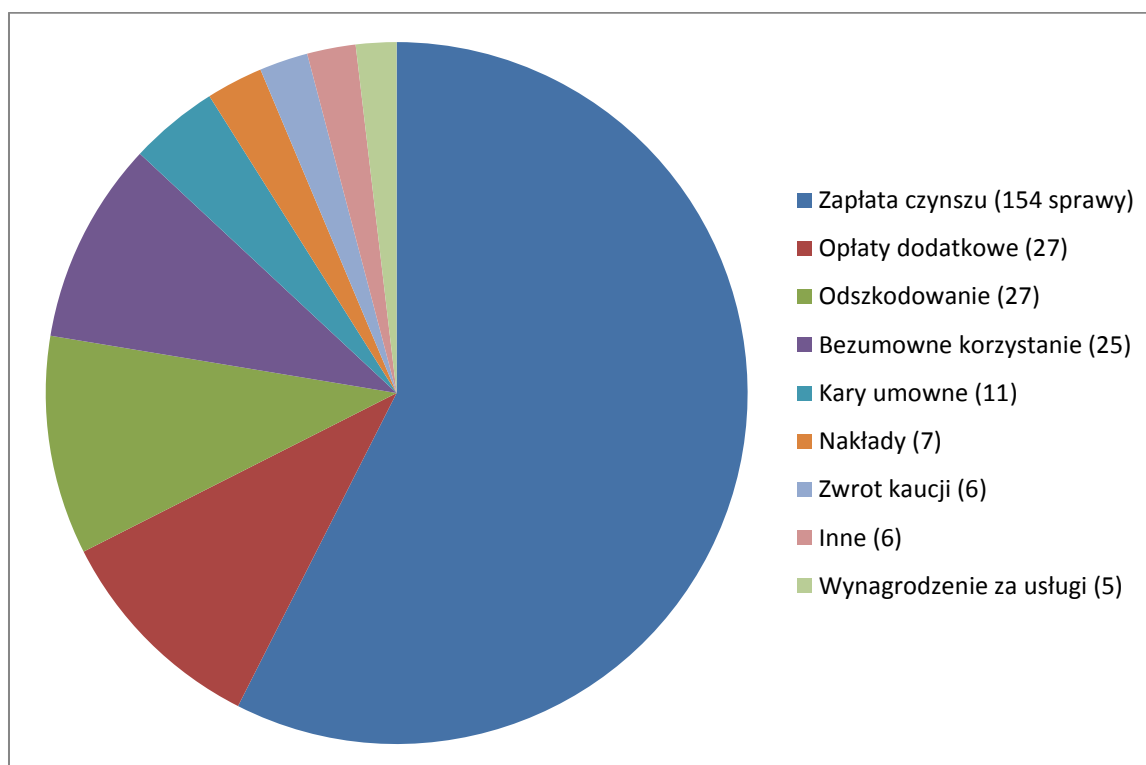
Trzy dalsze grupy roszczeń stosunkowo najczęściej występujące w badanych sprawach to roszczenia o zapłatę opłat dodatkowych, w wielu sprawach dochodzonych wraz z czynszem – w szczególności opłaty za media, podatki i inne należności publicznoprawne obciążające zgodnie z umową korzystającego z rzeczy, a także różne opłaty dodatkowe, kreowane zwłaszcza w umowach dotyczących najmu lokali użytkowych (pomieszczeń) w centrach handlowych (np. opłaty marketingowe, opłaty bonusowe, opłaty pilotażowe) – roszczenia o wynagrodzenie

bądź odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy z uwagi na pierwotny lub następczy brak stosunku najmu (dzierżawy), oraz inne roszczenia odszkodowawcze z tytułu zniszczenia lub uszkodzenia przedmiotu najmu (dzierżawy), przedwczesnego rozwiązania umowy, a także zawarcia umowy, która ostatecznie okazała się nieważna. Łącznie wskazane grupy roszczeń wystąpiły w 34% badanych spraw.

Pozostałe rodzaje roszczeń dochodzonych w sprawach na tle umów najmu i dzierżawy występowały zdecydowanie rzadziej. W szczególności wskazać tu należy na roszczenia najemców (dzierżawców) o zwrot kaucji gwarancyjnej i zwrot nadpłaconego czynszu, roszczenia z tytułu kar umownych, roszczenia o zwrot wartości nakładów poniesionych na najmowaną (dzierżawioną) rzecz, roszczenia o wynagrodzenie za usługi świadczone w związku z najmem rzeczy. Tego typu roszczenia dochodzone były w blisko 15% spraw.

Szczegółowe dane w tym zakresie, z uwzględnieniem liczby spraw, w których dochodzone były poszczególne roszczenia, zawarte zostały w poniższym zestawieniu.

Wykres 4. Przedmiot roszczeń procesowych



W najszerszym znaczeniu procesowym przez pojęcie zarzutu rozumie się wszelkie środki (sposoby) obrony pozwanego w procesie⁸⁶. Wśród merytorycznych środków obrony podejmowanych przez pozwanych w analizowanych sprawach⁸⁷, poza środkami obrony biernej w postaci prostych zaprzeczeń twierdzeniom pozwu co do podstawy faktycznej lub prawnej powództwa, w szczególności zaprzeczeniem istnienia stosunku prawnego pomiędzy stronami i treści wynikających z nich praw podmiotowych, wskazać należy na typowe zarzuty procesowe merytoryczne, a więc skierowane bezpośrednio przeciwko roszczeniom powoda⁸⁸. W tym zakresie wymienić należy: zarzuty wykonania zobowiązania (spełnienia świadczenia), nienależytego wykonania zobowiązania wzajemnego ze stosunku prawnego stanowiącego podstawę żądania, zarzuty przedawnienia wierzytelności stanowiącej przedmiot roszczenia procesowego, zarzuty potrącenia, zarzuty sprzeczności z prawem i tym samym nieważności czynności prawnej stanowiącej źródło dochodzonych roszczeń, zarzuty nadużycia prawa podmiotowego, a także zarzuty przedwczesności wniesionego powództwa oraz zarzuty obejmujące brak legitymacji procesowej czynnej lub biernej.

Z punktu widzenia prowadzonej analizy sporów z zakresu najmu i dzierżawy istotna jest identyfikacja konkretnych norm materialnoprawnych stanowiących podstawę podnoszonych zarzutów procesowych. W tym zakresie zasadnicze środki obrony pozwanych opierały się przede wszystkim na następujących konstrukcjach materialnoprawnych dotyczących umów najmu i dzierżawy:

- dokonanie ulepszeń i innych nakładów lub wydatków na rzecz najętą (dzierżawioną);
- wady rzeczy oddanej do korzystania i wynikające stąd roszczenia oparte na reżimie rękojmi lub ogólnym reżimie odpowiedzialności odszkodowawczej;

⁸⁶ W. Siedlecki, Z. Świeboda, *Postępowanie cywilne. Zarys wykładu*, Warszawa 2004, s. 202.

⁸⁷ Pomijam w tym miejscu występujące w badanych sprawach środki obrony procesowej o charakterze formalnym (zarzuty peremptoryjne obejmujące bezwzględne przesłanki procesowe, zarzuty dylatoryjne obejmujące względne przesłanki procesowe, inne wnioski o charakterze formalnym zmierzające do odrzucenia pozwu lub umorzenia postępowania), jako niezwiązane bezpośrednio z przedmiotem tej pracy. Szerzej zob. J. May, *Próba klasyfikacji środków obrony pozwanego*, [w:] *Obrona pozwanego w procesie cywilnym przed sądem I instancji*, Warszawa 2013.

⁸⁸ W. Siedlecki, Z. Świeboda, *Postępowanie...*, s. 202.

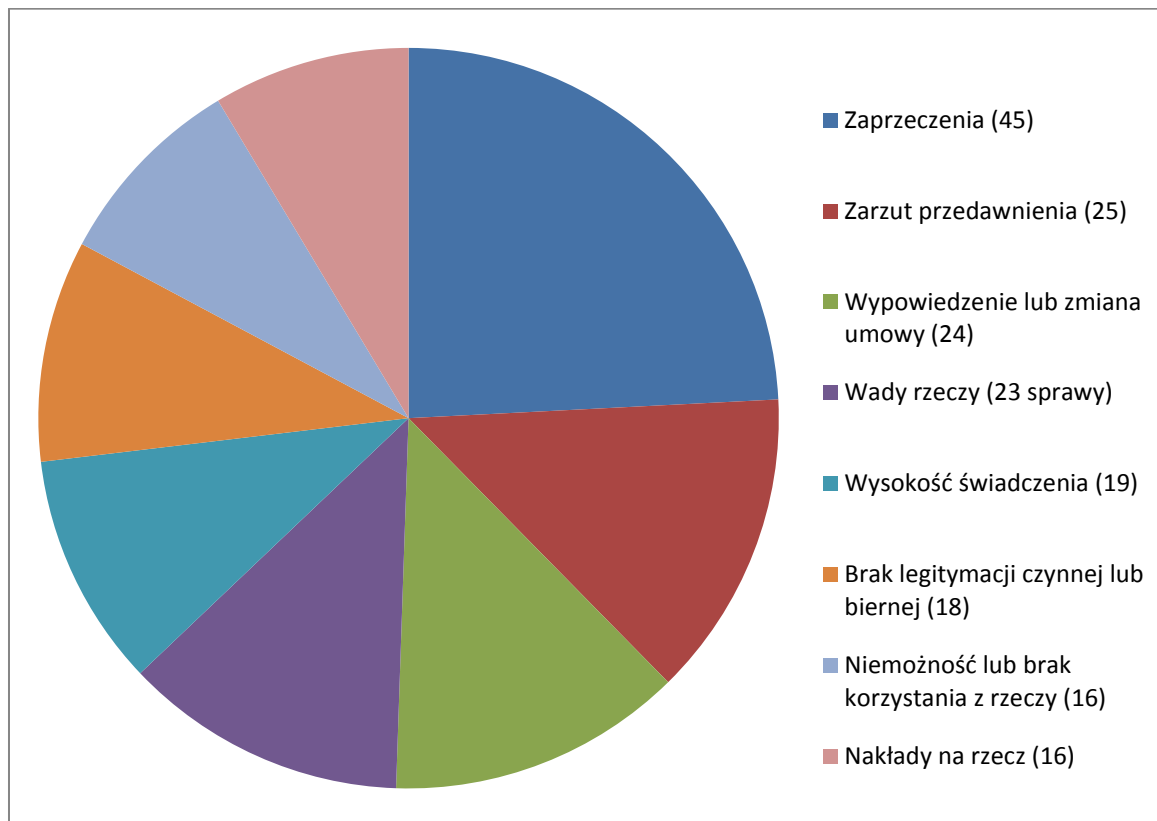
- niewydanie rzeczy przez wynajmującego (wyzierżawiającego), niemożności korzystania lub faktyczne niekorzystanie z rzeczy przez dzierżawcę (najemcę);
- uprzednia zapłata dochodzonych świadczeń z tytułu czynszu i innych opłat oraz tym samym umorzenie (wygaśnięcie) zobowiązania;
- zwrot przedmiotu najmu lub dzierżawy w stanie niepogorszonym (należywym),
- zwłoka uprawnionego z odebraniem przedmiotu najmu (dzierżawy) po zakończeniu umowy;
- niezawarcie, wypowiedzenie lub zmiana umowy skutkująca brakiem materialnoprawnej podstawy dochodzonych roszczeń;
- sprzeczność z prawem lub zasadami współżycia społecznego określonych postanowień umowy stanowiących źródło roszczeń strony powodowej – w szczególności postanowień dotyczących kar umownych, dodatkowych opłat naliczanych obok czynszu przez wynajmującego, czy postanowień wyłączających obowiązek zwrotu wartości wszelkich nakładów poczynionych na najętą (dzierżawioną) rzecz przez najemcę (dzierżawcę);
- uprawnienia i obowiązki nabywcy rzeczy stanowiącej przedmiot najmu (dzierżawy), w tym prawo do wypowiedzenia umowy (art. 678 k.c.);
- przedawnienie roszczeń o zapłatę czynszu lub roszczeń o zwrot nakładów.

Dodatkowo wskazać należy, że w 26 sprawach (ponad 10% ogółu spraw) strona pozwana nie podniosła w istocie żadnych zarzutów formalnych lub materialnych, ograniczając swoją obronę do powoływania się na trudną sytuację ekonomiczną, aktualny brak środków do zaspokojenia roszczeń powoda, gotowość spełnienia świadczenia w ratach czy też fakt wytoczenia powództwa bez uprzedniej próby polubownego zakończenia istniejącego sporu. W trzech spośród badanych spraw nastąpiło formalne uznanie powództwa skutkujące wydaniem wyroku z uznania na podstawie art. 213 § 2 k.p.c. Ponadto w czterech sprawach niewydanie się w spór przez stronę pozwaną skutkowało zakończeniem sprawy wydaniem wyroku zaocznego, zaś dwie sprawy zostały umorzone z uwagi na zawarcie przez strony porozumienia – ugody pozasądowej oraz ugody zawartej przed mediatorem⁸⁹.

⁸⁹ Wyjaśnić należy, że znikoma liczba spraw zakończonych wyrokiem zaocznym lub umorzeniem postępowania wynikała ze sposobu doboru próby badawczej, który zakładał uzyskanie akt spraw zakończonych rozstrzygnięciami merytorycznymi, przy czym dobór części próby dokonany został przy

Merytoryczne środki obrony procesowej, z których korzystali pozwani w analizowanych sprawach, w ujęciu ilościowym przedstawia poniższy wykres.

Wykres 5. Merytoryczne środki obrony – zarzuty i zaprzeczenia



3.3. Zapłata czynszu i innych świadczeń

Jak zostało to już wskazane powyżej, spory o zapłatę czynszu, dochodzonego samodzielnie lub łącznie z innymi należnościami wynikającymi z umowy najmu lub umowy dzierżawy, stanowiły prawie 2/3 ogółu spraw sądowych poddanych analizie. W porównaniu z innymi kategoriami spraw objętych badaniem, znaczna część sporów o zapłatę czynszu i innych związanych z czynszem świadczeń nie była nadmiernie skomplikowana pod względem faktycznym lub prawnych. W blisko 20% spraw pozwani w istocie nie podjęli obrony merytorycznej – ich stanowisko procesowe zawierające żądanie oddalenia powództwa oparte było na twierdzeniach wskazujących na, zazwyczaj niezawiniony i spowodowany okolicznościami

dodatkowym założeniu występowania w badanych sprawach kontroli instancyjnej wydanego orzeczenia merytorycznego.

zewnątrznymi (spadek koniunktury, kryzys gospodarczy, stan zdrowia lub stan rodzinny), brak środków do uiszczenia żądanej zapłaty. Ponadto obrona pozwanych w wielu sprawach sprowadzała się jedynie do prostego zaprzeczenia twierdzeniom strony powodowej i w efekcie podnoszenia zarzutów kwestionujących wymagalność lub wysokość żądanych należności czynszowych lub innych opłat. W kilku sprawach skutecznie podniesiony został zarzut przedawnienia roszczeń czynszowych, jako roszczeń o świadczenia okresowe, z uwagi na upływ trzyletniego terminu wymagalności poszczególnych rat czynszu [**sprawy nr 54, 102, 117, 220**].

Spośród zarzutów merytorycznych podnoszonych w tej kategorii spraw wskazać należy na zarzuty potrącenia wierzytelności czynszowej z wierzytelnościami wynikającymi z poczynionych nakładów i wydatków na rzecz najętą (dzierżawioną), zarzuty niemożności korzystania z przedmiotu najmu (dzierżawy) lub faktycznego niekorzystania z tego przedmiotu, zarzuty mające swoje źródło w uprawnieniach wynikających z wadliwości rzeczy (wypowiedzenie umowy, żądanie obniżenia czynszu), zarzuty braku legitymacji procesowej ze względu na brak umocowania do działania w imieniu wszystkich wynajmujących lub przejścia praw z umowy najmu (dzierżawy) na inny podmiot, czy zarzuty związane z wygaśnięciem stosunku prawnego najmu lub dzierżawy (nieważność umowy, odstąpienie od umowy, wypowiedzenie umowy).

Wśród zagadnień szczególnych związanych ze świadczeniem czynszu warto zwrócić uwagę na sprawy, w których przedmiotem sporu były konstrukcje skutkujące zmianą wysokości czynszu przez jedną ze stron umowy w czasie trwania stosunku najmu lub dzierżawy (art. 685¹, 700 k.c.).

Podwyższenie wysokości czynszu na skutek wypowiedzenia dokonanego przez wynajmującego (wydzierżawiającego) było zasadniczym elementem sporu w dwóch sprawach [**sprawy nr 76 i 182**]. W pierwszej z tych spraw podmiot, który wstąpił w miejsce dotychczasowego wydzierżawiającego w stosunek dzierżawy (tak zawarta umowa została oznaczona przez strony), na podstawie art. 685¹ w zw. z art. 694 k.c. złożył oświadczenie wypowiadające dotychczasową wysokość czynszu dzierżawnego na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego i ustalające nową, wyższą stawkę czynszu poczynając od następnego miesiąca. Oceniając skuteczność powyższego wypowiedzenia zmieniającego, sąd pierwszej instancji

uznał – powołując się na stanowisko doktryny, że konstrukcja z art. 685¹ k.c. dotycząca najmu lokalu użytkowego nie znajduje zastosowania do umowy dzierżawy. Zawarte w art. 694 k.c. odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów o najmie dotyczy jedynie tych przepisów odnoszących się do najmu, które nie mają swoich odpowiedników na gruncie regulacji dotyczących dzierżawy. Takimi przepisami są art. 663–667, 669 § 1, art. 670, 671, art. 673 § 1 i 3, art. 674, 676–679 k.c.

Możliwość zmiany wysokości czynszu w toku trwania stosunku umownego została w odniesieniu do umowy dzierżawy przewidziana odrębnie w art. 700 k.c. Przepis ten w sposób zupełny reguluje modyfikację wysokości czynszu dzierżawnego. Tym samym wyłączone jest odpowiednie stosowanie do umowy dzierżawy konstrukcji przewidzianej w art. 685¹ k.c. Nawet jednak – jak wskazał sąd rejonowy – gdyby uznać dopuszczalność odpowiedniego zastosowania art. 685¹ k.c. do relacji kontraktowych wynikających z dzierżawy lokali użytkowych, w rozpoznawanej sprawie przedmiotem dzierżawy jest część gruntu, na której posadowiona została stacja paliw dzierżawcy wraz z myjnią samochodową oraz układem komunikacyjnym. Analiza treści zawartej przez strony umowy nie pozwala na przyjęcie, w ocenie sądu, że odrębnym od nieruchomości gruntowej przedmiotem dzierżawy były budynek stacji paliw oraz budynek myjni. Ponadto budynki te nie spełniają wymogów z art. 2 ustawy o własności lokali, co nie pozwala je uznać za lokale użytkowe, a więc samodzielne lokale wykorzystywane zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Stanowisko sądu pierwszej instancji zaaprobowane zostało przez sąd odwoławczy, który dodatkowo wyraźnie wykluczył możliwość odpowiedniego stosowania do umowy dzierżawy art. 685¹ k.c. jako przepisu szczególnego, stosowanego wyłącznie przy umowach najmu lokali⁹⁰. Natomiast w sprawie nr 182 zagadnieniem spornym było zastosowanie wypowiedzenia zmieniającego do podwyższenia opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z najmowanego lokalu i przewidzianych obok czynszu w zawartej przez strony umowie najmu. Wynajmujący na podstawie art. 685¹ k.c. dokonał wypowiedzenia wysokości dotychczasowych opłat eksploatacyjnych, wskazując na wzrost cen wody, wywozu

⁹⁰ Podobny wniosek wynika z uzasadnienia uchwały SN z dnia 15 kwietnia 1967 r., III CZP 26/67 (OSNC 1967, nr 11, poz. 196), w której wyłączono możliwość stosowania przepisów o ochronie własności (art. 690 k.c.) do ochrony praw dzierżawcy, wskazując, że zawarte w art. 694 k.c. odesłanie odnosi się do przepisów o najmie, a nie do przepisów o najmie lokali oraz podkreślając, iż stosunek najmu lokalu jest na tle najmu w ogóle stosunkiem szczególnym, który wymaga specjalnego uregulowania, które nie jest adekwatne do stosunku dzierżawy.

nieczystości i ścieków. W odpowiedzi najemca złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, zawartej na czas nieoznaczony, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, stosownie do art. 688 k.c. W uzasadnieniu wypowiedzenia podniósł, że ze względu na specyfikę prowadzonej działalności gospodarczej (działalność edukacyjna) najmowany lokal nie jest faktycznie wykorzystywany w okresie od maja do sierpnia każdego roku. Z tych względów z powodu wysokich kosztów najmu ponoszonych w czasie wakacji, najemca zdecydował się rozwiązać umowę najmu. Sąd pierwszej instancji uznał, że dokonane przez najemcę wypowiedzenie oznaczało zarazem niezgodę na oferowaną przez wynajmującego podwyżkę opłat eksploatacyjnych. Tym samym umowa najmu wygasła, zgodnie z regulacją wynikającą z art. 685¹ k.c. Pogląd ten zakwestionowany został przez sąd drugiej instancji, który uznał, że dokonane przez najemcę wypowiedzenie umowy w ogóle nie odnosiło się do proponowanego przez wynajmującego podwyższenia opłat eksploatacyjnych. Nie można tym samym, w ocenie sądu odwoławczego, oświadczenia najemcy traktować jako sprzeciwu czy zastrzeżenia w stosunku do zmiany wysokości opłat. Tak więc w świetle art. 685¹ k.c. wypowiedzenie zmieniające wynajmującego należało uznać za skutecznie dokonane. Znamienne jest, że sądy obydwu instancji nie miały wątpliwości co do możliwości rozszerzenia zakresu przedmiotowego normy z art. 685¹ k.c. również na inne opłaty poza należnością czynszową. Stanowisko to budzi jednak zasadnicze wątpliwości.

Konstrukcja obniżenia czynszu dzierżawnego na skutek znacznego zmniejszenia przychodu z przedmiotu dzierżawy, a więc szczególna klauzula *rebus sic stantibus* przewidziana w art. 700 k.c., była przedmiotem rozważań sądu w **sprawie nr 57**. W postępowaniu o zapłatę zaległego czynszu dzierżawca wniósł o obniżenie wysokości dochodzonej kwoty czynszu ze względu na fakt, że dzierżawiony grunt rolny dotknięty został klęską suszy, co znacząco zmniejszyło zwykły przychód uzyskiwany z tego gruntu. Rozpoznając tę sprawę, sąd, odwołując się w tym zakresie do poglądu wyrażonego w orzecznictwie Sądu Najwyższego⁹¹, uznał, że przewidziane w art. 700 k.c. żądanie obniżenia czynszu może być skutecznie podniesione również w formie zarzutu procesowego. Sąd ustalił, że w sprawie występują okoliczności faktyczne relewantne z punktu widzenia stosowania tej konstrukcji – w roku 2008 od końca pierwszej dekady maja do początku lipca na

⁹¹ Zob. wyrok SN z dnia 6 października 2004 r., I CK 156/04 (LEX nr 197627).

obszarze, na którym położona jest dzierżawiona nieruchomość, wystąpiła bardzo mała liczba opadów atmosferycznych. Skutkowało to przeprowadzeniem tylko jednego zbioru siana, który wyniósł około 50 ton (około 100 belotów). Natomiast w latach 2006 i 2007 dzierżawca zebrał z dzierżawionego gruntu po 150 ton siana (300 belotów). Uznając, że w rozpoznawanej sprawie doszło do znacznego zmniejszenia przychodu z przedmiotu dzierżawy na skutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczyły jego osoby, sąd rejonowy ostatecznie jednak zarzutu dzierżawcy nie uwzględnił i w całości zasądził kwotę dochodzonego czynszu. Na przeszkodzie uwzględnienia tego zarzutu stały bowiem, w ocenie sądu, przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa⁹² oraz wydanego na jej podstawie rozporządzenia w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach⁹³, które znajdują zastosowanie w tej sprawie z uwagi na fakt, że dzierżawiona nieruchomość wchodzi w skład Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa. Zdaniem sądu przepisy te, przewidujące wypadki odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych, stanowią *legi specialis* w stosunku do art. 700 k.c. i tym samym wyłączają jego stosowanie. Zważywszy, że dzierżawca nie zgłosił swojego żądania w trybie wskazanych przepisów, które przewidują również możliwość umorzenia należności w całości lub w części, jeżeli przemawiają za tym ważne względy gospodarcze, społeczne lub losowe (art. 23a u.g.n.r.), nie przysługuje mu obecnie uprawnienie do żądania obniżenia czynszu na podstawie art. 700 k.c. Ocena ta została podzielona przez sąd drugiej instancji.

Podobnie jak w **sprawie nr 182**, stanowisko zajęte przez sądy w tej sprawie budzi zasadnicze wątpliwości. Nawet bowiem jeśli uznać, że w pewnym zakresie hipotezy przepisów art. 700 k.c. i przepisów zawartych w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz wydanych na ich podstawie przepisów wykonawczych krzyżują się ze sobą, brak podstaw do przyjęcia relacji *lex specialis* – *lex generalis*. Zgodnie bowiem z § 2 ust. 3 pkt 4 wskazanego powyżej

⁹² Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1014 z późn. zm.) – dalej jako „u.g.n.r.”

⁹³ Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 listopada 2009 r. w sprawie szczegółowych przesłanek odroczenia, rozłożenia na raty lub umorzenia należności Agencji Nieruchomości Rolnych oraz trybu postępowania w tych sprawach (Dz. U. Nr 210, poz. 1619 z późn. zm.).

rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 19 listopada 2009 r., należność przysługująca Agencji może być umorzona w całości lub w części m.in. wtedy, gdy przeprowadzone postępowanie wyjaśniające wykaże, że na skutek okoliczności, za które dzierżawca nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu w stopniu znacznie przewyższającym obniżenie wysokości czynszu dokonane na podstawie art. 700 k.c., a zapłata należności byłaby związana z nadmiernymi trudnościami w odtworzeniu produkcji rolnej. W efekcie regulacje zawarte w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz w przepisach wykonawczych do tej ustawy zakładają skutek dalej idący, który może być poprzedzony sądowym obniżeniem czynszu na podstawie art. 700 k.c., aczkolwiek trudno zakładać, że wynikająca z tych przepisów możliwość pełnego bądź częściowego umorzenia czynszu dzierżawnego poza granice określone w art. 700 k.c. uzależniona została od uprzedniego wyczerpania przez dzierżawcę możliwości, jakie wynikają art. 700 k.c.⁹⁴ Ponadto umorzenie należności czynszowych przewidziane w ustawie o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa ma charakter decyzji uznaniowej. W przypadku odmowy umorzenia przez Agencję, dzierżawcy pozostaje jedynie możliwość dochodzenia na drodze sądowej obniżenia czynszu na podstawie art. 357¹ i 700 k.c.⁹⁵

3.4. Bezumowne korzystanie

Ustanie stosunku prawnego najmu i dzierżawy powoduje po stronie najemcy (dzierżawcy), a także innej osoby, której najemca (dzierżawca) oddał rzecz do używania (korzystania), obowiązek zwrotu rzeczy (art. 675, 705 k.c.). Niewykonanie tego obowiązku skutkuje powstaniem roszczenia o wydanie przedmiotu najmu (dzierżawy). Jeżeli wynajmujący (wyzierżawiający) jest zarazem właścicielem przedmiotu najmu (dzierżawy), przysługuje mu również roszczenie windykacyjne z art. 222 § 1 k.c. W tym zakresie występuje kumulatywny zbieg roszczeń – wybór

⁹⁴ A. Lichorowicz, [w:] *System...*, t. 8, s. 204.

⁹⁵ *Ibidem*, s. 205.

roszczenia stanowiącego podstawę żądania zwrotu rzeczy przysługuje uprawnionemu⁹⁶.

Brak zwrotu przedmiotu najmu (dzierżawy), a także dalsze korzystanie z niego po zakończeniu umowy, powodują powstanie roszczeń odszkodowawczych w związku z nienależytym wykonaniem obowiązków kontraktowych (art. 471 k.c.). W pewnych sytuacjach niezwrócenie rzeczy uprawnionemu i dalsze korzystanie z niej bez tytułu prawnego może stanowić również czyn niedozwolony i być źródłem wynikających stąd roszczeń odszkodowawczych (art. 415 k.c.). W końcu ochrona wynajmującego (wydzierżawiającego), któremu przysługuje jednocześnie prawo własności do rzeczy stanowiącej uprzednio przedmiot najmu (dzierżawy), może być realizowana za pomocą roszczeń uzupełniających ochronę własności, skierowanych przeciwko byłemu najemcy (dzierżawcy) jako posiadaczowi zależnemu w złej wierze (art. 224 § 2, art. 225 i 230 k.c.)⁹⁷.

Jak wynika z przeprowadzonej analizy, powyższe zagadnienia nadal budzą istotne trudności i wątpliwości w orzecznictwie sądów powszechnych. Dotyczy to zarówno wyboru właściwej podstawy prawnej roszczenia w świetle twierdzeń faktycznych zgłoszonych przez uprawnionego, jak i ustalenia natury podnoszonych roszczeń (roszczenie odszkodowawcze, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy), przesłanek ich skuteczności oraz wysokości dochodzonego na ich podstawie świadczenia. Wyniki badań empirycznych wskazują na istniejące w tym zakresie rozbieżności. W istocie problematyka rozliczeń pomiędzy stronami umowy najmu (dzierżawy) po jej wygaśnięciu stanowi jedno z najbardziej kontrowersyjnych zagadnień, które zaobserwowane zostały w badanych sporach sądowych dotyczących roszczeń z tytułu umowy najmu i dzierżawy. Obejmuje ona zarówno zagadnienia dotyczące odszkodowania (wynagrodzenia) za korzystanie z rzeczy po ustaniu stosunku prawnego, jak i kwestie wzajemnych rozliczeń stron związanych ze zmianą stanu i właściwości rzeczy będącej przedmiotem korzystania (dokonane ulepszenia, ale także pogorszenie lub zużycie rzeczy przez korzystającego).

⁹⁶ Szerzej zob. E. Łętowska, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 1: *Prawo cywilne – część ogólna*, M. Safjan (red.), Warszawa 2007, s. 585.

⁹⁷ Zob. w szczególności uchwała składu siedmiu sędziów SN (zasada prawna) z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84 (OSNC 1984, nr 12, poz. 209) oraz uchwała SN z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97 (OSNC 1998, nr 6, poz. 91).

W pierwszej kolejności wskazać należy na sytuacje stosunkowo najprostsze, w których – zgodnie z ustaleniami faktycznymi poczynionymi przez sądy – pomiędzy korzystającym z rzeczy i jej właścicielem nie doszło do skutecznego zawarcia umowy najmu lub dzierżawy [**sprawy nr 9, 41, 122, 219**]. W tych wypadkach podstawą roszczeń właściciela z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy były przepisy dotyczące roszczeń uzupełniających – art. 225 w zw. z art. 230 k.c. Pozwany, który faktycznie rzeczą włada jak najemca (dzierżawca), jest posiadaczem zależnym (art. 336 k.c.). Zarazem jest przy tym zazwyczaj posiadaczem w złej wierze, to jest wie, że nie przysługuje mu prawo do rzeczy, albo też posiadane przez niego informacje, oceniając je racjonalnie, powinny skłonić go do refleksji, iż jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym⁹⁸. Zgodnie z art. 225 w zw. z art. 224 § 2 i art. 230 k.c. posiadacz zależny w złej wierze zobowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie przysługuje mu roszczenie o zwrot nakładów na rzecz, poza nakładami koniecznymi w takim zakresie, w jakim właściciel rzeczy wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem (art. 226 § 2 k.c.).

W analizowanych sprawach stosowanie powyższych przepisów napotykało istotne trudności. W szczególności wskazać w tym zakresie należy na rozstrzygnięcie sądu w **sprawie nr 9**. Spór w tej sprawie toczył się pomiędzy właścicielem nieruchomości gruntowej a podmiotem, który korzystał z tej nieruchomości, prowadząc na niej przez kilka lat odpłatny parking. Strony przez cały ten okres negocjowały, ostatecznie bezskutecznie, zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości. Powód wniósł o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pozwani (wspólnicy spółki cywilnej) podnieśli natomiast zarzut potrącenia, wskazując na poniesione nakłady polegające na wybudowaniu parkingu strzeżonego z „centralnymi obszarami manewrowymi oraz miejscami postojowymi dla samochodów osobowych”. Jak ustalił sąd rozpoznający tę sprawę, przez cały czas prowadzenia przez pozwanych działalności gospodarczej na tej nieruchomości strony nie były związane żadną umową, zaś pozwani nie uiszczali na rzecz powoda żadnych kwot z tytułu korzystania z nieruchomości. Pomimo to powództwo o zapłatę wynagrodzenia zostało oddalone. Sąd uznał wprawdzie, że stronie powodowej przysługiwało na

⁹⁸ Zob. przykładowo wyroki SN: z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74 (OSP 1976, nr 2, poz. 29); z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10 (LEX nr 960517); z dnia 6 czerwca 2014 r., III CSK 235/13 (LEX nr 1498631).

podstawie art. 225 k.c. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jednakże roszczenie to zostało skutecznie umorzone ze względu na podniesiony przez pozwanych zarzut potrącenia w związku z poniesionymi nakładami (art. 498 § 2 k.c.).

Wydane w tej sprawie orzeczenia ocenić należy jako niespójne i wewnętrznie sprzeczne. Jeżeli bowiem sąd uznał roszczenie powodów o zapłatę wynagrodzenia za zasadne, oznaczało to, że przyjął (okoliczność ta nie wynika jednak wprost z treści sporządzonego uzasadnienia, w którym sąd w ogóle nie nawiązał do konstrukcji dobrej lub złej wiary posiadacza), iż strona pozwana posiadała nieruchomość stanowiącą własność powodów bez tytułu prawnego w złej wierze. Tylko bowiem posiadacz w złej wierze (ewentualnie posiadacz w dobrej wierze, od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy) zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. W świetle poczynionych w tej sprawie ustaleń faktycznych przypisanie stronie pozwanej złej wiary należało uznać za zasadne. W takim jednak wypadku pozwany, jako posiadaczom zależnym w złej wierze, nie przysługiwało wynagrodzenie za poczynione na nieruchomości nakłady użyteczne. Tak bowiem ocenić należy nakłady polegające na wybudowaniu miejsc postojowych i obszarów manewrowych na zajmowanej nieruchomości. Tym samym podniesiony przez pozwanych zarzut potrącenia powinien być uznany za nieskuteczny. Dokładna lektura sporządzonego uzasadnienia (jak już wskazano, sąd w ogólnie nie odniósł się do pojęcia dobrej i złej wiary) może jednak sugerować odmienną ocenę prawną dokonaną przez sąd w tej sprawie – uznanie pozwanych za posiadaczy w dobrej wierze. Świadczyć może o tym, akcentowana w uzasadnieniu orzeczenia okoliczność, że pozwani przez pewien czas korzystania z nieruchomości mogli zasadnie liczyć na zawarcie umowy dzierżawy (prowadzone były w tym czasie negocjacje pomiędzy stronami), a także otrzymali pozwolenie ze strony służb drogowych (Zarząd Dróg Miejskich) na wybudowanie parkingu. Jeśliby tak uznać (co w okolicznościach faktycznych nie wydaje się jednak trafne), wówczas pozwany, jako posiadaczom zależnym w dobrej wierze, przysługiwałoby roszczenie o zwrot nakładów zwiększających wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (art. 226 § 1 zd. 2 k.c.). Zarazem jednak w takiej sytuacji pozwani, jako posiadacze w dobrej wierze, nie byłiby

zobowiązani do zapłaty powodowi wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości. *Tertium non datur.*

Warto wskazać, że również w pozostałych sprawach, w których podstawę faktyczną orzekania stanowił brak skutecznie zawartej umowy najmu lub dzierżawy, powództwa wytoczone przez właścicieli rzeczy przeciwko posiadaczom zależnym o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania zostały ostatecznie oddalone. W **sprawie nr 41** sąd uznał, że wysokość żądanego przez powoda wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania nie została należycie wykazana. Ustalenie to – jak wskazał sąd – wymagało zasięgnięcia wiadomości specjalnych, zaś powód, pomimo ciążącego na nim w tym zakresie obowiązku, nie złożył wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Tym samym w świetle art. 6 k.c. ponosi konsekwencje swojego zaniechania. W **sprawie nr 122** przyczyną oddalenia powództwa był z kolei skuteczny zarzut pozwanego co do przysługującego mu względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą. Sąd ustalił, że strony pozostawały związane umową agencyjną, z której wynikało uprawnienie pozwanego do bezpłatnego korzystania z lokalu stanowiącego własność powoda. Natomiast w **sprawie nr 219** podstawą oddalenia powództwa był fakt nieistnienia pomiędzy stronami umowy dzierżawy i tym samym brak obowiązku pozwanego zapłaty czynszu z tego tytułu. Roszczenie z art. 225 w zw. z art. 230 k.c. nie było natomiast, w ocenie sądu, przedmiotem zgłoszonego w tej sprawie żądania i nie mogło być rozważane ze względu na zakaz orzekania co do przedmiotu nieobjętego żądaniem (art. 321 § 1 k.p.c.). Tak więc w ocenie sądu zmiana podstawy prawnej roszczenia z podstawy kontraktowej na roszczenie uzupełniające ochronę własności stanowiłaby wyjście poza żądanie.

W pozostałych sprawach objętych analizą, przedmiotem żądań uprawnionego były roszczenia o zapłatę z tytułu braku zwrotu rzeczy i korzystania z niej przez byłego najemcę (dzierżawcę) po wygaśnięciu umowy najmu lub dzierżawy. W tej kategorii spraw blisko połowa rozstrzygnięta została w oparciu o przepisy odnoszące się do ochrony własności (art. 224 i n. k.c.). Charakterystyczne jest przy tym, że regulacje dotyczące roszczeń uzupełniających przyjmowane były za podstawę orzekania, w szczególności przez sądy pierwszej instancji, również wówczas, gdy żądanie pozwu wprost odwoływało się do okoliczności związanych z niewykonaniem przez pozwanego obowiązków umownych, zaś przedmiotem roszczenia procesowego była zapłata odszkodowania albo zapłata kary umownej z tytułu braku zwrotu lub

nieterminowego zwrotu uprzednio najmowanej (dzierżawionej) rzeczy. Sądy rozważały więc sytuację prawną byłych stron umowy przede wszystkim w ramach relacji: właściciel rzeczy – posiadacz zależny władający rzeczą bez tytułu prawnego, z pominięciem treści istniejącego nadal stosunku zobowiązaniowego mającego swoje źródło w łączącej uprzednio strony umowie najmu lub dzierżawy. Tym samym przedmiotem sporu stawały się zagadnienia dobrej lub złej wiary posiadacza zależnego i związane z tym roszczenia właściciela oraz zarzuty posiadacza dotyczące zwrotu nakładów na rzecz, w tym nakładów koniecznych. Również termin przedawnienia zgłaszanych przez wynajmującego roszczeń, w tym roszczeń odszkodowawczych, wyznaczany był na podstawie art. 229 § 1 w zw. z art. 230 k.c. W końcu dostrzegalną praktyką w tych sprawach było mieszanie w istocie różnych podstaw odpowiedzialności, w szczególności rozstrzyganie o wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy na podstawie ustawowego reżimu dotyczącego roszczeń uzupełniających przy jednoczesnym orzekaniu o obowiązku zwrotu wartości nakładów (ulepszeń) w oparciu o postanowienia umowy uprzednio łączącej strony – tak m.in. **sprawa nr 221**. Wskazane zjawiska ilustruje kilka przykładowo wybranych spraw.

W **sprawie nr 4** przedmiotem żądania strony powodowej (wynajmującego) była zapłata odszkodowania za niezwrócenie przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy. Jako podstawę zgłoszonego roszczenia wynajmujący wskazywał postanowienia zawartej przez strony umowy, zgodnie z którymi brak wydania przedmiotu najmu po zakończeniu umowy skutkować miał obowiązkiem najemcy zapłaty odszkodowania za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości 200% czynszu należnego za ostatni miesiąc najmu. Oceniając zasadność wniesionego w tej sprawie żądania, sąd pierwszej instancji oparł swoje rozważania na przepisach dotyczących roszczeń uzupełniających. Analizując treść art. 224 § 2, art. 225 i 230 k.c., sąd uznał, że pozwany po wygaśnięciu stosunku najmu był posiadaczem zależnym rzeczy najętej, zaś jego posiadanie wykonywane było w złej wierze. Zarazem jednak – zasądzając na rzecz wynajmującego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200% czynszu należnego za ostatni miesiąc umowy i tym samym uwzględniając powództwo w całości – sąd odwołał się wprost w tym zakresie do postanowień łączącej strony umowy najmu. Wewnętrzna sprzeczność rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji została

skorygowana przez sąd odwoławczy. Rozpoznając sprawę na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego, sąd okręgowy wskazał na niewłaściwe powołanie przez sąd pierwszej instancji jako podstawy rozstrzygnięcia przepisów dotyczących ochrony własności. Przywołując orzecznictwo Sądu Najwyższego⁹⁹, stwierdził, że w sytuacji, w której obowiązki stron regulowała umowa, niezasadne było stosowanie przepisów dotyczących roszczeń uzupełniających właściciela rzeczy względem jej posiadacza. Odwołując się do treści zawartej przez strony umowy najmu, sąd drugiej instancji jako podstawę prawną roszczenia wynajmującego o zapłatę odszkodowania z tytułu braku zwrotu rzeczy wskazał ostatecznie art. 353¹ i 354 k.c. w zw. z § 3 i 4 umowy najmu.

Analogiczne rozstrzygnięcie oparte kumulatywnie na dwóch różnych reżimach prawnych zawierała **sprawa nr 68**. Żądanie pozwu zgodnie z jego treścią obejmowało odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości gruntowej stanowiącej uprzednio przedmiot dzierżawy w wysokości wynikającej z umowy dzierżawy (200% czynszu dzierżawnego). Sąd pierwszej instancji, uwzględniając wniesione powództwo w całości, wydane rozstrzygnięcie oparł na konstrukcji roszczeń uzupełniających, uznając, że pozwany jako posiadacz zależny w złej wierze (miał bowiem świadomość wygaśnięcia umowy dzierżawy) zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania zastrzeżonego w umowie stron. Jak wskazał, nie ulega wątpliwości, że pozwany nie zwrócił dzierżawionego uprzednio gruntu, przez co powód nie mógł dysponować gruntem, podpisać umowy z nowym kontrahentem i czerpać z tego korzyści. Jednakże podstawę prawną wydanego rozstrzygnięcia stanowił, zgodnie z treścią uzasadnienia wydanego wyroku, art. 224 § 2 i art. 225 w zw. z art. 230 k.c. Pozwany w apelacji wywiedzionej w tej sprawie trafnie podniósł wewnętrzną sprzeczność wydanego orzeczenia przez jednoczesne zastosowanie norm dotyczących wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy mających swoje źródło w regulacjach dotyczących ochrony własności (art. 224 § 2 i art. 225 k.c.) oraz norm regulujących odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu nienależytego wykonania umowy łączącej strony (art. 471 k.c.). Sprzeczność ta dostrzeżona została i skorygowana przez sąd odwoławczy, który wskazał, że zgodnie z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu

⁹⁹ W orzeczeniu sądu odwoławczego przywołane zostały wyroki SN z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 65/99 (LEX nr 51567) oraz z dnia 27 lutego 2009 r., II CSK 512/08 (LEX nr 494013).

posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Oznacza to – jak podniósł sąd odwoławczy – że w pierwszej kolejności należało ustalić, czy umowa dzierżawy łącząca strony przewidywała sposób uregulowania tej kwestii w sposób całościowy, następnie – w braku ustaleń umownych – ocenić regulacje ustawowe w tym zakresie, a więc przepisy kodeksu cywilnego regulujące stosunek dzierżawy, a dopiero, gdy ani umowa, ani ustawa kwestii tych nie określają – ustalić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, zgodnie z art. 225 i 224 § 2 k.c. Ponadto sąd odwoławczy zauważył, że roszczenie powoda zgłoszone w tej sprawie określone zostało jako odszkodowanie, a nie wynagrodzenie. Wskazując, że szkodę w tej sprawie stanowił sam fakt niedokonania zwrotu przedmiotu umowy (co wydaje się jednak nazbyt dalekim skrótem myślowym utożsamiającym fakt nienależytego wykonania umowy ze skutkiem tego zdarzenia w postaci szkody), uznał, iż wysokość należnego powodowi odszkodowania została ustalona w umowie stron. Tym samym w ocenie sądu odwoławczego podstawę prawną zasądzonej kwoty powinien stanowić art. 353¹ k.c., a nie art. 230 w zw. z art. 225 i 224 § 2 k.c. Podobnie więc jak w poprzedniej sprawie, ostateczna podstawa prawna roszczenia strony powodowej odnaleziona została ostatecznie przez sąd dość zaskakująco w samej zasadzie swobody umów, która jednak nie stanowi źródła roszczenia, odmiennie niż w przypadku art. 471 k.c. lub art. 483 k.c. Z tych względów dokonane we wskazanych sprawach korekty podstaw prawnych, aczkolwiek zasadniczo zmierzające w należyтым kierunku, nie do końca mogą być uznane za udane.

Dalej idące skutki wadliwego zastosowania przepisów dotyczących ochrony własności do roszczeń odszkodowawczych wynikających ze stosunku prawnego łączącego strony widoczne były w **sprawie nr 72**. Podobnie jak w przedstawionych powyżej sporach, źródłem zgłoszonego w tej sprawie roszczenia było roszczenie odszkodowawcze w postaci żądania zapłaty zastrzeżonej w umowie dzierżawy kary umownej za bezumowne korzystanie z nieruchomości po ustaniu stosunku dzierżawy. Pozwany, powołując się na art. 229 k.c., podniósł zarzut przedawnienia roszczeń powoda, wskazując, że powództwo w tej sprawie wytoczone zostało po upływie roku od dnia zwrotu wydzierżawiającemu przedmiotu dzierżawy. Sądy obu instancji uwzględniły podniesiony zarzut przedawnienia i z tego względu oddaliły

żądanie strony powodowej. Uznały, że roszczenie powoda podlega ocenie w świetle art. 224 § 2 i art. 225 k.c. i z tych względów zastosowanie znajduje również termin przedawnienia przewidziany w art. 229 k.c. Uzasadniając to stanowisko, sąd odwoławczy wywiódł, że powód pierwotnie w pozwie dochodził „odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanego z gruntu powoda, a dopiero po podniesieniu przez pozwanego zarzutu przedawnienia zmienił podstawę powództwa, wskazując, że żądanie opiera na istnieniu kary umownej ustanowionej w § 18 umowy dzierżawy”. Ponadto zapis umowy dzierżawy, na który powoływała się strona powodowa, w ocenie sądu nie zawierał „zastrzeżenia kary umownej za niewykonanie zobowiązania niepieniężnego, lecz ustalenie wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu po zakończeniu umowy dzierżawy”. Z tych względów do oceny roszczeń powoda należało zastosować przepisy dotyczące wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy z pominięciem regulacji zawartych w umowie.

Przedstawione powyżej sprawy wymagają kilku dalszych uwag. Przede wszystkim wskazać należy na niekontrowersyjny zasadniczo pogląd wykluczający możliwość stosowania konstrukcji roszczeń uzupełniających ochronę własności w razie istnienia regulacji szczególnych wynikających z łączącego strony stosunku prawnego uzasadniającego władanie cudzą rzeczą przez uprawnionego posiadacza zależnego. Przewidziane w art. 230 k.c. odesłanie do odpowiedniego stosowania art. 224–229 k.c. w zakresie roszczeń właściciela o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, zwrot pożytków lub zapłatę ich wartości oraz naprawienie szkody z powodu pogorszenia i utraty rzeczy, a także roszczeń posiadacza o zwrot nakładów i reguł dotyczących przedawnienia roszczeń, dotyczy relacji pomiędzy właścicielem a posiadaczem zależnym władającym rzeczą bez tytułu prawnego. Ponadto dopuszcza się niekiedy stosowanie tych regulacji w wypadku, gdy z umowy lub przepisów regulujących dany stosunek prawny, stanowiący źródło posiadania zależnego, nie wynika nic innego¹⁰⁰, aczkolwiek nadal reprezentowany jest również pogląd, zgodnie z którym art. 224 k.c. w zakresie ochrony własności reguluje wyłącznie stosunki bezumowne¹⁰¹.

¹⁰⁰ Zob. w szczególności E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz. Art. 1–449*¹⁰, K. Pietrzykowski (red.), Warszawa 2015, komentarz do art. 230 k.c., teza 1; M. Orlicki, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz do art. 1–449*¹¹, M. Gutowski (red.), Warszawa 2016, komentarz do art. 230 k.c., teza 2.

¹⁰¹ Tak w szczególności: wyroki SN: z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 65/99 (LEX nr 51567); z dnia 27 lutego 2009 r., II CSK 512/08 (LEX nr 494013); z dnia 18 maja 2011 r., III CSK 263/10 (LEX nr 1129122). Tak również: E. Gniewek, [w:] *System prawa prywatnego*, t. 3: *Prawo rzeczowe*,

Zasadniczo zgodnie przyjmuje się także, że powyższe regulacje dotyczące ochrony własności stosuje się zarówno w stosunku do posiadania od początku bezprawnego, jak i do posiadania trwającego nadal po wygaśnięciu wcześniej istniejącego uprawnienia do władania rzeczą, a więc obecnie posiadania bezprawnego¹⁰². W efekcie możliwe jest – co do zasady – stosowanie regulacji z art. 224–229 k.c. do rozliczeń pomiędzy stronami zakończonych już umów najmu i dzierżawy. Uwzględnić jednak należy w tym zakresie treść stosunku prawnego istniejącego pomiędzy stronami, który może zawierać regulacje odmienne, wyłączając tym samym stosowanie przepisów dotyczących rozliczeń pomiędzy właścicielem a posiadaczem zależnym.

Należy odróżnić umowę najmu (dzierżawy) od stosunku zobowiązaniowego, który z niej wynika. Treść stosunku prawnego łączącego strony czynności prawnej nie jest bowiem tożsama z treścią dokonanej przez nie czynności prawnej, uzupełniają ją również inne elementy wskazane w art. 56 k.c., w tym m.in. przepisy ustawy¹⁰³. Wygaśnięcie umowy najmu (dzierżawy) na skutek jej wypowiedzenia lub wskutek zajścia innych zdarzeń powoduje ustanie pomiędzy stronami relacji kontraktowej, zawierającej w szczególności uprawnienie do odpłatnego używania lub korzystania z rzeczy. Zarazem jednak zdarzenie to aktualizuje inne obowiązki przewidziane w ustawie, w tym obowiązek zwrotu rzeczy najętej (dzierżawionej), zgodnie z art. 675 i 705 k.c. Tak więc pomiędzy stronami, pomimo wygaśnięcia samej umowy i zakończenia stosunku trwałego najmu (dzierżawy), utrzymuje się nadal stosunek zobowiązaniowy mający swoje źródło w zawartej umowie, którego jednym z elementów jest obowiązek zwrotu rzeczy¹⁰⁴. Pełny powrót do sytuacji prawnej sprzed nawiązania stosunku obligacyjnego najmu lub dzierżawy nastąpi dopiero po wygaśnięciu wszystkich wzajemnych roszczeń i zarzutów wynikających z zawartej

E. Gniewek (red.), Warszawa 2013, s. 921; A. Zbiegień-Turzańska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, K. Osajda (red.), Warszawa 2016, komentarz do art. 230 k.c., teza 3 oraz uwagi zgłoszone w tym zakresie przez K. Górską, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Warszawa 2016, komentarz do art. 230 k.c., teza 1.

¹⁰² Zob. m.in. E. Gniewek, [w:] *System...*, t. 3, s. 922; E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks...*, t. 1, komentarz do art. 230 k.c., teza 2; A. Zbiegień-Turzańska, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 230 k.c., teza 1. Tak również wyroki SN z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98 (OSNC 1999, nr 6, poz. 110) i z dnia 11 marca 1999 r., III CKN 187/98 (LEX nr 1214415).

¹⁰³ Zob. wyrok SN z dnia 29 października 2010 r., I CSK 625/09 (LEX nr 688664).

¹⁰⁴ Zob. Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 291; J. Panowicz-Lipska, [w:] *System...*, t. 8, s. 66. Zob. również wyroki SN z dnia 11 maja 1999 r., I CKN 1304/98 (OSNC 1999, nr 12, poz. 206) oraz z dnia 26 marca 2004 r., IV CK 204/03 (Legalis nr 73073.).

uprzednio przez strony umowy¹⁰⁵. Niewykonanie obowiązku zwrotu przedmiotu najmu lub dzierżawy po rozwiązaniu umowy stanowi nienależyte wykonanie zobowiązania i może skutkować powstaniem roszczeń odszkodowawczych w oparciu o art. 471 k.c. Zakres odszkodowania wyznaczony przez przepis art. 361 § 2 k.c. obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, których nie osiągnął z powodu niezwrócenia najętej (dzierżawionej) rzeczy we właściwym terminie.

Roszczenia z art. 224 § 2 lub art. 225 i 230 k.c. są odrębnymi roszczeniami, niezależnymi od przesłanek roszczeń odszkodowawczych. Wprawdzie jak wskazuje Sąd Najwyższy, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy skierowane przeciwko posiadaczowi samoistnemu lub zależnemu zawiera w sobie elementy roszczenia odszkodowawczego, albowiem zmierza do wyrównania właścicielowi strat poniesionych wskutek posiadania jego rzeczy bez tytułu prawnego, w tym zwrotu poniesionych przez właściciela kosztów związanych z koniecznością korzystania przez niego z cudzej rzeczy lub do wyrównania utraconych korzyści¹⁰⁶. Jednakże pomimo podobieństwa funkcji roszczenia uzupełniające są roszczeniami rodzajowo odrębnymi od roszczeń odszkodowawczych z art. 415 lub art. 471 k.c., w szczególności przesłanką ich skuteczności oraz wysokości uzyskiwanego na ich podstawie świadczenia nie jest wykazanie przez właściciela poniesionej szkody w postaci *damnum emergens* lub *lucrum cessans*. Zasadniczo o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia¹⁰⁷.

Przepisy regulujące roszczenia uzupełniające roszczenie właściciela o wydanie rzeczy nie są przepisami szczególnymi względem odpowiedzialności kontraktowej dłużnika. Ich wzajemna relacja może być wyrażona w kategorii kumulatywnego zbiegu roszczeń¹⁰⁸. Oznacza to m.in., że dokonanie wyboru jednego ze zbiegających się roszczeń należy do właściciela rzeczy, zaś dokonany wybór kształtuje podstawy faktyczną i prawną wniesionego powództwa i w tym znaczeniu jest dla sądu wiążący.

¹⁰⁵ Wyrok SN z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 161/11 (LEX nr 1130300).

¹⁰⁶ Zob. w szczególności uchwała SN z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97 (OSNC 1998, nr 6, poz. 91), a także wyrok SN z dnia 6 czerwca 2014 r., III CSK 235/13 (LEX nr 1498631).

¹⁰⁷ Uchwała składu siedmiu sędziów SN (zasada prawna) z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84 (OSNC 1984, nr 12, poz. 209).

¹⁰⁸ Zob. wyrok SN z dnia 7 lutego 2006 r., IV CK 400/05 (LEX nr 192044).

Dalszą konsekwencją dokonanego wyboru i istniejącego związania sądu w tym zakresie jest konieczność przyjęcia całości skutków prawnych łączących się z wyborem danego reżimu prawnego. W doktrynie określa się to jako zakaz dekompozycji konkurujących reżimów prawnych¹⁰⁹. Dokonany wybór określonego reżimu oznacza konieczność konsekwentnego stosowania w danej sprawie wszystkich jego elementów, w tym również reguł dotyczących przedawnienia roszczeń. Nie jest natomiast dopuszczalne konstruowanie reżimu mieszanego zakładającego łączne stosowanie wybranych elementów pochodzących z różnych możliwych do zastosowania reżimów prawnych.

Kolejnym zagadnieniem wzbudzającym w badanych sprawach wątpliwości i kontrowersje jest wysokość należnego uprawnionemu wynagrodzenia lub odszkodowania z tytułu braku zwrotu rzeczy przez obowiązanego i dalszego korzystania z niej po ustaniu stosunku prawnego najmu lub dzierżawy. W tym zakresie wskazać należy przede wszystkim na sprawy, które zakończyły się oddaleniem powództwa ze względu na niewykazanie przez stronę powodową wysokości należnego jej wynagrodzenia lub odszkodowania, pomimo ustalenia przez sąd istnienia roszczenia materialnoprawnego. Przykład takiego rozstrzygnięcia wskazano już powyżej w **sprawie nr 41**. Analogiczne rozstrzygnięcie zapadło przed sądem pierwszej instancji w **sprawie nr 35**. W tym wypadku strona powodowa żądała zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego po wygaśnięciu umowy najmu. Jako podstawę prawną swojego żądania wskazała art. 225 w zw. z art. 224 § 2 i w zw. z art. 230 k.c. Wysokość żądanego wynagrodzenia określiła w kwocie odpowiadającej wysokości czynszu płaconego przez pozwanego w ramach uprzednio łączącej strony umowy najmu. Sąd pierwszej instancji powództwo oddalił, uznając, że wysokość dochodzonego w tej sprawie roszczenia nie została wykazana. Jak wskazał, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy powinno być ustalone w oparciu o „stawki rynkowe obowiązujące w stosunkach miejscowych, za jakie wynajmowane są nieruchomości tego samego rodzaju, co nieruchomość powoda”. Ustalenie tych stawek, a w efekcie należnego powodowi wynagrodzenia, wymagało w tej sprawie uzyskania wiadomości specjalnych, a tym samym przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Zważywszy, że strona powodowa nie złożyła wniosku dowodowego o powołanie biegłego,

¹⁰⁹ E. Łętowska, [w:] *System...*, t. 1, s. 531.

roszczenie jej uznane zostało za nieudowodnione. Uzasadniało to w świetle art. 6 k.c. oddalenie wniesionego powództwa. Odmiennie niż w **sprawie nr 41**, w **sprawie nr 35** rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji, na skutek apelacji wniesionej przez powoda, zostało zmienione przez sąd odwoławczy, który wniesione powództwo uwzględnił. Sąd odwoławczy uznał, że dowód z opinii biegłego nie był w tej sprawie potrzebny, zaś strona powodowa trafnie wywodziła wysokość należnego jej wynagrodzenia w oparciu o kwotę czynszu, jaką pozwany uiszczał na jej rzecz na podstawie umowy najmu. Słusznie bowiem sąd odwoławczy wyszedł z założenia, że ustalony przez strony czynsz w ramach wykonywanej umowy był czynszem rynkowym, w szczególności zaś okoliczność ta w toku sprawy nie była kwestionowana przez stronę pozwaną, która swoją obronę w tym zakresie ograniczyła jedynie do prostego zaprzeczenia wysokości dochodzonego roszczenia. W efekcie zbędne było dla rozstrzygnięcia tej sprawy przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Obserwacja praktyki sądowej wskazuje, że w wielu sprawach, w których sporna pomiędzy stronami była wysokość należnego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy przez pozwanego lub odszkodowania za niemożność korzystania z tej rzeczy przez powoda, sądy, dokonując ustaleń w tym zakresie, posiłkowały się dowodami z opinii biegłych, w szczególności biegłych z zakresu wyceny nieruchomości. Przedmiotem opinii sporządzanych przez biegłych było ustalenie „średniej rynkowej miesięcznej stawki czynszu najmu za wynajem jednego m² powierzchni pod banner lub tablice reklamowe na elewacji budynku w Warszawie w Śródmieściu, w szczególności przy założeniu że powierzchnia bannera wynosi około 100 m² – w okresie styczeń 2008 – czerwiec 2009” [**sprawa nr 61**], ustalenie powierzchni elewacji zajmowanej przez banner reklamowy pozwanego oraz ustalenie wysokości miesięcznego czynszu najmu możliwego do uzyskania na rynku dla tak ustalonej powierzchni reklamowej [**sprawa nr 30**], ustalenie rynkowej wartości czynszu dzierżawnego dla nieruchomości objętej sporem [**sprawy nr 113, 150, 204**], ustalenie średniej rynkowej wartości czynszu najmu fasady budynku z uwzględnieniem cen lokalnych [**sprawa nr 154**], ustalenie średniej stawki rynkowej czynszu dla lokalu, takiego jak lokal używany przez pozwanego [**sprawa nr 222**]. Podkreślić należy, że w żadnej z tych spraw sąd nie dopuścił dowodu z opinii biegłego z urzędu. Co więcej, jak wskazano już powyżej, w kilku sprawach brak

wniosku dowodowego strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego skutkowało oddaleniem powództwa z uwagi na niewykazanie wysokości dochodzonego roszczenia. Badania wykazują więc w tym zakresie konsekwentne realizowanie przez sąd zasad dyspozycyjności i kontradiktoryjności procesu cywilnego, co przejawia się m.in. w niekorzystaniu w istocie z kompetencji przyznanej sądom zgodnie z art. 232 zd. 2 k.p.c.

Dostrzegając tę zasadniczo jednolitą praktykę sądów powszechnych, wskazać należy jednak na stanowisko prezentowane w tym zakresie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w tym również w kontekście dopuszczenia z urzędu i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Sąd Najwyższy konsekwentnie podkreśla, że zasada prawdy materialnej pozostaje nadal zasadą nadrzędną procesu cywilnego, zaś dochodzenie do prawdy materialnej stanowi obowiązek zarówno stron procesu, jak i sądu. Jedną z istotnych gwarancji realizacji tej zasady jest możliwość działania przez sąd z urzędu¹¹⁰. Prawo, a niekiedy wręcz obowiązek sądu, dopuszczenia dowodu z urzędu w szczególności odnosi się do dowodu z opinii biegłego wówczas zwłaszcza, gdy tylko za pomocą tego dowodu możliwe jest wyjaśnienie okoliczności sprawy istotnych dla jej rozstrzygnięcia. Dowód z opinii biegłego, jako zawierający w swojej treści wiadomości specjalne, niedostępne sądowi w inny sposób, jest bowiem dowodem tego rodzaju, że nie może być zastąpiony przez inną czynność dowodową. Jeżeli więc dla rozstrzygnięcia sprawy konieczne jest uzyskanie wiadomości specjalnych, zaniechanie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z urzędu, przy braku wniosków dowodowych stron w tym zakresie, może stanowić naruszenie art. 232 zd. 2 k.p.c. Aktywne zachowanie sądu, korzystającego w takim wypadku z kompetencji przewidzianej w art. 232 zd. 2 k.p.c., pozwala zapobiec pozbawieniu powoda ochrony prawnej w zakresie roszczenia – co do zasady – oczywiście uzasadnionego¹¹¹.

¹¹⁰ Zob. m.in. wyroki SN: z dnia 5 grudnia 2007 r., I CSK 295/07 (LEX nr 382064); z dnia 10 lipca 2008 r., III CSK 65/08 (LEX nr 448045) oraz z dnia 14 grudnia 2006 r., I CSK 322/06 (LEX nr 359483).

¹¹¹ Zob. w szczególności wyroki SN: z dnia z 24 listopada 1999 r., I CKN 223/98 (Wokanda 2000, nr 3, s. 7); z dnia 7 marca 2013 r., II CSK 422/12 (LEX nr 1314390); z dnia 12 września 2013 r., IV CSK 44/13 (LEX nr 1363170); z dnia 18 września 2014 r., I UK 22/14 (LEX nr 1545137); z dnia 11 grudnia 2014 r., IV CA 1/14 (OSNC 2015, nr 12, poz. 149).

3.5. Nakłady i inne wydatki poniesione na rzecz

Spośród ogółu analizowanych spraw, w 23 przedmiotem sporu były roszczenia dotyczące nakładów i innych wydatków poczynionych na rzecz będącą przedmiotem najmu lub dzierżawy. W siedmiu sprawach roszczenia o zwrot wartości dokonanych nakładów stanowiły przedmiot wniesionego powództwa. W pozostałych 16 sprawach roszczenia te zgłaszane były przez stronę pozwaną w ramach zarzutu potrącenia względem dochodzonej przez powoda wierzytelności o zapłatę należności wynikających ze stosunku najmu, w szczególności zapłaty czynszu.

Roszczenia o zwrot nakładów i innych wydatków, stanowiące zarówno przedmiot żądań zawartych w pozwie, jak i zarzutów obronnych, uznane zostały przez sądy za zasadne w całości albo w części jedynie w pięciu sprawach **[sprawy nr 9, 73, 155, 193, 209]**. W pozostałych sprawach (blisko 80% spraw tej kategorii) żądania i zarzuty oparte na roszczeniu o zwrot wartości poniesionych nakładów zostały oddalone. Analiza tych spraw wskazuje, że podstawą oddalenia zgłaszanych w tym zakresie roszczeń były zasadniczo trzy okoliczności: zapisy umowne wyłączające roszczenie najemcy (dzierżawcy) o zwrot poczynionych nakładów i wydatków, przedawnienie roszczenia o zwrot nakładów zgodnie z art. 677 k.c. **[sprawy nr 82, 89, 123]** oraz brak roszczenia po stronie uprawnionego z uwagi na istniejące regulacje ustawowe dotyczące rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę lub dzierżawcę **[sprawy nr 13, 153, 167, 207]**.

Zgodnie z art. 676 k.c., jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swojego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Przepis ten z mocy art. 694 k.c. stosuje się odpowiednio do umowy dzierżawy¹¹², z uwzględnieniem jednak regulacji szczególnej dotyczącej dzierżawy gruntu rolnego (art. 706 k.c.). Ulepszeniami są nakłady poczynione na rzecz, które zwiększają jej wartość i użyteczność w chwili wydania rzeczy wynajmującemu (wydzierżawiającemu). Ulepszenie oznacza nadanie pożytecznych właściwości przedmiotowi najmu (dzierżawy), których przedmiot ten uprzednio nie

¹¹² Zob. w tym zakresie wyroki SN z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 85/10 (LEX nr 602686) oraz z dnia 12 września 2013 r., IV CSK 44/13 (LEX nr 1363170).

miał i które zwiększają jego wartość, jednakże bez których przedmiot ten byłby nadal zdalny do umówionego użytku¹¹³. W wypadku ulepszeń istotne jest uzyskanie rzeczywistej korzyści przez uprawnionego; nakłady zwrotne muszą być użyteczne, zwiększać wartość majątku uprawnionego w chwili zwrotu rzeczy, a nie w innym, dowolnie wybranym momencie¹¹⁴. Wartości tych ulepszeń nie można utożsamiać z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Określa ją bowiem wzrost wartości rzeczy, na którą zostały poczynione, oceniany w chwili zwrotu rzeczy¹¹⁵. Zakres art. 676 k.c. nie obejmuje natomiast drobnych nakładów obciążających najemcę (dzierżawcę) zgodnie z art. 662 § 1 k.c. ani nakładów i napraw koniecznych, które w świetle art. 662 § 2 i art. 663 k.c. obciążają wynajmującego (wyzierżawiającego), a w zakresie wskazanym w art. 697 k.c. dzierżawcę.

Przedmiotem roszczeń w analizowanych sprawach były przede wszystkim nakłady zwiększające wartość rzeczy w chwili jej zwrotu (nakłady użyteczne – ulepszenia), znacznie rzadziej zaś nakłady konieczne i adaptacyjne związane z naprawą rzeczy najętej lub uczynieniem jej zdalną do omówionego użytku [**sprawy nr 13, 73, 153, 193**], w końcu nakłady zakwalifikowane przez sądy jako nakłady drobne, związane z korzystaniem z rzeczy, które w całości obciążają korzystającego z rzeczy [**sprawa nr 167**].

W orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości, że przepis art. 676 k.c. ma charakter *iuris dispositivi*. Strony umowy najmu (dzierżawy) mogą więc odmiennie uregulować wzajemne rozliczenia z tytułu nakładów i wydatków poniesionych na rzecz w czasie trwania wiążącego je stosunku prawnego¹¹⁶. Podkreśla się przy tym, że umowna regulacja może przewidywać, iż wszelkie nakłady dokonane przez stronę korzystającą z cudzej rzeczy na podstawie umowy przypadną po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania, w szczególności zaś – jak wskazuje Sąd Najwyższy – na aprobatę zasługuje praktyka rezygnacji w umowach przez najemców

¹¹³ Orzeczenie SN z dnia 18 stycznia 1949 r., za Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 292.

¹¹⁴ Wyrok SN z dnia 14 października 2009 r., V CSK 111/09 (LEX nr 654430).

¹¹⁵ Wyroki SN z dnia 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00 (LEX nr 536762) oraz z dnia 12 września 2013 r., IV CSK 44/13 (LEX nr 1363170).

¹¹⁶ Zob. m.in. wyroki SN z dnia 19 listopada 2003 r., V CK 457/02 (LEX nr 269753); z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 565/04 (LEX nr 175985); z dnia 28 listopada 2006 r., I CSK 217/06 (LEX nr 395259); z dnia 8 lipca 2010 r., II CSK 85/10 (LEX nr 602686).

ze zwrotu dokonanych nakładów po ich amortyzacji, co dzieje się zwłaszcza wtedy, gdy umówiony czynsz jest niższy od wynikającego z aktualnych relacji rynkowych¹¹⁷.

Jak wskazano to już w rozdziale 2, postanowienia umowne modyfikujące regulacje ustawowe dotyczące rozliczeń z tytułu poniesionych nakładów użytecznych (ulepszeń), a niekiedy również nakładów koniecznych, zawarte zostały ogółem w 43% analizowanych umów. Przy czym w zdecydowanej większości wypadków zawarte w umowach zastrzeżenia dokonywane były na korzyść strony wynajmującej (wyzierżawiającej), wyłączając w istocie jakiegokolwiek roszczenia najemcy (dierzawcy) o zwrot wartości dokonanych nakładów. Tak formułowane zapisy umowne, bądź wskazujące, że nakłady z chwilą ich dokonania stają się własnością wynajmującego (wyzierżawiającego) bez obowiązku zwrotu ich wartości, bądź zastrzegające dla wynajmującego (wyzierżawiającego) prawo zatrzymania dokonanych nakładów bez zapłaty ich wartości wraz z ewentualnym zwolnieniem najemcy (dierzawcy) z obowiązku ich usunięcia (przywrócenia rzeczy do stanu pierwotnego), stanowiły podstawę rozstrzygnięć w ponad połowie sporów o zwrot wartości nakładów [tak w sprawach nr 28, 47, 55, 65, 66, 123, 153, 166, 171, 193, 200, 209, 221]. W większości tych spraw przyjęte przez strony postanowienia umowne przesądzały o bezzasadności podnoszonych w tym zakresie roszczeń i zarzutów. W kilku sprawach wystąpiły jednak interesujące zagadnienia związane przede wszystkim z wykładnią przyjętych przez strony zapisów umownych, a także kwalifikowaniem poczynionych nakładów, zwłaszcza nakładów adaptacyjnych, jako „konieczne” lub „użyteczne”.

W **sprawie nr 209** dotychczasowy najemca lokalu użytkowego przeznaczonego, zgodnie z umową najmu, na prowadzenie lokalu gastronomicznego, podniósł zarzut potrącenia roszczeń dochodzonych przez wynajmujących o zapłatę zaległego czynszu z wierzytelnością z tytułu nakładów poniesionych na najmowany lokal. Jak wskazał, poczynił bardzo wysokie nakłady w celu dostosowania lokalu do potrzeb prowadzonej działalności, licząc na długotrwałe używanie lokalu na podstawie zawartej umowy i tym samym amortyzację poniesionych nakładów. Umowa najmu lokalu zawarta została na okres 10 lat, zaś wypowiedzenie umowy przez

¹¹⁷ Wyroki SN z dnia 12 listopada 1982 r., III CRN 269/82 (LEX nr 8484) oraz z dnia 26 czerwca 2008 r., II CSK 69/08 (LEX nr 548800).

wynajmujących nastąpiło po upływie niespełna dwóch lat od jej zawarcia. W umowie zawarta została klauzula, zgodnie z którą „wszelkie ulepszenia i nakłady poczynione przez najemcę na przedmiot najmu przechodzą na własność wynajmującego bez zwrotu przez wynajmującego na rzecz najemcy wydatków poczynionych na ten cel”. Dokonując wykładni postanowień umowy dotyczących rozliczenia nakładów i wydatków, sąd wskazał, że z okoliczności sprawy wynika, iż najemca zgodził się na wskazany w umowie sposób rozliczenia wydatków i nakładów, licząc, że przez okres 10-letniego obowiązywania umowy najmu poczynione przez niego nakłady zostaną amortyzowane. Sąd podkreślił, że przy wykładni oświadczenia woli należy, poza kontekstem językowym, brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.), zaś przy wykładni umów kierować się dodatkowo celem zawartej umowy (art. 65 § 2 k.c.). Nie jest przy tym konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony umowy, wystarczy, by cel zamierzony przez jedną stronę był wiadomy drugiej stronie. Najemca zawierając umowę na czas oznaczony, zyskiwał tym samym pewność, że umowa będzie trwać przez czas w niej ustalony, co pozwoli mu na amortyzację znacznych nakładów poczynionych na najmowany lokal. Z kolei wynajmujący w ramach tak ukształtowanego stosunku umownego miał zagwarantowane nieodpłatne uzyskanie uprzednio amortyzowanych nakładów najemcy. Zważywszy, że do rozwiązania umowy doszło przed upływem dwóch lat od jej zawarcia, zamierzona przez strony amortyzacja nakładów nie nastąpiła. W tym stanie rzeczy – jak wskazał sąd pierwszej instancji – „najemca może żądać zwrotu wszelkich nakładów o charakterze użytecznym i ulepszającym niezależnie od treści umowy najmu z dnia 18 marca 2010 r., bowiem nie zostały one w tak krótkim okresie trwania przedmiotowej umowy najmu amortyzowane”. Ostatecznie rozstrzygnięcie sprawy oparte zostało na przepisie art. 676 k.c. – sąd wskazał, że wynajmujący po rozwiązaniu umowy najmu nie skorzystali z upoważnienia przemiennego przewidzianego w tym przepisie – nie wezwali najemcy do usunięcia poczynionych nakładów, a nakłady te zatrzymali dla siebie. Wysokość poczynionych przez najemcę nakładów zwiększających wartość rzeczy w chwili jej zwrotu ustalona została w oparciu o dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa.

Analogiczny w istocie, jak przedstawiony powyżej, stan faktyczny miał miejsce w **sprawie nr 28**. Wydane rozstrzygnięcie było jednak całkowicie odmienne.

W **sprawie nr 28** strony zastrzegły w umowie dzierżawy, że po zakończeniu umowy dzierżawcy nie będą przysługiwały roszczenia o zwrot wartości jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy. Umowa dzierżawy zawarta została na okres 10 lat i rozwiązana na skutek wypowiedzenia dokonanego przez wydzierżawiającego po upływie niespełna czterech lat od jej zawarcia. W sprawie tej dzierżawca wystąpił o zwrot wartości poniesionych nakładów użytecznych (zwiększających wartość dzierżawionej nieruchomości), podnosząc, że przedwczesne rozwiązanie umowy dzierżawy uniemożliwiło mu amortyzację dokonanych nakładów. Odmienne niż w **sprawie nr 209**, w niniejszej sprawie sądy obu instancji uznały, że treść umowy wyklucza roszczenie powoda o zwrot wartości nakładów, niezależnie od czasu i przyczyn rozwiązania umowy dzierżawy. Dokonując wykładni postanowień umownych dotyczących rozliczenia nakładów, sąd odwoławczy oparł się na dyrektywach wykładni językowej, odwołując się do znaczenia słownikowego terminu „zakończenie umowy”, wskazując, że oznacza on „ustanie umowy z wszelkich przyczyn, w tym w następstwie jej wypowiedzenia, a nie jedynie w następstwie upływu czasu, na który kontrakt został zawarty. Posługiwanie się przez strony w umowie innymi określeniami bliskoznacznymi nie oznacza, że pojęciu <<zakończenia>> umawiający się przypisali jakieś specjalne znaczenie nietożsame z jego treścią językową”. Zarazem w dość lakonicznych uzasadnieniach do wydanych w tej sprawie rozstrzygnięć sądu zarówno pierwszej, jak i drugiej instancji wskazano, że brak zwrotu wartości nakładów nie stanowi o „drastycznym” pokrzywdzeniu dzierżawcy, albowiem umowa została wypowiedziana z przyczyn, za które ponosi on odpowiedzialność (brak zapłaty czynszu). Tym samym dzierżawca swoim działaniem w sposób istotny – jak wskazał sąd odwoławczy – przyczynił się do rozwiązania umowy i w efekcie utraty możliwości pełnej amortyzacji nakładów poniesionych na przedmiot dzierżawy.

Występujące w orzecznictwie wątpliwości dotyczące charakteru poniesionych przez korzystającego z rzeczy nakładów, w szczególności tzw. nakładów adaptacyjnych, i w efekcie reżimu stosowanego do ich rozliczenia, ilustrują z kolei **sprawy nr 13 i 73**. Analogiczne zagadnienie związane z kwalifikacją dokonanych nakładów adaptacyjnych, jako koniecznych lub użytecznych, wystąpiło również w **sprawie nr 193**.

W **sprawie nr 73** strony umowy najmu lokalu użytkowego określiły zakres czynności, które najemca zobowiązał się wykonać na własny koszt i we własnym zakresie, postanawiając dodatkowo, że bez pisemnej zgody wynajmującego najemca nie będzie dokonywał zmian w sposób trwały naruszających substancję lokalu, bez zgody takiej nie może również dokonywać zmian i ulepszeń w lokalu, jeżeli jednak już je poczyni, to wynajmujący zgodnie z art. 676 k.c. może je zatrzymać albo nakazać przywrócić stan poprzedni. Uwzględniając powództwo najemcy o zwrot wartości poniesionych nakładów, sąd wskazał, że stanowiący przedmiot umowy najmu lokal użytkowy wymagał wielu robót, które umożliwiły używanie go zgodnie z przeznaczeniem. Opierając ostatecznie rozstrzygnięcie na treści art. 676 k.c. i odwołując się do konstrukcji zobowiązania przemienne, sąd wskazał, że skoro pozwany (wynajmujący) po rozwiązaniu umowy nie dokonał wyboru, czy chce zatrzymać nakłady, czy też żąda ich usunięcia, to zgodnie z art. 365 § 3 k.c. uprawnienie to przeszło na powoda, który ma prawo zostawić w dyspozycji pozwanego ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości. Zarazem sąd podkreślił, że nieuwzględnienie roszczenia o zwrot nakładów mogłoby prowadzić do bezpodstawnego wzbogacenia po stronie pozwanego, albowiem najemca wykonał szereg prac, bez których lokal nie mógł pełnić swojej funkcji. Nie podzielił przy tym zarzutów strony pozwanej, że najemca zawierając umowę najmu, wiedział, jaki zakres prac będzie musiał wykonać, aby prowadzić w lokalu działalność gospodarczą oraz zarzutów wskazujących na postanowienia zawartej przez strony umowy, zgodnie z którymi wynajmujący nie był zobowiązany do zwrotu najemcy poniesionych nakładów adaptacyjnych, a więc mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb. Nie podzielił również zarzutu podnoszącego brak zgody wynajmującego na niektóre zmiany i ulepszenia dokonane przez najemcę w lokalu.

Również w **sprawie nr 13** przedmiotem powództwa było roszczenie o zapłatę wartości nakładów poniesionych przez najemcę w związku z koniecznością przystosowania najmowanego lokalu do umówionego użytku. Poniesione nakłady polegały z jednej strony na remoncie lokalu, z drugiej strony zaś na jego częściowej rearanżacji i nadaniu mu nowego wystroju, zgodne z celem planowanej działalności – prowadzenie lokalu gastronomicznego. Rozpoznając roszczenie o zwrot nakładów zgłoszone przez najemcę, sądy obu instancji zakwalifikowały te nakłady częściowo jako „nakłady konieczne”, a częściowo jako „inne nakłady”, które „jedynie zmieniały

charakter lokalu i dostosowywały go do gustów potencjalnych klientów powódki”. Powołując się na wyrok SN z dnia 19 listopada 2004 r.¹¹⁸, sąd odwoławczy, rozpoznając apelację powoda od wyroku oddalającego powództwo, wskazał, że „przepisy kodeksu cywilnego [...] nie usprawiedliwiają tezy, aby prawną powinnością wynajmującego było pokrywanie kosztów koniecznych adaptacji lokalu i to w celu zapewnienia najemcy możliwości osiągnięcia gospodarczych celów. Tworzenie takiego obowiązku jest sprzeczne z naturą umowy najmu, która wyraża się w korzystaniu przez najemcę z cudzych praw na rzeczy (art. 659 § 1 k.c.). Sam fakt godzenia się przez wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac i to o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości nie usprawiedliwia, z mocy samego przepisu prawa, po stronie najemcy, a w stosunku do wynajmującego, roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu, chyba że drogą tą doszłoby do pozbawionego podstawy wzbogacenia wynajmującego”. Zarazem, odnosząc się do obowiązku zwrotu owych „innych nakładów” (nakładów zbytkowych), sąd stwierdził, że najemca dokonuje ich na własne ryzyko. W końcu, dość nieoczekiwanie z uwagi na powyższe wywody, sąd odwoławczy w uzasadnieniu swojego orzeczenia nawiązał do konstrukcji z art. 676 k.c., wskazując, że najemca, jeżeli czyni nakłady na wynajmowaną rzecz, to musi liczyć się z tym, iż o ile obowiązek ich zwrotu nie wynika z umowy, o tyle to do wynajmującego należy decyzja, czy te nakłady „odkupi” od najemcy, czy też będzie żądał przywrócenia stanu poprzedniego. Wskazać dodatkowo należy, że w świetle poczynionych w tej sprawie ustaleń faktycznych wynajmujący po zakończeniu umowy najmu – analogicznie do przywołanej powyżej **sprawy nr 73** – żadnego oświadczenia w tym zakresie nie złożył, zaś nakłady pozostały przy rzeczy. Ponadto rozliczenie nakładów adaptacyjnych, w braku odmiennych postanowień umownych, powinno uwzględniać również fakt, że ich dokonanie skutkuje doprowadzeniem rzeczy do stanu przydatnego do umówionego użytku. Wydaje się więc, że w tym zakresie należałoby szerzej uwzględnić przewidziany w art. 662 § 1 k.c. obowiązek ciężący na wynajmującym wydania i utrzymywania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku.

Nakłady konieczne to nakłady, bez których przedmiot najmu nie jest przydatny do umówionego użytku. Zasadniczo, zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 662

¹¹⁸ Wyrok SN z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 158/04 (LEX nr 277867).

§ 1 k.c., obciążają one wynajmującego, jednakże strony w umowie najmu mogą to zagadnienie uregulować odmiennie. Z kolei nakłady drobne, związane ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, obciążają najemcę (art. 662 § 2 k.c.). W braku odmiennych postanowień umownych, rozliczenie wszelkich innych nakładów, w tym również nakładów adaptacyjnych, które nie mieszczą się w grupach nakładów koniecznych i nakładów drobnych, należy – o ile nic innego nie wynika z umowy stron – rozliczyć zgodnie z postanowieniami art. 676 k.c. W efekcie zagadnieniem kluczowym jest ustalenie, czy dany nakład zwiększa wartość rzeczy w chwili jej zwrotu oraz, czy wynajmujący skorzystał z uprawnienia przemienne do żądania przywrócenia stanu poprzedniego. Dopiero ustalenie tych dwóch okoliczności umożliwia uznanie za zasadne roszczenia najemcy o zapłatę wartości dokonanych ulepszeń stanowiących w konkretnym stanie faktycznym nakłady adaptacyjne. Pamiętać przy tym należy, że wysokość tego roszczenia kształtuje zasadniczo nie wartość wydatków poniesionych na nakłady, lecz rzeczywisty wzrost wartości rzeczy w chwili jej zwrotu.

3.6. Wady przedmiotu najmu (dzierżawy)

Zarzuty dotyczące wadliwości rzeczy stanowiących przedmiot umów najmu lub dzierżawy podniesione zostały łącznie w 24 badanych sprawach, przy czym w 23 sprawach były to zarzuty obronne, wysuwane w stosunku do roszczeń wynajmującego (wydzierżawiającego) o zapłatę zaległego czynszu i innych opłat, odszkodowania (kar umownych) z tytułu przedwczesnego rozwiązania umowy, braku zwrotu przedmiotu najmu (dzierżawy) lub bezumownego korzystania. Tylko w jednej sprawie twierdzenia co do wady rzeczy najętej stanowiły podstawę powództwa odszkodowawczego o naprawienie szkody powstałej na skutek tej wady [**sprawa nr 90**]. Powód wskazywał, że na skutek wadliwej obróbki dachowej w najmowanej hali magazynowej występowało zjawisko skraplania pary wodnej, co z kolei prowadziło do zalania składowanych w tym magazynie mebli stanowiących własność powoda – najemcy. W efekcie powód wypowiedział najem ze skutkiem natychmiastowym, wskazując, że ujawnione wady uniemożliwiają korzystanie z magazynu. W ramach złożonego powództwa dochodził zwrotu zapłaconego czynszu za okres po zalaniu składowanych w magazynie mebli, a także kosztów wynajęcia innego magazynu oraz kosztów transportu mebli. Uzasadniając odpowiedzialność pozwanego, wskazywał, że wynajmujący przy zawieraniu umowy

wprowadził go w błąd co do szczelności dachu i braku zjawiska skraplania się pary wodnej, które zostało dostrzeżone przez najemcę już po zawarciu umowy najmu. Oddalając wniesione powództwo, sąd podniósł, że powód przed zawarciem umowy najmu kilkakrotnie dokonywał oględzin obiektu najmu i nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń odnośnie do stanu technicznego budynku. Nie zostało również wykazane, aby pozwany faktycznie czynił jakiegokolwiek zapewnienia co do szczelności dachu i braku zjawiska skraplania się wody. W końcu – co wydaje się zasadniczą podstawą oddalenia powództwa w tej sprawie – strony w zawartej umowie wyłączyły odpowiedzialność pozwanego za jakiegokolwiek straty, szkody lub zniszczenia wyposażenia lub rzeczy będących własnością najemcy, jeżeli zostały one spowodowane siłą wyższą, wodą, wilgocią i podobnymi zdarzeniami.

W ramach podnoszonych zarzutów dotyczących wadliwości rzeczy, najemcy (dzierżawcy) występowali zarówno z żądaniem obniżenia lub całkowitego zwolnienia z obowiązku zapłaty czynszu za czas trwania wady (art. 664 § 1 k.c.), jak i powoływali się na realizację uprawnienia prawokształtującego do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 664 § 2 k.c.). Wśród wad ograniczających przydatność rzeczy do umówionego użytku podnoszono zarówno wadliwości istniejące już w chwili zawarcia umowy najmu (dzierżawy) i wydania jej przedmiotu, jak i powstałe dopiero w toku wykonywania umowy¹¹⁹. W szczególności korzystający z rzeczy wskazywali na: brak niezbędnej infrastruktury do prowadzenia działalności biurowej w wynajmowanym lokalu użytkowym – brak odpowiedniej liczby przyłączy internetowych, gniazdek telefonicznych i elektrycznych, a także wadliwe działanie urządzeń klimatyzacyjnych i infrastruktury sanitarnej [**sprawa nr 48**], brak odpowiedniej infrastruktury komunikacyjnej (dróg dojazdowych) na potrzeby nieruchomości dzierżawionej w celu prowadzenia parku rozrywki [**sprawa nr 166**], ograniczoną sprawność i zawodność najmowanego sprzętu budowlanego [**sprawy nr 27 i 103**], niesprawność i częste awarie instalacji elektrycznych w najmowanych lokalach, co utrudniało prowadzenie działalności handlowej i usługowej [**sprawy nr 59 i 84**], zaniżenie powierzchni użytkowej najmowanego lokalu [**sprawa nr 156**],

¹¹⁹ Odmiennie niż w przypadku rękojmi przy umowie sprzedaży, odpowiedzialność wynajmującego (wyzierżawiającego) obejmuje zarówno wady istniejące już w chwili wydania rzeczy najemcy (dzierżawcy), jak i powstałe później w toku używania rzeczy. Zob. m.in. J. Górecki, G. Matusik, [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 664 k.c., teza 1; K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2, *Komentarz. Art. 450–1088*, K. Pietrzykowski (red.), Warszawa 2015, komentarz do art. 664 k.c., teza 2

czasową niemożność prowadzenia kancelarii prawnej w najmowanym lokalu z uwagi na zorganizowaną w pobliżu lokalu strefę kibica w związku z odbywającymi się w Polsce mistrzostwami Europy w piłce nożnej **[sprawa nr 15]**. Natomiast jako wady uniemożliwiające korzystanie z rzeczy albo wady mające charakter nieusuwalny i tym samym uprawniające do natychmiastowego wypowiedzenia zawartej umowy¹²⁰, kwalifikowane były przez najemców (dzierżawców): brak szczelności dachu magazynu i występowanie zjawiska skraplania się pary wodnej **[sprawa nr 90]**, nieprawidłowe usytuowanie węzła sanitarnego w lokalu, co skutkowało brakiem możliwości uzyskania pozytywnej decyzji Sanepidu zezwalającej na działalność produkcyjno-gastronomiczną, która miała być prowadzona w najmowanym lokalu **[sprawa nr 202]**, wadliwa izolacja budynku i wady konstrukcyjne skutkujące zawilgoceniem i zagrzybieniem najmowanych lokali **[sprawy nr 24, 145, 162, 190]**, zły stan techniczny budynku uniemożliwiający zakładany w umowie dzierżawy remont i w efekcie korzystanie przez dzierżawcę z budynku **[sprawa nr 58]**, zaniżona powierzchnia użytkowa najmowanego lokalu **[sprawa nr 71]**, brak pozwolenia na użytkowanie budynku **[sprawa nr 40]**, zamontowanie przez osobę trzecią paneli akustycznych, które zasłoniły lokal użytkowy, w którym najemca prowadził sklep **[sprawa nr 137]**, brak możliwości dojazdu do najmowanych magazynów **[sprawa nr 47]**.

Spośród 24 spraw, w których korzystający podnosili zarzuty oparte na roszczeniach z tytułu rękojmi za wady rzeczy, jedynie w pięciu sprawach zostały one przez sądy uwzględnione, co skutkowało częściowym lub całkowitym oddaleniem powództw wynajmującego (wydzierżawiającego) o zapłatę należnego czynszu lub innych roszczeń wynikających z zawartej umowy najmu (dzierżawy) **[sprawy nr 40, 58, 59, 162, 190]**. W pozostałych sprawach zarzuty najemców (dzierżawców) oparte na reżimie rękojmi nie zostały uwzględnione. Można wskazać na dwie zasadnicze przyczyny niekorzystnych dla najemcy (dzierżawcy) rozstrzygnięć w tym zakresie.

Po pierwsze, rzeczywisty brak wadliwości przedmiotu najmu lub dzierżawy albo niewykazanie przez podnoszących zarzuty w tym zakresie występowania wad.

¹²⁰ Zagadnienie, czy wada nieusuwalna przedmiotu najmu (dzierżawy) w każdym wypadku umożliwia natychmiastowe wypowiedzenie umowy, czy jedynie wówczas, gdy uniemożliwia zarazem używanie (korzystanie) z rzeczy, jest w doktrynie sporne. Zob. J. Panowicz-Lipska, [w:] *System...*, t. 8, s. 33 i wskazane tam stanowiska.

W szczególności za wadę najmowanego lokalu nie zostały uznane okoliczności w stosunku zarówno do samego lokalu, jak i osoby wynajmującego, zewnętrzne – zorganizowanie strefy kibicowskiej w pobliżu najmowanego lokalu [**sprawa nr 15**], zamontowanie przez osoby trzecie paneli akustycznych przesłaniających lokal [**sprawa nr 137**], a także brak drogi umożliwiającej dojazd do najmowanych magazynów [**sprawa nr 47**]. Słusznie w tych sprawach uznano, że przyczyna ograniczająca przydatność najmowanej rzeczy do umówionego użytku albo uniemożliwiająca korzystanie z tej rzeczy miała swoje źródło w okolicznościach zewnętrznych w stosunku do rzeczy, niezależnych w żaden sposób od wynajmującego i pozostających również poza jego wiedzą. Pomijając nazbyt eksponowaną w konkretnych sprawach kwestię braku zawinienia czy świadomości dysponenta rzeczy co do istnienia wad (odpowiedzialność z tytułu rękojmi oparta jest przecież na zasadzie ryzyka, a więc jest niezależna od winy i wiedzy o wadach), rozstrzygnięcia te uznać należy za trafne.

Natomiast w **sprawach nr 24, 27, 103, 145 i 156** odmowa ochrony najemcy (dzierżawcy) miała swoje źródło w niewykazaniu przez podnoszącego zarzut występowania wadliwości rzeczy skutkującej powstaniem uprawnień przewidzianych w art. 664 § 1 i 2 k.c. W tym zakresie warto wskazać przede wszystkim na rozstrzygnięcie zapadłe w **sprawie nr 156**, w której sąd ustalił – zgodnie z twierdzeniami najemcy – że faktyczna powierzchnia użytkowa najmowanego lokalu była o 20 m² mniejsza aniżeli wskazana w zawartej umowie (część nieruchomości o powierzchni 500 m²). Jednakże żądanie obniżenia ustalonego w umowie czynszu zostało oddalone, albowiem najemca nie udowodnił, że mniejszy o niecałe 5% metraż oddanego mu do używania lokalu spowodował ograniczenie przydatności lokalu do umówionego użytku. Ponadto, jak wskazał sąd, najemca przed zawarciem umowy „obejrzał przedmiot najmu i doskonale wiedział, co wynajmuje”, zaś czynsz najmu nie był wyliczany według stawki za metr kwadratowy wynajętej powierzchni użytkowej.

Po drugie, brak odpowiedzialności wynajmującego (wydzierżawiającego) z tytułu rękojmi za wady rzeczy wynikał z braku zachowania przez najemcę (dzierżawcę) aktów staranności (zawiadomienie drugiej strony umowy o istnieniu wad, brak wezwania do ich usunięcia) – **sprawy nr 24 i 27**, a przede wszystkim ze stwierdzonego przez sąd stanu wiedzy najemcy (dzierżawcy) o istnieniu wady

w chwili zawarcia umowy – **sprawy nr 71, 90, 166 i 202**. Zauważyć należy przy tym, że przewidziana w art. 664 § 3 k.c. okoliczność wyłączająca odpowiedzialność dysponenta rzeczy z uwagi na pozytywną wiedzę najemcy (dzierżawcy) o istnieniu wady, wykładana była w analizowanych sprawach szeroko. Sądy uznawały, że odpowiedzialność wynajmującego w świetle art. 664 § 3 k.c. podlega wyłączeniu zarówno wówczas, gdy najemca (dzierżawca) w chwili zawarcia umowy o wadzie rzeczy faktycznie wiedział, jak i wówczas, gdy przy zachowaniu należytej staranności mógł i powinien się dowiedzieć. Tak więc fakt, że najemca przed zawarciem umowy dokonywał oględzin przedmiotu najmu dzierżawy, w ocenie sądu świadczy o tym, iż powinien był on dostrzec istniejącą wadę w postaci wadliwej izolacji dachu [**sprawa nr 90**]. Podobnie znajomość rozkładu najmowanego lokalu i usytuowania węzła sanitarnego powinna umożliwić najemcy, jako przedsiębiorcy, od którego wymagana jest wyższa niż przeciętna staranność w prowadzeniu własnych spraw, przewidzenie negatywnej decyzji Sanepidu co do możliwości prowadzenia w tym lokalu planowanej działalności [**sprawa nr 202**]. Analogicznie najemca przed zawarciem umowy najmu nieruchomości przeznaczonej na park rozrywki powinien był – dochowując należytej staranności – ustalić, jak kształtuje się organizacja dróg dojazdowych do tej nieruchomości i kto jest ich właścicielem [**sprawa nr 166**].

Widoczna w powyższych orzeczeniach tendencja do warunkowania odpowiedzialności wynajmującego (wyzierżawiającego) od zachowania przez drugą stronę umowy aktów staranności świadczy o utożsamianiu w praktyce orzeczniczej reżimu rękojmi za wady rzeczy najętej (dzierżawionej) z reżimem rękojmi występującym przy umowie sprzedaży. Tymczasem pomiędzy rękojmią przy umowie najmu i sprzedaży występują różnice wynikające z odmiennych celów obu umów i w efekcie odmiennego ukształtowania obu instytucji w obowiązujących przepisach.

Warunkiem odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy sprzedanej przy sprzedaży między przedsiębiorcami oraz za wady prawne jest zachowanie przez kupującego wskazanych w art. 563 i 573 k.c. aktów staranności – obowiązek zbadania rzeczy w czasie i w sposób przyjęty przy rzeczach danego rodzaju i niezwłoczne zawiadomienie sprzedawcy o wadzie, a także obowiązek niezwłocznego zawiadomienia sprzedawcy o roszczeniach osoby trzeciej dotyczących rzeczy sprzedanej i wezwanie sprzedawcy do udziału w sprawie. Natomiast w przypadku rękojmi za wady rzeczy najętej (dzierżawionej)

zawiadomienie wynajmującego (wyzierżawiającego) nie stanowi przesłanki aktualizującej uprawnienia najemcy (dierzawcy). Wymagane jest wprowadzenie niezwłoczne zawiadomienie wynajmującego o dochodzeniu przez osobę trzecią roszczeń dotyczących rzeczy najętej (art. 665 k.c.), a także o potrzebie napraw obciążających wynajmującego (art. 666 § 2 k.c.), ale zawiadomienia te nie mają charakteru aktów staranności koniecznych do wykonania uprawnień z tytułu rękojmi. Naruszenie obowiązków zawiadomienia może łączyć się co najwyżej z odpowiedzialnością odszkodowawczą najemcy na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.)¹²¹. Jako wyjątek w tym zakresie może być traktowana jedynie regulacja z art. 664 § 2 k.c., zgodnie z którą, jeżeli wada uniemożliwiająca korzystanie z rzeczy najętej może być usunięta, warunkiem powstania uprawnienia do niezwłocznego rozwiązania umowy jest brak usunięcia wady przez wynajmującego w czasie właściwym, pomimo otrzymanego uprzednio zawiadomienia¹²². Wskazać należy jednak na prezentowane również stanowisko odmienne, zgodnie z którym wady rzeczy uniemożliwiające jej używanie przewidziane w umowie pozwalają na wypowiedzenie najmu ze skutkiem natychmiastowym bez potrzeby zawiadomienia wynajmującego o wadzie również wówczas, gdy mają charakter usuwalny¹²³.

Zgodnie z art. 664 § 3 k.c. roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia umowy najmu, nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach. Jak wskazał Sąd Najwyższy, z wyraźnego brzmienia tego przepisu wynika, że chodzi w nim o pozytywną wiedzę najemcy w tym względzie, a nie tylko o możliwość, czy powinnośc dowiedzenia się o istnieniu wady kwalifikowanej przedmiotu dzierżawy¹²⁴. Co więcej, przepis zawarty w art. 664 § 3 k.c. wskazuje, że najemca musi mieć pozytywną wiedzę o wadzie w chwili zawarcia umowy, a nie w chwili wydania rzeczy. Jeśli więc wydanie następuje już po zawarciu umowy, to dowiedzenie się o wadzie

¹²¹ J. Panowicz-Lipska, [w:] *System...*, t. 8, s. 32.

¹²² *Ibidem*, s. 33. Tak również J. Górecki, G. Matusik, [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 664 k.c., teza 3.

¹²³ Zob. poglądy przywołane przez J. Panowicz-Lipską, [w:] *System...*, t. 8, s. 33. W tym kierunku również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 września 2009 r., V CSK 48/09 (LEX nr 627238), w którym wskazano, że w świetle art. 664 § 2 k.c. uprawnienie do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu przysługuje najemcy, niezależnie od podziału wad rzeczy najętej na usuwalne i nieusuwalne, jeżeli w chwili wydania rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie jej używanie.

¹²⁴ Wyrok SN z dnia 10 sierpnia 2006 r., V CSK 155/06 (LEX nr 1102562).

w chwili wydania rzeczy nie pozbawia najemcy uprawnień z rękojmi¹²⁵. Ponadto wiedza o wadach nie wyklucza uprawnień najemcy z art. 663 k.c. domagania się od wynajmującego dokonania niezbędnych napraw i tym samym usunięcia istniejących wad rzeczy najętej¹²⁶. Tym samym prezentowane we wskazanych powyżej orzeczeniach sądów powszechnych szerokie ujęcie stanu wiedzy najemcy (dzierżawcy) o istnieniu wad przedmiotu najmu nie wydaje się być zasadne.

W piśmiennictwie sporny jest problem, czy w razie istnienia przesłanek do wypowiedzenia umowy najmu zgodnie z art. 664 § 2 k.c., najemcy przysługuje wybór między wypowiedzeniem a odstąpieniem od umowy na podstawie art. 491 k.c. Zagadnienie to jest częścią szerszego sporu co do możliwości odstąpienia od umowy kreującej stosunek prawny o charakterze trwałym (ciągłym)¹²⁷. Zgodnie ze stanowiskiem, które można określić jako najbardziej tradycyjne, odstąpienie od umowy ze względu na związaną z tym skutek *ex tunc*, nie znajduje zastosowania do umowy najmu i umowy dzierżawy, jako tworzących stosunek prawny o charakterze ciągłym. Tym samym należy przyjąć, że przepis art. 664 § 2 k.c. wyłącza dalej idące przepisy ogólne o skutkach niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych¹²⁸. Drugi pogląd zajmowany przez znaczną część autorów dopuszcza odstąpienie od umowy najmu lub dzierżawy na podstawie art. 491 lub art. 493 k.c. wyłącznie przed wydaniem rzeczy najemcy¹²⁹. Po wydaniu rzeczy możliwe jest jedynie wypowiedzenie umowy na podstawie art. 664 § 2 k.c. W końcu zgodnie z poglądem trzecim, w razie wystąpienia wady i zaistnienia przesłanek do wypowiedzenia umowy, najemcy (dzierżawcy) przysługuje wybór pomiędzy wypowiedzeniem a odstąpieniem od umowy. Skutek wsteczny lub prospektywny dokonanego odstąpienia uzależniony jest natomiast od tego, czy rzecz została najemcy

¹²⁵ J. Górecki, G. Matusik, [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 664 k.c., teza 10.

¹²⁶ J. Panowicz-Lipska, [w:] *System...*, t. 8, s. 31.

¹²⁷ Zob. Z. Radwański, *Uwagi...*, *passim*.

¹²⁸ H. Ciepła, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 664 k.c., teza 14. Tak również W. Czachórski, *Prawo zobowiązań w zarysie*, Warszawa 1968, s. 507–508. Jednakże w późniejszych wydaniach podręcznika prof. W. Czachórskiego wskazywano już, że zagadnienie pojawiające się na tle stosunku przepisów o rękojmi do ogólnych postanowień o odstąpieniu od umowy jest kontrowersyjne. Zob. W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, opracowanie A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, Warszawa 2004, s. 451–452.

¹²⁹ K. Pietrzykowski, [w:] *Kodek...*, t. 2 (2015), komentarz do art. 664 k.c., teza 10; J. Jezioro, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 664 k.c., teza 5; G. Koziół, [w:] *Kodeks...*, t. 3, komentarz do art. 664 k.c., teza 12.

(dzierżawcy) wydana i tym samym rozpoczęte zostało spełnianie świadczenia ciągłego. Po wydaniu rzeczy skutek rozwiązujący odstąpienia może działać wyłącznie *ex nunc* z racji trwałego charakteru zobowiązania¹³⁰, co w praktyce zbliża tak ujmowane odstąpienie od umowy do konstrukcji jej wypowiedzenia.

W analizowanych sprawach zagadnienie możliwości stosowania konstrukcji odstąpienia od umowy jako instrumentu rozwiązania umowy najmu (dzierżawy) było przedmiotem szerszych wywodów sądów w dwóch sprawach [**sprawy nr 1 i 13**].

W **sprawie nr 1** dzierżawca nieruchomości gruntowej, oddanej do korzystania w celu wydobywania torfu, wystąpił z żądaniem ustalenia istnienia umowy dzierżawy, a tym samym ustalenia bezskuteczności dokonanego przez wydzierżawiającego odstąpienia od umowy. W stanie faktycznym tej sprawy wydzierżawiający po upływie czterech lat trwania stosunku dzierżawy na podstawie art. 491 § 1 k.c. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy „z uwagi na rażącą zwłokę w wykonaniu zobowiązania”, tj. nieuzyskania przez dzierżawcę ostatecznej decyzji w przedmiocie udzielenia koncesji na wydobycie i eksploatację złóż torfu na dzierżawionej nieruchomości. Tym samym w ocenie wydzierżawiającego, dzierżawca nie podjął działań zmierzających do wykorzystania nieruchomości w sposób przewidziany w zawartej umowie dzierżawy. Rozpoznając spór powstały w tej sprawie, sąd pierwszej instancji wskazał, że umowa dzierżawy, jako umowa wzajemna, może być – co do zasady – rozwiązana przez odstąpienie od umowy na podstawie art. 491 k.c. Sąd podkreślił przy tym, powołując się na dyspozytywny charakter przepisów dotyczących dzierżawy, że strony w zawartej umowie nie wykluczyły możliwości odstąpienia od umowy. Tym samym odstąpienie od zawartej umowy było możliwe, aczkolwiek w okolicznościach rozpoznawanej sprawy okazało się w ocenie sądu ostatecznie nieskuteczne. Sąd uznał bowiem, że nie zostało wykazane, aby dzierżawca faktycznie dopuścił się zwłoki w wykonaniu zawartej umowy. Na skutek apelacji wniesionej przez stronę pozwaną (wydzierżawiającego) sąd odwoławczy zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił. Przede wszystkim sąd odwoławczy podniósł, że konstrukcja odstąpienia od umowy nie znajduje zastosowania do umowy dzierżawy stanowiącej źródło stosunku zobowiązaniowego o charakterze trwałym

¹³⁰ Z. Radwański, [w:] *System...*, t. 3, cz. 2, s. 274; J. Panowicz-Lipska, [w:] *System...*, t. 8, s. 34–35.

(ciągłym). Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego¹³¹, wskazał, że rozwiązanie z mocą wsteczną umowy dzierżawy, co byłoby efektem skutecznego odstąpienia od niej, pozostawałoby w sprzeczności z naturą tego zobowiązania, jako zobowiązania trwałego, w ramach którego wydzierżawiający spełnia swoje świadczenie, mające postać świadczenia ciągłego, stale wraz z trwaniem zobowiązania. Jak podkreślił sąd odwoławczy, przyjętym w prawie cywilnym sposobem przedwczesnego zakończenia stosunków trwałych jest wypowiedzenie, które zawiera skutek na przyszłość (*ex nunc*) i tym samym znosi stosunek prawny dopiero po upływie terminu wypowiedzenia albo niezwłocznie, jeżeli termin wypowiedzenia nie jest wymagany. W efekcie oświadczenie wydzierżawiającego o odstąpieniu od umowy uznane zostało za oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, którego podstawę stanowił art. 667 § 2 w zw. z art. 694 k.c. Brak bowiem uzyskania koncesji i tym samym brak eksploatacji złoża torfu, przy wyraźnym zastrzeżeniu umownym, że nieruchomości będzie wykorzystywana pod działalność górnictwem, przesądzał – w ocenie sądu – o używaniu przez dzierżawcę rzeczy w sposób sprzeczny w umową dzierżawy.

W **sprawie nr 13** oświadczenie o odstąpieniu od zawartej umowy najmu złożone zostało przez najemcę z uwagi na brak zgody administratora budynku i wspólnoty mieszkaniowej na prowadzenie lokalu gastronomicznego w najmowanym lokalu i tym samym niemożność prowadzenia działalności przewidzianej w umowie najmu. Jak wskazywał najemca, obowiązek uzyskania tych zgód obciążał wynajmującego. Sądy obu instancji uznały, że złożone przez najemcę oświadczenie o odstąpieniu od umowy było nieskuteczne. Najem lokalu jest bowiem zobowiązaniem o charakterze trwałym (ciągłym) i tym samym stosunek najmu może ustać jedynie przez wypowiedzenie, które ma skutek *ex nunc*, czyli na przyszłość. W efekcie przepis art. 664 § 2 k.c. wyłącza stosowanie ogólnych przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej, a rozwiązanie stosunku najmu może nastąpić jedynie ze skutkiem *ex nunc*. Z tego względu odstąpienie od umowy (najmu, dzierżawy) możliwe jest jedynie przed wydaniem najemcy (dzierżawcy) rzeczy stanowiącej przedmiot umowy.

Jak dowodzą powyższe przykłady, w orzecznictwie przeważa pogląd wykluczający możliwość odstąpienia od umowy najmu (dzierżawy) w oparciu o ogólne przepisy

¹³¹ Wyrok SN z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03 (OSNC 2005, nr 9, poz. 162).

dotyczące skutków niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 491, 493 k.c.). Wydaje się, że analogicznie sytuacja kształtuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego¹³², co bez wątpienia – jak w przypadku wielu innych zagadnień – przekłada się ostatecznie na treść judykatów wydawanych przez sądy powszechne w rozstrzyganych sprawach.

3.7. Legitymacja procesowa

Spośród zagadnień dotyczących legitymacji czynnej i biernej oraz podnoszonych w tym zakresie zarzutów procesowych dwie kwestie w kontekście analizowanych spraw wydają się szczególnie interesujące: zagadnienie legitymacji czynnej w wypadku dochodzenia roszczeń dotyczących rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności oraz skutki prawne przekształceń podmiotowych, które nastąpiły w czasie trwania umowy najmu (dzierżawy) po jednej lub obu stronach stosunku prawnego.

Pierwsza z tych kwestii stanowiła zasadniczy przedmiot sporu przede wszystkim w **sprawie nr 10**. Z powództwem o zapłatę zaległego czynszu wystąpił w tej sprawie jeden ze współwłaścicieli nieruchomości wspólnej stanowiącej przedmiot umowy najmu. Pozwany kwestionował legitymację czynną powoda, wskazując, że nie jest on uprawniony do występowania z roszczeniem o zapłatę w imieniu wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, albowiem nie legitymuje się w tym zakresie stosownym umocowaniem, w szczególności zaś nie sprawuje funkcji zarządcy tej nieruchomości. Sąd pierwszej instancji uznał, że dochodzenie zapłaty czynszu ze stosunku najmu dotyczącego rzeczy wspólnej stanowi czynność zwykłego zarządu. Nie może być natomiast uznane w tej sprawie za czynność zachowawczą, albowiem powód będąc współwłaścicielem rzeczy wspólnej, nie jest zarazem jej zarządcą. W efekcie legitymacja powoda ogranicza się jedynie do prawa żądania czynszu w części odpowiadającej jego udziałowi w nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu. Apelacja strony powodowej od tego rozstrzygnięcia została oddalona. Sąd odwoławczy podzielił stanowisko sądu pierwszej instancji co do braku legitymacji

¹³² Zob. w szczególności wyroki SN: z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1374/00 (OSNC 2004, nr 3, poz. 45); z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03 (OSNC 2005, nr 9, poz. 162); z dnia 17 marca 2010 r., II CSK 454/09 (OSNC 2010, nr 10, poz. 142); z dnia 8 kwietnia 2011 r., II CSK 434/10 (LEX nr 1027169).

powoda do dochodzenia całej kwoty zaległej należności czynszowej. Wskazał, że pobieranie czynszu z tytułu najmu nieruchomości stanowiącej współwłasność jest czynnością zwykłego zarządu rzeczą wspólną, której wykonanie zastrzeżone jest dla aktualnego zarządcy. Powód w tej sprawie, będąc współwłaścicielem mniejszościowym, nie może bez zgody większości współwłaścicieli skutecznie podejmować takiej czynności, o ile zarazem z woli tych współwłaścicieli nie sprawuje zarządu rzeczą wspólną. Zważywszy, że zarząd nieruchomością sprawowany jest przez inną osobę (niebędącą współwłaścicielem), brak podstaw do przyjęcia, iż powód „sprawuje zarząd rzeczą wspólną w wyniku czynności konkludentnych, bądź działa za milczącą aprobatą pozostałych współwłaścicieli”. Sąd odwoławczy wskazał zarazem, dzieląc w tym zakresie stanowisko strony powodowej, że zgłoszone w tej sprawie roszczenie może być uznane za czynność zachowawczą, o której mowa w art. 209 k.c. Jednakże mając na uwadze, że jest ono zarazem czynnością zwykłego zarządu, nie może być skutecznie realizowane bez zgody większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Wskazać należy, że analogiczne stanowisko co do legitymacji czynnej jednego ze współwłaścicieli, obejmującej jedynie część należności odpowiadającej jego udziałowi we współwłasności rzeczy najętej, przyjęte zostało również w **sprawach nr 134 i 135**.

Na skutek skargi kasacyjnej wywiezionej przez stronę powodową od wyroku sądu odwoławczego wydanego w **sprawie nr 10**, Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok¹³³. W wydanym orzeczeniu Sąd Najwyższy wyjaśnił przede wszystkim relacje zachodzące w tej sprawie pomiędzy przepisami regulującymi tzw. czynności zachowawcze oraz czynności zarządu rzeczą wspólną. Jak wskazał, możliwe są dwa podejścia do tego zagadnienia. Zgodnie z poglądem pierwszym, przyjętym w tej sprawie przez sądy obu instancji, czynności zachowawcze stanowią rodzaj czynności zarządu rzeczą wspólną. Drugie podejście, za którym opowiedział się w tym orzeczeniu Sąd Najwyższy, uznaje, że czynności zachowawcze stanowią metodę ochrony wspólnego prawa i nie wchodzą w zakres pojęcia „zarządu”. Jak wskazał Sąd Najwyższy, rozróżnienie kwestii gospodarowania rzeczą wspólną od metody ochrony wspólnego prawa umożliwia prawidłowe zakwalifikowanie czynności podejmowanych przez współwłaścicieli rzeczy wspólnej bez ryzyka pomieszczenia przesłanek, od których spełnienia zależy skuteczność czynności zarządu oraz

¹³³ Wyrok SN z dnia 30 października 2013 r., II CSK 673/12 (LEX nr 1394087).

czynności mających na celu ochronę wspólnego prawa. Skoro więc w rozpoznawanej sprawie powód dochodzi wierzytelności wspólnej przypadającej wszystkim współwłaścicielom i czynność ta może być kwalifikowana jako czynność zachowawcza, to dla jej skuteczności – wbrew stanowisku sądu odwoławczego – nie jest konieczna zgoda pozostałych współwłaścicieli. Odwołując się do uchwały składu siedmiu sędziów SN z dnia 14 czerwca 1966 r.¹³⁴, Sąd Najwyższy wskazał, że powód żądając czynszu za okres, w którym sprawował zarząd nieruchomością, jest uprawniony do dochodzenia całej żądanej wierzytelności, gdyż ani aktualny zarządca nieruchomości, ani żaden innych współwłaściciel nie wyraził w tym zakresie sprzeciwu, który w szczególności mógłby manifestować się przez wytoczenie powództwa o czynsz za ten sam okres.

Zagadnienie dotyczące kwalifikacji dochodzenia wierzytelności związanych z rzeczą wspólną, jako czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa albo czynności stanowiących jedynie przejaw wykonywania tego prawa, pozostaje sporne w orzecznictwie. W uchwale z dnia 3 grudnia 2014 r.¹³⁵ Sąd Najwyższy zajął stanowisko analogiczne do przytoczonego wcześniej wyroku z dnia 30 października 2013 r. Jednakże wskazać należy na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2014 r.¹³⁶ uznający, że czynność dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy nie należy do czynności zachowawczych w rozumieniu przepisu art. 209 k.c., gdyż jej celem nie jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem i nie zmierza ona do zachowania wspólnego prawa własności rzeczy. Pogląd ten podzielany jest również przez znaczną część doktryny¹³⁷.

Drugim zagadnieniem stanowiącym przedmiot rozważań w analizowanych sprawach w kontekście zarzutów dotyczących braku legitymacji czynnej lub biernej były skutki prawne przekształceń podmiotowych, które nastąpiły w czasie trwania stosunku prawnego najmu (dzierżawy), w szczególności skutek zbycia rzeczy będącej

¹³⁴ Uchwała skład siedmiu sędziów SN z dnia 14 czerwca 1966 r., III CO 20/65 (OSP 1966, nr 12, poz. 272).

¹³⁵ Uchwała SN z dnia 3 grudnia 2014 r., III CZP 92/14 (OSNC 2015, nr 10, poz. 113).

¹³⁶ Wyrok SN z dnia 23 października 2014 r., I CSK 728/13 (LEX nr 1583212).

¹³⁷ Zob. m.in. E. Gniewek, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 r., II CSK 673/12*, OSP 2014, nr 7–8, poz. 72; K. Górską, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 209 k.c., teza 2; P. Książak, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, K. Osajda (red.), Warszawa 2016, komentarz do art. 209 k.c., teza 2; M. Uliasz, *Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.) w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, Przegląd Sądowy 2004, nr 4, s. 88–90.

przedmiotem umowy (art. 678 k.c.). Kwestia ta była przedmiotem licznych wypowiedzi judykatury. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, przepis art. 678 § 1 k.c. stanowi jedynie podstawę podmiotowego przekształcenia stosunku najmu, nie modyfikuje jednak jego pierwotnej treści. Tym samym skutki wstąpienia w stosunek najmu nabywcy przedmiotu najmu nie obejmują zasadniczo roszczeń powstałych na skutek zdarzeń, które nastąpiły przed nabyciem przedmiotu najmu. Tak więc najemca, który dokonał przed zbyciem przedmiotu najmu przez wynajmującego napraw obciążających tego wynajmującego, w szczególności napraw koniecznych (art. 663 k.c.), nie może roszczeń z tego tytułu dochodzić od nabywcy przedmiotu najmu. Dotyczy to również roszczeń odszkodowawczych najemcy powstałych w okresie przed zbyciem przedmiotu najmu. Z kolei na nabywcę nie przechodzą zarówno roszczenia odszkodowawcze zbywcy do najemcy¹³⁸, jak i roszczenie zbywcy o zaległy czynsz za okres przed zbyciem rzeczy¹³⁹. Jednakże dzierżawca (najemca), który ulepszył rzecz dzierżawioną (najętą) przed jej zbyciem, ma roszczenie o zwrot wartości ulepszeń (nakładów użytecznych) do nabywcy¹⁴⁰. Roszczenie o zwrot ulepszeń zgodnie z art. 676 k.c. staje się bowiem wymagalne dopiero po zakończeniu stosunku najmu. Również roszczenia z tytułu wad rzeczy, choćby wady te powstały, a nawet ujawniły się przed zbyciem rzeczy, przysługują najemcy w stosunku do nabywcy rzeczy¹⁴¹.

W analizowanych sprawach zagadnienia dotyczące legitymacji czynnej lub biernej w kontekście zbycia przedmiotu najmu (dzierżawy) rozstrzygane były zasadniczo zgodnie ze wskazanymi powyżej zasadami. Przykładowo **w sprawie nr 30** sąd uznał, że nabywca w drodze umowy darowizny wynajmowanej nieruchomości nie ma legitymacji do dochodzenia roszczeń z tytułu zaległości czynszowych i innych opłat za okres sprzed nabycia przedmiotu najmu. Legitymowanym w tym zakresie jest wyłącznie zbywca nieruchomości jako wierzyciel wymagalnych wierzytelności

¹³⁸ Zob. m.in. wyroki SN z dnia 5 marca 2008 r., V CSK 418/07 (LEX nr 577236); z dnia 4 listopada 2004 r., V CK 208/04 (LEX nr 197663); z dnia 5 czerwca 1986 r., IV CR 137/86 (OSNC 1987, nr 9, poz. 142).

¹³⁹ J. Panowicz-Lipska, [w:] *System...*, t. 8, s. 49; J. Górecki, G. Matusik, [w:] *Kodeks...*, t. 2, komentarz do art. 678 k.c., teza 7.

¹⁴⁰ Uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05 (OSNC 2006, nr 3, poz. 40).

¹⁴¹ J. Panowicz-Lipska, [w:] *System...*, t. 8, s. 49; J. Jezioro, [w:] *Kodeks...*, komentarz do art. 678 k.c., teza 3.

w stosunku do najemcy. Zarazem sąd nie uwzględnił twierdzeń strony powodowej, która powoływała się na zawarcie ze zbywcą nieruchomości umowy cesji wierzytelności będących przedmiotem roszczenia w tej sprawie. Twierdzenia te uznane zostały za nieudowodnione.

3.8. Czas trwania i przebieg postępowań sądowych

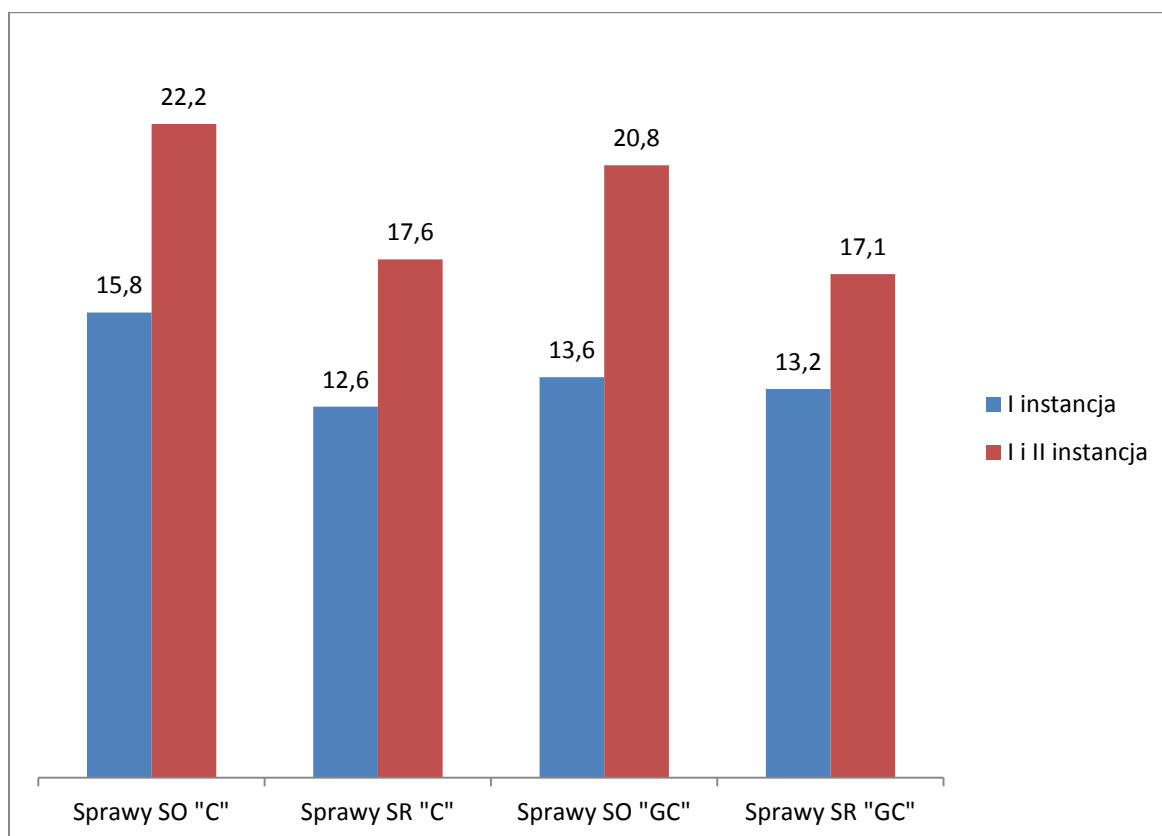
Średni czas trwania postępowań sądowych w analizowanych sprawach, liczony od momentu wpływu pozwu do wydania orzeczenia kończącego sprawę w pierwszej instancji (wyroku), wynosił 13,3 miesiąca. Mając ponadto na uwadze postępowanie apelacyjne, które toczyło się w 138 sprawach spośród 230 objętych badaniem spraw (60% ogółu spraw), łączny czas trwania postępowania od wpływu pozwu do prawomocnego zakończenia sprawy wynosił w analizowanych sprawach z zakresu najmu i dzierżawy 18 miesięcy.

Przypomnieć należy, że przeprowadzona analiza objęła cztery kategorie spraw procesowych dotyczących roszczeń z umów najmu i dzierżawy:

- sprawy procesowe cywilne toczące się w wydziałach cywilnych sądów okręgowych (sprawy SO „C”);
- sprawy procesowe cywilne toczące się w wydziałach cywilnych sądów rejonowych (sprawy SR „C”);
- sprawy procesowe gospodarcze toczące się w wydziałach gospodarczych sądów okręgowych (sprawy SO „GC”);
- sprawy procesowe gospodarcze toczące się w wydziałach gospodarczych sądów rejonowych (sprawy SR „GC”).

Średni czas trwania postępowań przed sądem pierwszej instancji oraz łączny czas trwania postępowań, a więc z uwzględnieniem postępowania apelacyjnego, w poszczególnych kategoriach spraw przedstawiony został za pomocą poniższego wykresu.

Wykres 6. Średni czas trwania postępowania w miesiącach



Nie jest możliwe miarodajne porównanie przedstawionych danych dotyczących sprawności postępowań w sprawach o roszczenia z umów najmu i dzierżawy z ogólnymi danymi odnoszącymi się do sprawności postępowań cywilnych i gospodarczych, które są zbierane i publikowane przez Ministerstwo Sprawiedliwości. Zgodnie bowiem z założeniami metodologicznymi przyjętymi w przeprowadzonym badaniu jego przedmiotem były sprawy z zakresu najmu i dzierżawy zakończone prawomocnym wyrokiem, a więc rozstrzygnięciem merytorycznym. Przy doborze próby badawczej celowo więc zrezygnowano z pozyskania spraw zakończonych z przyczyn formalnych (zwrot pozwu, odrzucenie pozwu, umorzenie postępowania czy przekazanie sprawy według właściwości do innego sądu). W efekcie wśród spraw poddanych analizie odsetek spraw zakończonych orzeczeniami formalnymi wynosił poniżej 1% (dwie spośród badanych spraw zostały zakończone umorzeniem postępowania – w **sprawie nr 7** ze względu na cofnięcie pozwu, zaś w **sprawie nr 8** na skutek zatwierdzenia ugody zawartej przez strony przed mediatorem). Ponadto jedynie cztery spośród analizowanych spraw zostały zakończone wyrokiem zaocznym, a więc bez wdawania się w zawisły

spór przez stronę pozwaną [sprawy nr 6, 88, 114, 172]. Natomiast statystyki publikowane przez Ministerstwo Sprawiedliwości dotyczące sprawności postępowań sądowych, w tym postępowań cywilnych i gospodarczych, uwzględniają ogół zakończonych spraw, w tym również sprawy zakończone w sposób formalny. Jak wynika ze statystyki Ministerstwa Sprawiedliwości dotyczącej średniego czasu trwania postępowań sądowych za rok 2014¹⁴², wśród zakończonych spraw cywilnych przed sądem okręgowym odsetek spraw zakończonych w terminie do trzech miesięcy wynosił 25,9%, zaś wszystkich spraw zakończonych w terminie do sześciu miesięcy 57,9%. Bez ryzyka popełnienia istotnego błędu można przyjąć, że ponad połowa z tych spraw zakończona została orzeczeniami niemerytorycznymi. Sprawy tego rodzaju trwają bowiem z natury rzeczy znacznie krócej aniżeli sprawy wymagające merytorycznego rozpoznania. Uwzględnienie tych spraw przekłada się również w sposób oczywisty na wyniki statystyczne dotyczące średniego czasu trwania ogółu postępowań sądowych (sprawności postępowań). Zgodnie z przywołaną powyżej statystyką Ministerstwa Sprawiedliwości za rok 2014¹⁴³ średni czas trwania postępowań cywilnych przed sądami okręgowymi (sprawy SO „C”) wynosił 8,3 miesiąca, czas trwania postępowań cywilnych przed sądami rejonowymi (sprawy SR „C”) – 9,7 miesiąca, czas trwania postępowań gospodarczych przed sądami okręgowymi (sprawy SO „GC”) – 13,2 miesiąca, zaś postępowań gospodarczych przed sądami rejonowymi (sprawy SR „GC”) – 12,6 miesiąca.

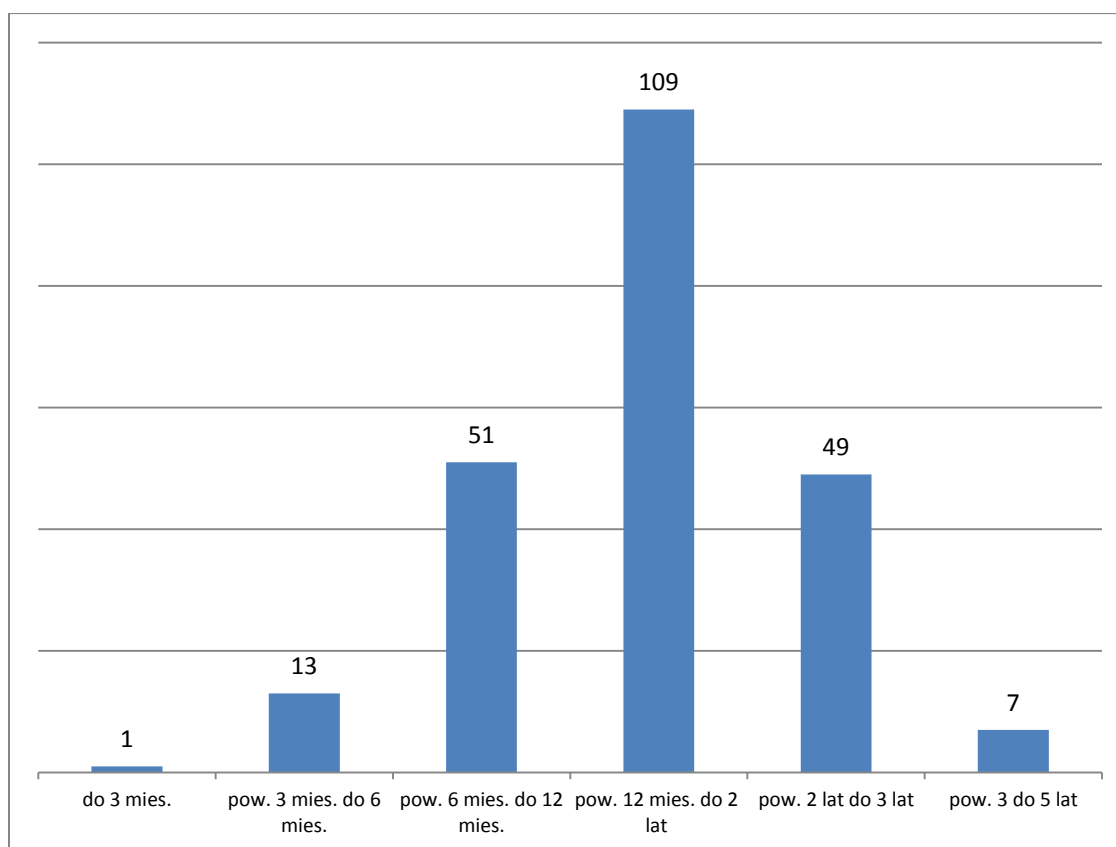
Wydaje się, że bardziej miarodajny obraz sprawności postępowań w badanych sprawach dotyczących roszczeń z umów najmu i dzierżawy można uzyskać, analizując kategorie uwzględniane w statystykach sprawności postępowania prowadzonych przez Ministerstwo Sprawiedliwości i tworzone z uwagi na przedziały czasowe trwania poszczególnych spraw – sprawy trwające do trzech miesięcy, sprawy trwające powyżej trzech do sześciu miesięcy, sprawy powyżej sześciu do 12 miesięcy, sprawy trwające do dwóch lat, powyżej dwóch do trzech lat, sprawy trwające powyżej trzech do pięciu lat, sprawy w przedziale powyżej pięciu do ośmiu lat oraz sprawy trwające powyżej ośmiu lat.

¹⁴² Dostępna na stronie internetowej: <https://isws.ms.gov.pl/pl/baza-statystyczna/opracowania-jednoroczne/rok-2014/> (dostęp dnia 3 września 2016 r.).

¹⁴³ Jest to rok najbardziej miarodajny dla przeprowadzonych na potrzeby niniejszego opracowania badań, gdyż spośród spraw objętych analizą ponad 50% zostało zakończonych właśnie w roku 2014.

Przyporządkowanie spraw poddanych analizie w tym opracowaniu do wskazanych kategorii (przedziałów) trwania postępowania, poczynając od wpływu pozwu do prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie, zawiera poniższy wykres.

Wykres 7. Czas trwania postępowań w sprawach ze stosunku najmu lub dzierżawy



Jak wynika z powyższego wykresu, zdecydowanie dominują trzy kategorie (przedziały czasowe trwania) spraw – sprawy trwające powyżej 12 miesięcy do dwóch lat – 47,4% ogółu badanych spraw oraz sprawy trwające powyżej sześciu miesięcy do 12 miesięcy – 22,2% i trwające powyżej dwóch do trzech lat – 21,3% wszystkich spraw. Mając na uwadze przy tym, że w przypadku 60% analizowanych spraw postępowanie sądowe składało się z dwóch instancji, uznać należy, iż ogólny czas rozpoznania spraw z umów najmu i dzierżawy nie jest nadmiernie długi. Zwraca uwagę przy tym niski (zaledwie 3%) odsetek spraw trwających powyżej trzech lat, a więc przynależnych do kategorii powszechnie uznawanej za obejmującą sprawy sądowe toczące się długotrwale, nie rzadko przy tym przewlekłe. Dodać należy do tego, że w żadnej z badanych spraw nie została stwierdzona przewlekłość

postępowania w trybie ustawy o skardze na naruszenie prawa strony do rozpoznania sprawy w postępowaniu przygotowawczym prowadzonym lub nadzorowanym przez prokuratora i postępowaniu sądowym bez nieuzasadnionej zwłoki¹⁴⁴, w żadnej również nie odnotowano skarg stron w tym zakresie.

W zdecydowanej większości analizowanych spraw stany faktyczne stanowiące podstawę zapadających rozstrzygnięć nie były nadmiernie skomplikowane. Korespondowało to z ograniczonym zakresem postępowania dowodowego przeprowadzanego w tych sprawach. Zasadniczą grupą dowodów stanowiących podstawę ustaleń faktycznych były dowody z dokumentów, przede wszystkim dokumenty w postaci umów najmu lub dzierżawy. Przypomnieć należy, że blisko 90% umów w analizowanych sprawach zawartych było w zwykłej formie pisemnej. W ponad połowie spraw (117 spraw) nie przeprowadzono dowodu z przesłuchania świadków. W 27 sprawach przesłuchany został tylko jeden świadek, zaś dowód z przesłuchania dwóch lub trzech świadków przeprowadzony został w 44 sprawach (19% ogółu spraw). Jedynie w 22 sprawach postępowanie dowodowe w tym zakresie było znacznie bardziej rozbudowane – w sprawach tych przesłuchano sześciu lub więcej świadków. Dowód z przesłuchania stron przeprowadzony został łącznie w 102 sprawach (44% wszystkich spraw). Stosunkowo wysoki odsetek spraw, w których dowód ten został przeprowadzony, wynikał z faktu, że jednym z podstawowych zadań sądów w tych sprawach było ustalenie rzeczywistej treści stosunków prawnych łączących strony i tym samym dokonanie wykładni zawartych umów, zgodnie z dyrektywami przewidzianymi w art. 65 § 1 i 2 k.c. Obok wykładni oświadczeń woli stron, w szczególności umów, i dokonywanej na tej podstawie rekonstrukcji wzajemnych obowiązków stron stosunków prawnych, dalsze ustalenia sądów dokonywane w analizowanych sprawach dotyczyły przede wszystkim stanu rzeczy stanowiącej przedmiot najmu lub dzierżawy w chwili jej wydania oraz zwrotu uprawnionemu, faktów związanych ze spełnieniem świadczeń przez strony umowy – zapłaty czynszu lub innych świadczeń przez najemcę (dzierżawcę), wydania rzeczy i utrzymywania jej w należyтым stanie, w tym dokonywania niezbędnych napraw, przez wynajmującego (wydzierżawiającego).

¹⁴⁴ Ustawa z dnia 17 czerwca 2004 r. o skardze na naruszenie prawa strony do rozpoznania sprawy w postępowaniu przygotowawczym prowadzonym lub nadzorowanym przez prokuratora i postępowaniu sądowym bez nieuzasadnionej zwłoki (Dz. U. Nr 179, poz. 1843 z późn. zm.).

Dowód z opinii biegłego przeprowadzony został łącznie w 22 sprawach, a więc w niespełna 10% wszystkich spraw. Potrzeba przeprowadzenia tego dowodu i w efekcie uzyskania przez sąd wiadomości specjalnych łączyła się z koniecznością ustalenia: wad rzeczy najętych (dzierżawionych) i ich wpływu na możliwość korzystania z rzeczy [**sprawy nr 59, 145, 162**], wartości nakładów i wydatków poczynionych przez najemcę (dzierżawcę) [**sprawy nr 9, 66, 73, 155, 209, 226**], wysokości należnych wynajmującemu (wydzierżawiającemu) opłat z tytułu korzystania z rzeczy po ustaniu stosunku najmu (dzierżawy) lub bez umowy najmu (dzierżawy) [**sprawy nr 30, 61, 113, 150, 154, 204, 221, 222**], stanu rzeczy dzierżawionej (najętej) w chwili zwrotu i wartości wydatków koniecznych do przywrócenia jej stanu początkowego, a także przyczyn pogorszenia stanu (uszkodzenia) rzeczy [**sprawy nr 46, 205, 228**]. W efekcie sądy korzystały w tym zakresie z opinii biegłych z zakresu wyceny nieruchomości, rzeczoznawców majątkowych, biegłych z zakresu budownictwa, biegłych z zakresu rachunkowości i księgowości, ale także biegłego z zakresu geodezji i kartografii [**sprawa nr 9**], czy opinii Instytutu Kolejnictwa [**sprawa nr 46**].

Rozdział 4. Wnioski

Przepisy regulujące stosunki prawne najmu i dzierżawy w przeważającej większości zawierają normy o charakterze dyspozytywnym. Doktryna i orzecznictwo wydaje się przy tym stale poszerzać w odniesieniu do tych umów obszar pozostawiony autonomii stron. Przepisy, które niegdyś z uwagi na przypisywane im funkcje, w tym zwłaszcza funkcje ochronne, uznawane były zazwyczaj za imperatywne, coraz częściej wykładane są obecnie jako względnie wiążące, ewentualnie bezwzględnie obowiązujące w określonym jedynie zakresie. Była o tym mowa w toku niniejszego opracowania. Przykładowo można w tym miejscu wskazać na ewolucję orzecznictwa Sądu Najwyższego co do możliwych umownych modyfikacji norm zawartych w przepisach art. 687 k.c. czy art. 703 k.c. Znamienna jest w tym zakresie również prezentowana w orzecznictwie Sądu Najwyższego wykładnia art. 673 § 3 k.c., konsekwentnie rozszerzająca swobodę stron co do sposobów regulacji podstaw i przyczyn wcześniejszego wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony. Wydaje się więc uzasadniona teza, zgodnie z którą w praktyce obrotu model kontraktowy umów najmu i dzierżawy wyprzedza obecnie stosowanie modelu założonego w kodeksie cywilnym. Potwierdzają to również wyniki przeprowadzonych badań empirycznych.

Analiza występujących w obrocie umów najmu i dzierżawy umożliwia identyfikację tych obszarów, w których model kodeksowy podlega szczególnie częstym modyfikacjom umownym. Przy czym modyfikacje te mają zazwyczaj charakter jednokierunkowy, zmierzając do szerszego zabezpieczenia interesów strony będącej dysponentem (przeważnie właścicielem) rzeczy stanowiącej przedmiot umowy (wynajmującego, wydzierżawiającego). Wydaje się, że istnieją dwie przyczyny takiego stanu rzeczy.

Po pierwsze, w praktyce obrotu pozycja przedkontraktowa wynajmującego (wydzierżawiającego) jako dysponenta rzeczy jest z reguły silniejsza. Z przeprowadzonych badań wynika, że jest on zazwyczaj stroną w znacznej mierze faktycznie kształtującą treść przyszłego zobowiązania, występuje przeważnie w pozycji proferenta, przedstawiającego drugiej stronie gotowy formularz lub wzór umowy.

Po drugie, nie można pomijać rozkładu ryzyk gospodarczych, jaki występuje pomiędzy stronami umowy najmu (dzierżawy). Na skutek zawarcia umowy wynajmujący (wyzierżawiający) powierza osobie trzeciej rzecz do wyłącznego używania lub używania i pobierania pożytków przez czas nieoznaczony lub oznaczony. Zwykle jest to okres kilkuletni – z przeprowadzonych badań wynika, że w praktyce obrotu umowa najmu zawierana są najczęściej na czas od trzech do pięciu lat, zaś umowa dzierżawy na czas od pięciu do 10 lat. Przez czas trwania umowy większość uprawnień i obowiązków związanych ze sprawowaniem władztwa nad rzeczą powierzone zostaje osobie trzeciej. Faktyczna kontrola nieposiadającego właściciela w tym zakresie jest zwykle bardzo ograniczona. Ponadto długotrwałe używanie rzeczy przez najemcę, a zwłaszcza korzystanie z niej w zakresie wynikającym z uprawnień dzierżawcy, oddziałuje na substancję rzeczy, może skutkować pogorszeniem jej stanu, zużyciem, a nawet zniszczeniem. Może również generować określone wydatki oraz zobowiązania wobec osób trzecich związane z korzystaniem z najętej (dzierżawionej) rzeczy. Z kolei świadczenia wzajemne najemcy (dzierżawcy) za używanie (korzystanie z rzeczy) mają zazwyczaj charakter świadczeń okresowych, a zarazem przyszłych, a więc z natury rzeczy mniej pewnych aniżeli świadczenia jednorazowe, spełniane w chwili wydania rzeczy. Tak więc zwłaszcza w wypadku umów długoterminowych wynajmujący (wyzierżawiający) ponosi również ryzyko związane z kondycją gospodarczą i stanem wypłacalności korzystającego z rzeczy.

Zidentyfikowane w toku przeprowadzonych badań regulacje umowne modyfikujące rozwiązania ustawowe na korzyść wynajmującego dotyczą w szczególności następujących kwestii:

- obciążenie korzystającego z rzeczy obowiązkiem nieodpłatnego doprowadzenia jej do stanu przydatnego do umówionego użytku poprzez dokonanie niezbędnych nakładów adaptacyjnych i remontów;
- obciążenie korzystającego obowiązkiem utrzymywania rzeczy najętej w stanie przydatnym do umówionego użytku, w tym dokonywanie wszelkich niezbędnych napraw, również napraw koniecznych;

- uzależnienie możliwości dokonywania jakichkolwiek nakładów, przeróbek i modernizacji przedmiotu umowy, w tym również zgodnych z zakładanym w umowie sposobem korzystania z rzeczy, od uprzedniej zgody wynajmującego (wyzierżawiającego) pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy;
- wyłączenie przy zawarciu umowy obowiązku zwrotu najemcy (dzierżawcy) wartości dokonanych nakładów użytecznych (ulepszeń) poprzez zobowiązanie go do ich usunięcia na własny koszt po zakończeniu umowy albo zastrzeżenie ich nieodpłatnego przejęcia przez wynajmującego;
- uzależnienie prawa najemcy do oddania rzeczy niestanowiącej lokalu osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem w każdym wypadku od zgody wynajmującego;
- zastrzeżenie wyłącznie na rzecz wynajmującego (wyzierżawiającego) uprawnienia do wcześniejszego wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony;
- zamieszczanie rozbudowanego katalogu podstaw umożliwiających natychmiastowe rozwiązanie umowy przez wynajmującego (wyzierżawiającego), w tym klauzul przewidujących prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w wypadku nieprzestrzegania przez najemcę (dzierżawcę) postanowień umowy, w tym popadnięcia w zwłokę z zapłatą czynszu lub innych świadczeń przewidzianych w umowie z jednoczesnym wyłączeniem regulacji art. 672, 687 i 703 k.c.

Zabezpieczeniu interesu wynajmującego służą również liczne klauzule przewidujące kary umowne na wypadek nienależytego wykonania umowy przez najemcę (dzierżawcę), w szczególności w wypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy (dzierżawcy), uszkodzenia lub zniszczenia przedmiotu najmu (dzierżawy), niezwrócenia przedmiotu najmu (dzierżawy) po wygaśnięciu umowy lub dokonania zwrotu po upływie przewidzianego terminu. Ponadto warunkiem skutecznego zawarcia wielu umów jest dostarczenie przez najemcę (dzierżawcę) odpowiednich zabezpieczeń płatności czynszu oraz terminowego zwrotu przedmiotu najmu (dzierżawy) w należyłym stanie – wpłacenie kaucji gwarancyjnej, wystawienie

weksła *in blanco*, poddanie się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c., złożenie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej.

Wydaje się, że większość wskazanych instrumentów prawnych pozostaje w sferze określonej w art. 353¹ k.c. swobody umów. Z zasady swobody umów wynikać bowiem może również przyzwolenie na faktyczną nierówność stron, która może się wyrażać nieekwiwalentnością ich wzajemnej sytuacji prawnej. Nierównowaga ta, jak wskazuje Sąd Najwyższy, stanowi wyraz woli stron i nie wymaga, co do zasady, wystąpienia okoliczności, które by ją usprawiedliwiały¹⁴⁵. Pewne wątpliwości w tym zakresie może nasuwać natomiast wyraźnie widoczna w ramach przeprowadzonych badań kategoria umów najmu zawieranych przez drobnych i średnich przedsiębiorców z wielkopowierzchniowymi centrami handlowymi.

Obserwacja praktyki sądowej w zakresie sporów o roszczenia wynikające z umów najmu i dzierżawy wskazuje na kilka zasadniczych problemów pojawiających się w tych sprawach.

Zagadnieniem podstawowym jest interpretacja umów stanowiących podstawę faktyczną zgłaszanych roszczeń. Zważywszy, że w zdecydowanej większości wypadków umowy te przybierają formę dokumentu sporządzonego na piśmie, zasadniczą rolę odgrywa interpretacja treści tego dokumentu dokonywana w oparciu o ukształtowane językowe reguły znaczeniowe. Tak ustalona treść dokumentu, a tym samym treść umowy, bardzo rzadko korygowana jest w praktyce sądowej poprzez odwołanie się do innych wyznaczników interpretacyjnych, takich jak okoliczności towarzyszące złożeniu oświadczenia woli (kontekst sytuacyjny) czy zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje, w końcu cel zawartej umowy. Sprzyjają temu istniejące w procedurze cywilnej ograniczenia dowodowe (art. 247 k.p.c.), stosunkowo rygorystycznie stosowane przez sądy w badanych sprawach. Dominuje więc wykładnia oparta na dosłownym brzmieniu dokumentu umowy. Wydaje się, że taki sposób interpretacji umów, przyjmowany przez sądy, preferuje ostatecznie stronę redagującą treść dokumentu, bądź – co występuje w praktyce znaczenie częściej – posługującą się uprzednio zredagowaną przez kogoś innego treścią dokumentu, stanowiącego podstawę składanych oświadczeń woli.

¹⁴⁵ Tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 18 listopada 2015 r., III CZP 73/15 (LEX nr 1855139), podjętej na gruncie art. 15 ust. 1 pkt 4 u.z.n.k.

Kwestią wywołującą nadal liczne wątpliwości i rozbieżności interpretacyjne w orzecznictwie sądowym jest sama kwalifikacja zawartych przez strony umów, jako umów najmu lub dzierżawy. Jak wynika z przeprowadzonej analizy, w praktyce obrotu umowy dotyczące korzystania z nieruchomości gruntowych albo rzeczy ruchomych wykorzystywanych przez korzystającego bezpośrednio w prowadzonej działalności gospodarczej, zazwyczaj określane są przez strony jako umowy dzierżawy, niezależnie od ich faktycznej normatywnej treści. W wielu sprawach sądy opierają swoje rozważania na kwalifikacji prawnej umowy dokonanej uprzednio przez strony. Ponadto nadal w orzecznictwie sądów powszechnych obecny jest pogląd, który utożsamia pożytki cywilne ze wszelkimi dochodami przynoszonymi przez rzecz. W ten sposób jako dzierżawę oznacza się umowę najmu ekspresu do kawy na potrzeby prowadzonej kawiarni czy najem dystrybutorów do wody albo komputerów wykorzystywanych w pracy biurowej najemcy. Dodać jednak należy, że w zdecydowanej większości spraw zakwalifikowanie analizowanej umowy do niewłaściwego typu umowy stanowiło uchybienie jedynie o charakterze „formalnym”, niemającym w istocie znaczenia dla ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy.

Ponadto istotnym zagadnieniem interpretacyjnym były występujące stosunkowo często w obrocie tzw. umowy mieszane, w których obok elementów przedmiotowo istotnych dla umowy najmu zawarte były postanowienia charakterystyczne dla innych typów umów nazwanych, w szczególności umów o świadczenie usług, przechowania, sprzedaży czy dostawy. W zależności od okoliczności faktycznych danej sprawy, w szczególności treści danej umowy, były one kwalifikowane bądź jako szczególny typ umowy najmu z zastrzeżonymi świadczeniami dodatkowymi, bądź jako umowy nienazwane, które zawierały cechy umowy najmu i cechy innych umów nazwanych o równorzędnym znaczeniu. W efekcie reżim prawny tych umów wyznaczany był albo przez stosowanie wprost przepisów dotyczących najmu – w wypadku uznania, że cechy typowe dla umowy najmu mają w konkretnej umowie charakter przeważający – albo w oparciu o tzw. metodę kombinowaną, polegającą na ustaleniu konsekwencji prawnych dla poszczególnych elementów umowy poprzez odpowiednie stosowanie norm zaczerpniętych z tego typu umowy nazwanej, do którego najbardziej zbliżony był określony element umowy stanowiący przedmiot wykładni.

Zagadnieniem kontrowersyjnym był zakres odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących najmu do umowy dzierżawy. Wątpliwości w tym zakresie dotyczyły m.in.

możliwości stosowania do stosunku dzierżawy przepisów regulujących najem lokali, w tym art. 685¹ k.c., czy też odpowiedniego stosowania przepisów dotyczących rozwiązania umowy podnajmu do umowy poddzierżawy (art. 668 § 2 k.c.).

Istotne wątpliwości w orzecznictwie wzbudza zagadnienie zbiegu roszczeń powstających z uwagi na bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu (dzierżawy) po zakończeniu stosunku prawnego łączącego strony. Dotyczy to zarówno wyboru właściwej podstawy prawnej roszczenia w świetle twierdzeń faktycznych zgłoszonych przez uprawnionego, jak i ustalenia natury prawnej podnoszonych roszczeń (roszczenie odszkodowawcze, roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy), przesłanek ich skuteczności oraz wysokości dochodzonego na ich podstawie świadczenia. Wyniki badań empirycznych wskazują na istniejące w tym zakresie rozbieżności. W istocie – jak wskazano w opracowaniu – problematyka rozliczeń pomiędzy stronami umowy najmu (dzierżawy) po jej wygaśnięciu stanowi jedno z najbardziej kontrowersyjnych zagadnień, które zaobserwowane zostały w badanych sporach sądowych dotyczących roszczeń z tytułu umów najmu i dzierżawy. Obejmuje to zarówno zagadnienia dotyczące odszkodowania (wynagrodzenia) za korzystanie z rzeczy po ustaniu stosunku prawnego, jak i kwestie wzajemnych rozliczeń stron związanych ze zmianą stanu i właściwości rzeczy będącej przedmiotem korzystania (dokonane ulepszenia, ale także pogorszenie lub zużycie rzeczy przez korzystającego).

W tym zakresie wskazać należy na widoczną tendencję do preferowania w badanych sprawach konstrukcji roszczeń uzupełniających, jako podstawy rozstrzygnięcia, i pomijanie treści istniejącego nadal pomiędzy stronami stosunku obligacyjnego mającego swoje źródło w łączącej uprzednio strony umowie najmu lub dzierżawy. Zarazem jednak niejednokrotnie dochodziło w tym zakresie do zjawiska określanego jako „dekompozycja konkurujących reżimów prawnych”¹⁴⁶, w szczególności rozstrzygnięcia o wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy na podstawie ustawowego reżimu dotyczącego roszczeń uzupełniających ochronę własności przy jednoczesnym orzekaniu o wysokości należnego wynagrodzenia w oparciu o postanowienia umowy uprzednio łączącej strony (zastrzeżone ryczałtowe odszkodowanie, przewidziane w umowie kary umowne) czy też uwzględnieniu

¹⁴⁶ E. Łętowska, [w:] *System...*, t. 1, s. 531.

zawartych w umowie stron postanowień dotyczących obowiązku zwrotu wartości nakładów (ulepszeń). W końcu zagadnieniem kontrowersyjnym w tym zakresie jest również kwestia procesowa dotycząca związania sądu wskazanymi przez stronę podstawą faktyczną i podstawą prawną dochodzonego roszczenia. Wśród badanych spraw widoczna jest znaczna rozbieżność prezentowana w orzecznictwie sądów powszechnych – w wielu sprawach sądy niezależnie od twierdzeń i przywoływanych przez stronę podstaw prawnych wydawały rozstrzygnięcia w oparciu o wybrany przez siebie reżim prawny (w szczególności preferując w tym zakresie reżim wynikający z ochrony własności). W innych zaś sprawach sądy uznawały, że wskazana przez strony podstawa prawna konkretyzuje przytoczoną podstawę faktyczną w taki sposób, że nie jest możliwe dokonanie zmiany kwalifikacji prawnej wskazanej przez stronę bez naruszenia zasady wynikającej z art. 321 § 1 k.p.c. Zgodnie więc z tym stanowiskiem dokonanie wyboru jednego ze zbiegających się roszczeń należy do uprawnionego, zaś dokonany wybór kształtuje podstawy faktyczną i prawną wniesionego powództwa i jest dla sądu wiążący.

Kolejnymi kwestiami, które wywołują pewne wątpliwości w praktyce sądowej, są zagadnienia dotyczące rozliczeń stron po zakończeniu umowy najmu (dzierżawy) w związku z dokonaniem zwrotem rzeczy. W szczególności przedmiotem sporów sądowych były w tym zakresie roszczenia najemcy (dzierżawcy) o zwrot poniesionych nakładów, w tym zwłaszcza nakładów użytecznych (ulepszeń). W ślad za orzecznictwem Sądu Najwyższego sądy powszechne jednolicie przyjmują, że przepis art. 676 k.c. normujący zasady rozliczeń nakładów użytecznych ma charakter dyspozytywny. Dopuszczalne są więc w tym zakresie odmienne regulacje umowne, w tym również te, które przewidują wyłączenie wszelkich roszczeń najemcy (dzierżawcy) o zwrot wartości dokonanych ulepszeń przypadających drugiej stronie umowy. Analogicznie oceniane są w orzecznictwie sądów powszechnych klauzule dotyczące nakładów koniecznych, w tym odnoszące się do niezbędnych napraw rzeczy, które w całości nakładami tymi i naprawami obciążają najemcę (dzierżawcę) bez prawa domagania się zwrotu ich wartości. Wątpliwości istnieją natomiast co do sposobu kwalifikowania określonych nakładów dokonanych przez najemcę jako nakładów użytecznych (zwiększających wartość rzeczy) lub koniecznych (zmierzających do zachowania substancji i wartości rzeczy). Dotyczą one w pierwszej kolejności tzw. nakładów adaptacyjnych, które zmierzają do uczynienia

rzeczy przydatną do użytku umówionego w zawartej przez strony umowie. Rozliczenie ich dokonywane jest przez sądy, w braku szczególnych postanowień umownych, zasadniczo według zasad wynikających z art. 676 k.c., co niekiedy budzi wątpliwości z uwagi na ich konieczny charakter względem przewidzianego w umowie sposobu użytku rzeczy najętej. Wydaje się, że w tym zakresie należałoby szerzej uwzględnić przewidziany w art. 662 § 1 k.c. obowiązek wynajmującego wydania i utrzymywania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku.

Pewne rozbieżności w orzecznictwie widoczne są w odniesieniu do instytucji rękojmi za wady przedmiotu najmu lub dzierżawy. Również w tym wypadku wydają się one być pochodną wątpliwości, które napotkać można zarówno w doktrynie, jak i w wypowiedziach Sądu Najwyższego. Pierwszym zagadnieniem w tym zakresie jest kwestia, czy warunkiem skorzystania z prawa do natychmiastowego wypowiedzenia umowy jest istnienie każdej wady nieusuwalnej, czy jedynie takiej, która uniemożliwia zarazem korzystanie z rzeczy. Przeprowadzone badania wskazują na brak jednolitego stanowiska sądów w tym zakresie. W efekcie te same w istocie wady rzeczy kwalifikowane są przez strony zarówno jako podstawa żądania obniżenia wynagrodzenia, jak i podstawa do natychmiastowego wypowiedzenia umowy. Wydaje się, że ostatecznie decydujące znaczenie ma w danym wypadku wybór uprawnienia z art. 664 § 1 i 2 k.c. dokonany przez uprawnionego. Ponadto w orzecznictwie sądów powszechnych w sposób dość szeroki wykładane są okoliczności uwalniające od odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy. Brak odpowiedzialności wynajmującego (wyzierżawiającego) wywodzony jest zarówno z braku zachowania przez najemcę (dzierżawcę) aktów staranności (zawiadomienia drugiej strony umowy o istnieniu wad, braku wezwania do ich usunięcia), jak i ze stwierdzonego przez sąd stanu wiedzy najemcy (dzierżawcy) o istnieniu wady w chwili zawarcia umowy. Należy przy tym zauważyć, że przewidziana w art. 664 § 3 k.c. okoliczność wyłączająca odpowiedzialność dysponenta rzeczy ze względu na pozytywną wiedzę najemcy (dzierżawcy) o istnieniu wady wykładana jest w badanych orzeczeniach w taki sposób, iż obejmuje zarówno sytuacje, gdy korzystający z rzeczy w chwili zawarcia umowy o wadzie rzeczy faktycznie wiedział, jak i sytuacje, gdy przy zachowaniu należytej staranności mógł i powinien się dowiedzieć.

Spośród innych zagadnień w pewnym zakresie kontrowersyjnych, które zidentyfikowane zostały w toku przeprowadzonych badań, wskazać należy również na zagadnienia związane z przedawnieniem roszczeń na gruncie art. 677 k.c. (wątpliwości dotyczyły w szczególności zakresu przedmiotowego tej regulacji), zagadnienie dopuszczalności odstąpienia od umów najmu i dzierżawy, jako tworzących stosunki prawne o charakterze trwałym, ciągłym, problem skutków prawnych zbycia rzeczy najętej (dzierzawionej) w świetle art. 678 k.c., w końcu kwestię należytej reprezentacji (legitymacji procesowej) jednego ze współwłaścicieli w wypadku dochodzenia roszczeń dotyczących rzeczy będących przedmiotem współwłasności. Ta ostatnia kwestia stanowi zarazem fragment szerszej problematyki dotyczącej zarządu rzeczą wspólną i wynikających stąd uprawnień poszczególnych współwłaścicieli do dokonywania czynności zarządu oraz czynności zmierzających do ochrony wspólnego prawa.

W 2012 r. zespół Komisji Kodyfikacyjnej Prawa Cywilnego, w ramach toczących się prac nad stworzeniem nowego kodeksu cywilnego, przygotował projekt przepisów regulujących umowy o korzystanie z cudzych rzeczy lub praw¹⁴⁷. Projekt wydziela przepisy wspólne dla całej grupy umów dotyczących odpłatnego lub nieodpłatnego korzystania z cudzych rzeczy lub praw, a następnie normuje wybrane typy umów nazwanych – najem, dzierżawę, leasing i użyczenie. Przepisami projektu nie zostały natomiast objęte inne umowy dotyczące korzystania z rzeczy lub praw – umowa timesharingu, umowa licencyjna i umowa know-how.

Zaznaczyć należy, że nie wszystkie zagadnienia dostrzeżone w przedstawionym projekcie jako sporne i wymagające nowych regulacji znalazły potwierdzenie czy choćby egzemplifikację w przeprowadzonych badaniach aktowych. Po części zapewne przyczyną tego był dobór próby aktowej nakierowanej na badanie wzajemnych relacji oraz wynikających stąd roszczeń pomiędzy dającym i biorącym rzecz do używania (korzystania) w ramach istniejącego stosunku najmu lub dzierżawy. Stąd w badanych sprawach nie wystąpił w istocie problem ochrony najemcy (dzierzawcy) w stosunku do osób trzecich czy zagadnienie roszczeń

¹⁴⁷ Zasadnicze elementy projektu przedstawione zostały przez J. Panowicz-Lipską, *Nowe konstrukcje w projekcie przepisów o umowach dotyczących korzystania z cudzych rzeczy lub praw*, [w:] *Współczesne problemy prawa zobowiązań*, A. Olejniczak, J. Haberko, A. Pyrzyńska, D. Sokołowska (red.), Warszawa 2015, s. 15–26.

podnoszonych przez osoby trzecie w stosunku do przedmiotu najmu (dzierżawy). Pomimo tego wzmocnienie pozycji prawnej korzystającego, na wzór obecnych regulacji przewidzianych w art. 690 k.c. i art. 19 u.o.p.l., uznać należy za rozwiązanie trafne. Wskazania wymaga przy tym, że analiza zawieranych w obrocie umów najmu i dzierżawy wykazuje, iż obecnie istniejące instrumenty prawne umożliwiające wzmocnienie pozycji najemcy (dzierżawcy) w stosunku do osób trzecich, w szczególności potencjalnych nabywców przedmiotu umowy, są w praktyce stosowane w bardzo niewielkim stopniu. Dotyczy to w szczególności możliwości zawarcia umowy w kwalifikowanej formie pisemnej ze skutkami wynikającymi z art. 678 § 2 k.c. czy ujawnienia praw z tytułu najmu lub dzierżawy nieruchomości w księdze wieczystej (art. 16 ust. 2 pkt 1 u.k.w.h.).

Pozytywnie ocenić należy uproszczenie reguł dotyczących przedawnienia roszczeń w stosunkach pomiędzy korzystającym a dającym do korzystania. Zgodnie z proponowaną regulacją przedawnienie roszczeń następuje według zasad ogólnych, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zwrotu przedmiotu korzystania¹⁴⁸. Istniejące w praktyce obrotu wątpliwości usuwa również regulacja rozszerzająca możliwość natychmiastowego wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy w wypadku zalegania najemcy z zapłatą innych, obok czynszu, świadczeń związanych z najmem, zaś w przypadku dzierżawy także w sytuacji zalegania przez dzierżawcę z zapłatą podatków i innych należności związanych z posiadaniem przedmiotu dzierżawy. Obserwacja umów najmu i dzierżawy funkcjonujących w obrocie wykazuje, że rozwiązania te petryfikują istniejący w tym zakresie stan rzeczy. Podobnie jako trafną uznać należy modyfikację obecnego rozwiązania zawartego w art. 661 § 2 k.c. poprzez rozszerzenie zakresu stosowania tej normy również do umów najmu, w których podmiot prowadzący działalność gospodarczą występuje jedynie po stronie najemcy. Rozwiązanie takie było już uprzednio postulowane w doktrynie, zaś przeprowadzone badania empiryczne wykazują praktyczną przydatność tej zmiany. Zważywszy na wskazywane w tym opracowaniu ryzyka gospodarcze związane z oddaniem rzeczy do używania (korzystania) w ramach długoterminowej umowy najmu, a zwłaszcza dzierżawy, trafnie w projekcie przewidziano przepisy wprost nakładające na dzierżawcę obowiązek umożliwienia

¹⁴⁸ *Ibidem*, s. 18.

wydzierżawiającemu dostępu do przedmiotu dzierżawy w celu sprawdzenia sposobu wykonywania dzierżawy.

Uznać należy, że przygotowany w toku prac Komisji Kodyfikacyjnej projekt przepisów regulujących umowy o korzystanie z cudzych rzeczy lub praw nie przynosi rozwiązań rewolucyjnych. Analiza występujących w obrocie stosunków prawnych najmu i dzierżawy oraz sporów sądowych dotyczących roszczeń wynikających z tych stosunków potwierdza brak potrzeby radykalnej zmiany obecnych rozwiązań, mocno zakorzenionych zresztą w konstrukcjach istniejących uprzednio na gruncie kodeksu zobowiązań. Trafne wydaje się w tym zakresie prezentowane w projekcie podejście ewolucyjne, zmierzające do uproszczenia i klaryfikacji pewnych zagadnień wywołujących wątpliwości i rozbieżności zarówno w praktyce obrotu, jak i orzecznictwie sądowym.

Osobnymi zagadnieniami, pozostającymi w zamierzeniu Komisji Kodyfikacyjnej poza zakresem projektowanej regulacji, są kwestie szczególne dotyczące najmu lokali mieszkalnych oraz dzierżawy nieruchomości rolnej. Autorzy projektu uznali, że zagadnienia te ze względu na ich specyfikę i liczne odmienności powinny zostać uregulowane w przepisach odrębnych. Pogląd ten wydaje się być uzasadniony.

Aneks – wykaz badanych spraw

Nr sprawy	Sąd pierwszej instancji	Sygn. akt sądu pierwszej instancji	Data orzeczenia w pierwszej instancji	Sąd drugiej instancji	Sygn. akt sądu drugiej instancji	Data orzeczenia drugiej instancji
1	SO w Poznaniu	I C 1096/12	28.11.2012 r.	SA w Poznaniu	I ACa 118/13	29.04.2013 r.
2	SR Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu	I C 931/14	31.07.2014 r.	SO w Poznaniu		30.12.2014 r.
3	SR Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu	I C 356/14	20.10.2014 r.	SO w Poznaniu	XV Ca 178/15	8.04.2015 r.
4	SR Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu	I C 327/13	26.02.2014 r.	SO w Poznaniu	XV Ca 539/14	25.07.2014 r.
5	SO w Poznaniu	IX GC 171/13	10.04.2013 r.			
6	SO w Poznaniu	X GC 370/13	5.12.2013 r. (z)			
7	SO w Poznaniu	IX GC 1371/13	4.02.2014 r.– umorzenie			
8	SO w Poznaniu	IX GC 745/14	7.11.2014 r.– umorzenie			
9	SO w Poznaniu	IX GC 154/12	24.12.2013 r.			
10	SO w Poznaniu	I C 2401/11	19.04.2012 r.	SA w Poznaniu	I ACa 526/12 I ACa 1250/13	11.07.2012 r. 26.02.2014 r.

11	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	IX GC 1754/12	8.04.2013 r.	SO w Poznaniu	X Ga 401/13	11.09.2013 r.
12	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	IX GC 1380/12	28.10.2013 r.	SO w Poznaniu	X Ga 90/14	26.03.2014 r.
13	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	XII C 418/11	6.03.2013 r.	SO w Poznaniu	II Ca 448/13	07.06.2013 r.
14	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	VII C 20/13	18.09.2013 r.	SO w Poznaniu	II Ca 18/14	11.04.2014 r.
15	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	VII C 1775/12	16.01.2013 r.	SO w Poznaniu	II Ca 504/13	28.05.2013 r.
16	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	VII C 1700/12	19.07.2013 r.	SO w Poznaniu	II Ca 1040/13	12.11.2013 r.
17	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	IC 568/12	27.03.2013 r.	SO w Poznaniu	II Ca 692/13	22.10.2013 r.
18	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	IC 703/13	8.11.2013 r.	SO w Poznaniu	II Ca 722/14	5.09.2014 r.
19	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	XII C 1012/12	10.04.2013 r.	SO w Poznaniu	II Ca 601/13	13.08.2013 r.
20	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	X GC 2091/12	29.04.2013 r.	SO w Poznaniu	X Ga 487/13	30.10.2013 r.
21	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	X GC 890/13	6.11.2013 r.	SO w Poznaniu	X Ga 207/14	15.05.2014 r.

22	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	X GC 2256/13	29.04.2014 r.	SO w Poznaniu	X Ga 467/14	16.10.2014 r.
23	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	X GC 1336/12	17.04.2014 r.	SO w Poznaniu	X Ga 576/14	3.12.2014 r.
24	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	X GC 68/13	11.06.2014 r.	SO w Poznaniu	X Ga 539/14	13.11.2014 r.
25	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	IX GC 1082/1	3.10.2013 r.	SO w Poznaniu	X Ga 9/14	20.02.2014 r.
26	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	IX GC 1831/12	28.12.2012	SO w Poznaniu	X Ga 126/13	25.04.2013 r.
27	SR Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	IX GC 411/12	31.01.2013 r.	SO w Poznaniu	X Ga 392/13	17.09.2013 r.
28	SO w Białymstoku	VII GC 298/12	27.06.2013 r.	SA w Białymstoku	I ACa 608/13	20.12.2013 r.
29	SO w Białymstoku	VII GC 281/13	19.03.2014 r.	SA w Białymstoku	I ACa 399/14	22.10.2014 r.
30	SR w Białymstoku	XI C 704/12	12.08.2013 r.	SO w Białymstoku	II Ca 1094/13	18.12.2013 r.
31	SR w Białymstoku	XI C 295/13	27.03.2013 r.	SO w Białymstoku	II Ca 597/13	27.09.2013 r.
32	SR w Białymstoku	XI C 2506/12	30.01.2014 r.	SO w Białymstoku	II Ca 427/14	18.06.2014 r.
33	SR w Białymstoku	VIII GC 921/13	25.10.2013 r.	SO w Białymstoku	VII Ga 148/14	20.06.2014 r.
34	SR w Białymstoku	VIII GC 150/13	10.04.2013 r.	SO w Białymstoku	VII Ga 143/13	31.07.2013 r.
35	SR w Białymstoku	VIII GC 20/14	13.03.2014 r.	SO w Białymstoku	VII Ga 139/14	22.08.2014 r.

36	SR w Białymstoku	VIII GC 952/14	5.12.2014 r.	SO w Białymstoku	VII Ga 99/15	15.05.2015 r.
37	SR w Białymstoku	VIII GC 1375/14	18.12.2014 r.	SO w Białymstoku	VII Ga 108/15	27.05.2015 r.
38	SR w Białymstoku	VIII GC 96/14	22.08.2014 r.	SO w Białymstoku	VII Ga 21/15	20.02.2015 r.
39	SR w Białymstoku	VIII GC 1397/14	08.12.2014 r.	SO w Białymstoku	VII Ga 68/15	10.04.2015 r.
40	SR w Białymstoku	VIII GC 158/13	26.09.2013 r.	SO w Białymstoku	VII Ga 252/13	20.12.2013 r.
41	SR w Białymstoku	VIII GC 1424/14	24.11.2014 r.	SO w Białymstoku	VII Ga 54/15	20.03.2015 r.
42	SR w Białymstoku	VIII GC 453/13	8.11.2013 r.	SO w Białymstoku	VII Ga 10/14	13.03.2014 r.
43	SO w Katowicach	II C 157/14	29.05.2014 r.			
44	SR Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu	V C 1508/14	01.12.2014 r.			
45	SR Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu	V C 2450/13	25.03.2014 r.	SO Poznań	XV Ca 1177/14	28.10.2014 r.
46	SO w Legnicy	VI GC 283/13	30.09.2014 r.	SA we Wrocławiu	I ACa 1621/14	13.02.2015 r.
47	SO w Gdańsku	IX GC 893/13	30.04.2014 r.	SA w Gdańsku	I ACa 794/14	1.04.2015 r.
48	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XV GC 4005/13	17.02.2014 r.	SO w Warszawie	XXIII Ga 1633/14	4.02.2015 r.
49	SO w Gdańsku	IX GC 174/13	19.06.2013 r.	SA w Gdańsku	I ACa 482/14	5.11.2014 r. odrzucona apelacja
50	SO w Gdańsku	XV C 1660/12	19.11.2013 r.	SA w Gdańsku	I ACa 147/14	4.06.2014 r.

51	SO w Gdańsku	XV C 2006/12	9.04.2013 r.	SA w Gdańsku	I ACa 582/13	24.10.2013 r.
52	SO w Gdańsku	IX GC 306/12	3.07.2013 r.	SA w Gdańsku	I ACa 56/14	29.09.2014 r.
53	SO w Gdańsku	IX GC 861/13	28.03.2014 r.	SA w Gdańsku	I ACa 952/14	31.03.2015 r.
54	SO w Gdańsku	IX GC 891/13	4.04.2014 r.	SA w Gdańsku	I ACa 685/14	14.01.2015 r.
55	SR w Tczewie	I C 374/13	20.08.2013 r.	SO w Gdańsku	XVI Ca 821/13	27.02.2014 r.
56	SR Gdańsk-Południe w Gdańsku	I C 2224/13	18.12.2014 r.	SO w Gdańsku	XVI Ca 254/15	3.06.2015 r.
57	SR Gdańsk-Południe w Gdańsku	IX C 107/12	14.08.2012 r.	SO w Gdańsku	XVI Ca 1135/12	2.02.2013 r.
58	SO w Warszawie	XXV C 255/13	5.11.2013 r.	SA w Warszawie	VI ACa 65/14	29.01.2015 r.
59	SO w Warszawie	IV C 774/12	24.10.2013 r.	SA w Warszawie	VI ACA 281/14	25.11.2014 r.
60	SO w Warszawie	IV C 1415/11	30.04.2013 r.	SA w Warszawie	VI ACa 1563/13	4.09.2014 r.
61	SO w Warszawie	II C 874/11	27.11.2013 r.	SA w Warszawie	I ACa 489/14	24.10.2014 r.
62	SO w Warszawie	XVI GC 115/13	18.10.2013 r.	SA w Warszawie	I ACa 104/14	27.06.2014 r.
63	SO w Warszawie	XVI GC 17/12	16.05.2013 r.	SA w Warszawie	I ACa 1354/13	16.01.2014 r.
64	SO w Warszawie	XVI GC 643/11	15.02.2013 r.	SA w Warszawie	I ACa 1212/13	21.01.2014 r.
65	SO w Warszawie	XVI GC 123/12	28.05.2013 r.	SA w Warszawie	I ACa 1360/13	4.03.2014 r.
66	SO w Warszawie	XXIV C 270/12	21.05.2012 r.	SA w Warszawie	I ACa 1327/12	11.04.2013 r.
67	SO w Warszawie	XVI GC 276/13	8.10.2013 r.	SA w Warszawie	I ACa 359/13	2.10.2014 r.

68	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	I C 999/12	6.06.2013 r.	SO w Warszawie	V Ca 3586/13	30.07.2014 r.
69	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	I C 718/13	21.11.2013 r.	SO w Warszawie	V Ca 1261/14	28.11.2014 r.
70	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	I C 597/14	3.09.2014 r.	SO w Warszawie	V Ca 3428/14	10.12.2014 r.
71	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	I C 1432/12	22.01.2013 r.			
72	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	I C 888/12	18.06.2013 r.	SO w Warszawie	V Ca 3640/13	5.09.2014 r.
73	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	II C 232/12	5.11.2013 r.	SO w Warszawie	V Ca 586/14	10.12.2014 r.
74	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	VIII GC 344/13	16.07.2013 r.	SO w Warszawie	XXIII Ga 1687/13	22.01.2014 r.
75	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	IX GC 2205/13	26.11.2013 r.	SO w Warszawie	XXIII Ga 579/14	23.07.2014 r.
76	SR Praga-Północ w Warszawie	VII GC 604/13	8.10.2012 r.	SO w Warszawie	XXIII Ga 673/14	4.09.2014 r.
77	SR Praga-Północ w Warszawie	VII GC 652/13	14.06.2013 r.	SO w Warszawie	XXIII Ga 765/14	26.09.2014 r.
78	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	VIII GC 135/13	31.10.2013 r.	SO w Warszawie	XXIII Ga 231/14	15.05.2014 r.
79	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XVI GC 15/13	14.11.2013 r.	SO w Warszawie	XXIII Ga 286/14	19.03.2014 r.

80	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	IX GC 1867/13	24.01.2014 r.	SO w Warszawie	XXIII Ga 701/14	26.06.2014 r.
81	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XV GC 487/13	17.05.2013 r.	SO w Warszawie	XXIII Ga 945/14	30.10.2014 r.
82	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XV GC 959/13	4.12.2013 r.	SO w Warszawie	XXIII Ga 1370/14	21.01.2015 r.
83	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	IX GC 2430/13	13.06.2014 r.			
84	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	IX GC 1948/12	24.04.2014 r.			
85	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	IX GC 4931/13	9.12.2014 r.			
86	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	IX GC 2120/13	24.06.2014 r.			
87	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	IX GC 1039/14	27.11.2014 r.			
88	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	IX GC 746/14	2.09.2014 r. (Z)			
89	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	IX GC 2189/14	22.12.2014 r.			
90	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	IX GC 2002/12	26.05.2014 r.			

91	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	IX GC 2419/12	5.06.2014 r.			
92	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	IX GC 297/14	3.12.2014 r.			
93	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XV GC 4998/13	8.09.2014 r.			
94	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XV GC 913/13	29.05.2014 r.			
95	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XV GC 99/13	12.02.2014 r.	SO w Warszawie	XXIII Ga 1350/14	17.07.2014 r.
96	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XV GC 4549/13	12.08.2014 r.			
97	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XV GC 4279/13	14.01.2014 r.			
98	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XV GC 3739/13	1.07.2014 r.			
99	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XV GC 3529/13	13.01.2014 r.			
100	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XV GC 3416/13	2.07.2014 r.			
101	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XV GC 2826/13	17.01.2014 r.			

102	SR Praga-Północ w Warszawie	VII GC 695/13	19.08.2014 r.			
103	SR Praga-Północ w Warszawie	VII GC 160/13	23.12.2014 r.			
104	SR Praga-Północ w Warszawie	VII GC 1951/13	12.05.2014 r.			
105	SR Praga-Północ w Warszawie	VII GC 1217/13	4.04.2014 r.			
106	SR Praga-Północ w Warszawie	VII GC 736/12	18.03.2014 r.			
107	SR Praga-Północ w Warszawie	VII GC 259/13	29.01.2014 r.			
108	SR Praga-Północ w Warszawie	VII GC 1527/12	12.11.2014 r.			
109	SR Praga-Północ w Warszawie	VII GC 829/14	14.11.2014 r.			
110	SR Praga-Północ w Warszawie	VII GC 258/13	12.08.2014 r.			
111	SR Praga-Północ w Warszawie	VII GC 803/13	4.11.2014 r.			
112	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	VIII GC 130/12	11.09.2012 r.			
113	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	VIII GC 168/12	17.09.2013 r.	SO w Warszawie	XXIII Ga 617/14	30.07.2014 r.
114	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	VIII GC 355/12	16.07.2012 r. (Z)			
115	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	VIII GC 156/13	30.09.2013 r.			

116	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	VIII GC 58/13	31.07.2013 r.	SO w Warszawie	XXIII Ga 1712/13	27.11.2013 r.
117	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	VIII GC 826/14	12.11.2014 r.			
118	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	VIII GC 361/14	17.04.2014 r.			
119	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	VIII GC 1452/14	5.08.2014 r.			
120	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	VIII GC 1169/14	31.03.2015 r.			
121	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XVI GC 1856/13	6.06.2014 r.			
122	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XVI GC 1074/12	7.02.2014 r.	SO w Warszawie	XXIII Ga 878/14	17.10.2014 r.
123	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XVI GC 1735/12	12.03.2014 r.			
124	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XVI GC 1155/12	14.08.2014 r.			
125	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XVI GC 2217/13	12.09.2014 r.	SO w Warszawie	XXIII Ga 2366/14	19.01.2015 r.
126	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XVI GC 2616/13	14.05.2014 r.			

127	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XVI GC 2816/13	19.11.2014 r.			
128	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XVI GC 44/14	7.12.2014 r.			
129	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XVI GC 373/14	10.07.2014 r.			
130	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XVI GC 834/14	18.09.2014 r.			
131	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XVI GC 852/14	8.08.2014 r.			
132	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XVI GC 1041/14	22.10.2014 r.			
133	SR dla m.st. Warszawy w Warszawie	XVI GC 1399/14	5.12.2014 r.			
134	SR w Gdyni	I C 584/13	15.05.2014 r.	SO w Gdańsku	III Ca 889/14	18.02.2015 r.
135	SR w Gdyni	I C 631/13	11.02.2014 r.			
136	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	IV GC 115/12	18.04.2013 r.	SO w Gdańsku	XII Ga 452/13	7.11.2013 r.
137	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	IV GC 648/12	24.04.2013 r.	SO w Gdańsku	XII Ga 699/13	27.02.2014 r.
138	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	IV GC 1429/12	25.09.2013 r.	SO w Gdańsku	XII Ga 312/14	8.08.2014 r.
139	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	IV GC 1546/12	7.02.2013 r.	SO w Gdańsku	XII Ga 327/13	10.09.2013 r.

140	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	IV GC 555/12	26.06.2013 r.	SO w Gdańsku	XII Ga 622/14	12.12.2014 r.
141	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	IV GC 1540/12	5.04.2013 r.	SO w Gdańsku	XII Ga 459/13	19.09.2013 r.
142	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	IV GC 1467/12	23.05.2013 r.	SO w Gdańsku	XII Ga 621/13	9.01.2014 r.
143	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	IV GC 1434/12	20.09.2013 r.	SO w Gdańsku	XII Ga 364/14	10.09.2014 r.
144	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	IV GC 412/13	28.05.2013 r.			
145	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	I C 1329/11	27.03.2013 r.	SO w Gdańsku	XVI Ca 369/13	20.09.2013 r.
146	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	IV GC 247/13	29.04.2013 r.	SO w Gdańsku	XII Ga 509/13	28.11.2013 r.
147	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	I C 1379/12	9.07.2013 r.	SO w Gdańsku	XVI Ca 747/13	7.02.2014 r.
148	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	I C 1954/13	21.02.2014 r.	SO w Gdańsku	XVI Ca 269/14	2.07.2014 r.
149	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	I C 397/12	5.07.2013 r.	SO w Gdańsku	XVI Ca 665/13	31.12.2013 r.
150	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	I C 243/13	30.06.2014 r.	SO w Gdańsku	XVI Ca 593/14	27.11.2014 r.
151	SO w Białymstoku	I C 342/13	28.01.2014 r.	SA w Białymstoku	I ACa 338/14	16.10.2014 r.
152	SR w Bielsku Podlaskim	I C 2022/14	23.12.2014 r.	SO w Białymstoku	II Ca 256/15	10.04.2015 r.
153	SR dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie	VI C 1745/13	10.07.2014 r.			
154	SR dla Warszawy- Śródmieścia w Warszawie	VI C 2050/13	8.08.2014 r.			
155	SR w Bielsku Podlaskim	I C 786/14	22.10.2014 r.	SO w Białymstoku	II Ca 70/15	26.02.2015 r.

156	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	IV GC 1024/13	21.02.2014 r.	SO w Gdańsku	XII Ga 468/14	28.10.2014 r.
157	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	IV GC 1018/13	5.02.2014 r.	SO w Gdańsku	XII Ga 435/14	17.10.2014 r.
158	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	I C 1251/13	25.06.2014 r.			
159	SR Gdańsk-Północ w Gdańsku	IV GC 955/12	4.04.2014 r.			
160	SR w Białymstoku	I C 2309/14	7.11.2014 r.	SO w Białymstoku	II Ca 121/15	1.02.2015 r.
161	SR w Białymstoku	I C 1346/12	8.02.2013 r.	SO w Białymstoku	II Ca 546/13	11.09.2013 r.
162	SR w Białymstoku	I C 82/13	19.12.2013 r.	SO w Białymstoku	II Ca 489/14	25.07.2014 r.
163	SR Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie	III C 389/14	3.06.2014 r.			
164	SR Szczecin-Centrum w Szczecinie	I C 327/14	10.07.2014 r.			
165	SR Szczecin-Centrum w Szczecinie	I C 1589/14	25.03.2015 r.			
166	SR Szczecin-Centrum w Szczecinie	I C 457/13	23.04.2015 r.			
167	SR Szczecin-Centrum w Szczecinie	XI GC 360/14	17.06.2014 r. r.			
168	SR Szczecin-Centrum w Szczecinie	XI GC 1198/13	5.03.2014 r.	SO w Szczecinie	VIII Ga 234/14	27.06.2014 r.
169	SR Szczecin-Centrum w Szczecinie	XI GC 273/14	11.08.2014 r.			
170	SR Szczecin-Centrum w Szczecinie	XI GC 521/14	18.11.2014 r.			
171	SR Lublin-Zachód w Lublinie	I C 156/12	30.05.2014 r.			

172	SR Lublin-Zachód w Lublinie	I C 102/14	4.07.2014 r. (Z)			
173	SO Jelenia Góra	I C 401/14	18.09.2014 r.	SA we Wrocławiu	I ACa 1581/14	10.02.2015 r.
174	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie	I C 162/14	22.08.2014 r.			
175	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie	I C 3584/13	23.04.2014 r.			
176	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie	I C 2509/13	5.03.2014 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	II Ca 1171/14	13.06.2014 r.
177	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	V GC 1580/14	10.09.2014 r.			
178	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	V GC 1611/14	25.09.2014 r.			
179	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	V GC 1004/14	23.06.2014 r.			
180	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	VI C 303/14	30.06.2014 r.			
181	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	V GC 928/14	25.06.2014 r.			
182	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	V GC 860/13	7.05.2013 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	XII Ga 491/13	5.02.2014 r.
183	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	V GC 417/13	8.04.2013 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	XII Ga 106/14	24.03.2014 r.

184	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	IV GC 448/12	6.06.2013 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	XII Ga 468/13	25.12.2014 r.
185	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	V GC 1158/13	15.10.2013 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	XII Ga 118/14	27.08.2014 r.
186	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	V GC 1081/13	29.11.2013 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	XII Ga 226/14	6.06.2014 r.
187	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	IV GC 696/12	4.03.2013 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	XII Ga 282/13	9.10.2013 r.
188	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	IV GC 437/12	7.09.2012 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	XII Ga 32/13	17.05.2013 r.
189	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	IV GC 179/12	30.01.2014 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	XII Ga 475/14	8.04.2015 r.
190	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	V GC 2710/13	18.11.2014 r.			
191	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	IV GC 1288/13	28.01.2014 r.			
192	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	IV GC 364/14	25.09.2014 r.			
193	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	IV GC 499/13	1.04.2014 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	XII Ga 443/14	19.12.2014 r.
194	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	IV GC 313/13	14.04.2014 r.			

195	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	IV GC 1603/13	27.02.2014 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	w	XII Ga 537/14	4.02.2015 r.
196	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie	I C 3283/12	6.03.2013 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	w	II Ca 1252/13	5.12.2013 r.
197	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie	I C 2660/12	21.03.2013 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	w	II Ca 2363/14	31.03.2015 r.
198	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	V GC 2796/13	25.06.2014 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	w	XII Ga 679/14	1.04.2015 r.
199	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	IV GC 676/12	27.05.2014 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	w	XII Ga 685/14	14.04.2015 r.
200	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie	I C 1366/12	16.04.2013 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	w	II Ca 1422/13	19.12.2013 r.
201	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	I C 269/13	10.02.2014 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	w	II Ca 1060/14	3.09.2014 r.
202	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	VI C 1540/13	24.06.2014 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	w	II Ca 1922/14	26.09.2014 r.
203	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie	I C 2045/12	12.06.2013 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	w	II Ca 2175/13	16.11.2013 r.
204	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie	I C 1141/12	27.02.2014 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	w	II Ca 1373/14	15.10.2014 r.
205	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie	I C 1593/11	10.09.2013 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	w	II Ca 4/14	16.04.2014 r.

206	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowdrzy w Krakowie	I C 2524/12	15.04.2013 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	w	II Ca 1761/13	22.11.2013 r.
207	Sąd Okręgowy w Krakowie	I C 1498/13	18.02.2014 r.	Sąd Apelacyjny w Krakowie	w	I ACa 776/14	10.09.2014 r.
208	Sąd Okręgowy w Krakowie	I C 1751/12	29.05.2013 r.	Sąd Apelacyjny w Krakowie	w	I ACa 1202/13	6.12.2013 r.
209	Sąd Okręgowy w Krakowie	I C 723/11	29.01.2014 r.	Sąd Apelacyjny w Krakowie	w	I ACa 1561/14	29.01.2015 r.
210	Sąd Okręgowy w Krakowie	IX GC 357/13	27.11.2013 r.	Sąd Apelacyjny w Krakowie	w	I ACa 156/14	3.04.2014 r.
211	Sąd Okręgowy w Krakowie	IX GC 48/13	19.06.2013 r.	Sąd Apelacyjny w Krakowie	w	I ACa 1118/13	21.11.2013 r.
212	Sąd Okręgowy w Krakowie	IX GC 357/12	27.03.2013 r.	Sąd Apelacyjny w Krakowie	w	I ACa 1561/13	25.02.2014 r.
213	Sąd Okręgowy w Krakowie	IX GC 356/12	23.09.2013 r.	Sąd Apelacyjny w Krakowie	w	I ACa 90/14	26.03.2014 r.
214	Sąd Okręgowy w Krakowie	IX GC 195/11	11.03.2013 r.	Sąd Apelacyjny w Krakowie	w	I ACa 715/13	6.09.2013 r.
215	Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	IX GC 2292/13	20.04.2014 r.				
216	Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	IX GC 182/14	13.08.2014 r.				

217	Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	IX GC 400/14	30.12.2014 r.			
218	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie	I C 3494/14	16.12.2014 r.	Sąd Okręgowy w Krakowie	II Ca 460/15	21.04.2015 r.
219	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie	I C 1601/13	13.03.2014 r.			
220	Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie	I C 4046/13	16.04.2014 r.			
221	Sąd Okręgowy w Krakowie	I C 1458/13	22.10.2014 r.			
222	Sąd Okręgowy w Krakowie	I C 870/12	14.11.2014 r.			
223	Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	IX GC 1889/13	5.06.2014 r.			
224	Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	IX GC 906/13	28.01.2014 r.			
225	Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu	IX GC 759/13	7.05.2014 r.	Sąd Okręgowy w Poznaniu	X Ga 139/15	14.04.2015 r. r.
226	Sąd Okręgowy w Częstochowie	I C 241/12	29.01.2014 r.	Sąd Apelacyjny w Katowicach	I ACa 396/14	18.09.2014 r.
227	Sąd Okręgowy w Katowicach	I C 749/13	18.03.2014 r.			
228	Sąd Okręgowy w Katowicach	II C 698/12	18.02.2014 r.	Sąd Apelacyjny w Katowicach	I ACa 405/14	24.09.2014 r.

229	Sąd Okręgowy w Katowicach	XIV C 287/14	5.11.2014 r.			
230	Sąd Okręgowy w Katowicach	XIV C 59/14	2.12.2014 r.			

Literatura

W. Broniewicz, *Podstawienie procesowe*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego Nauki Humanistyczno-Społeczne 1963, z. 31.

W. Broniewicz, *Postępowanie cywilne w zarysie*, Warszawa 2005.

H. Ciepla, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz. Księga trzecia. Zobowiązania*, J. Gudowski (red.), LEX/el. 2013.

W. Czachórski, *Prawo zobowiązań w zarysie*, Warszawa 1968.

W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, opracowanie A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, Warszawa 2004.

T. Czech, *Efektywność instrumentów prawnych ochrony kredytobiorcy konsumenta w świetle orzecznictwa sądowego*, Prawo w Działaniu 2014, nr 20.

T. Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, Warszawa 2014.

A. Damasiewicz, *Stan lokalu po zakończeniu umowy najmu*, [w:] *Najem i wynajem lokali komercyjnych*, LEX/el. 2013.

A. Damasiewicz, *Wypowiedzenie umowy* [w:] *Najem i wynajem lokali komercyjnych*, LEX/el. 2013.

P. Drapała, *Umowa o roboty budowlane – analiza empiryczna orzecznictwa sądów powszechnych na tle wypowiedzi doktryny prawa cywilnego*, Warszawa 2014.

E. Gniewek, *Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 r., II CSK 673/12*, OSP 2014, nr 7–8.

E. Gniewek, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 3: *Prawo rzeczowe*, E. Gniewek (red.), Warszawa 2013.

J. Górecki, G. Matusik, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 2, *Zobowiązania*, K. Osajda (red.), Legalis 2016.

K. Górską, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Warszawa 2016.

M. Grochowski, *Umowa agencyjna w orzecznictwie sądów powszechnych*, Prawo w Działaniu 2014, nr 20.

J. Jezioro, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Warszawa 2016.

R. Karcz, *Rozwiązanie umowy najmu lokalu – glosa do uchwały Sądu Najwyższego z 15.2.1996 r.*, III CZP 5/96, Monitor Prawniczy 1998, nr 6.

W. Katner, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 9: *Prawo zobowiązań – umowy nienazwane*, W. Katner (red.), Warszawa 2010.

G. Kozieł, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3: *Zobowiązania. Część szczególna*, A. Kidyba (red.), LEX/el. 2014.

B. Lackoroński, *Analiza praktyki sądowej w sprawach z umów renty i dożywocia*, Warszawa 2015.

W. Litewski, *Rzymskie prawo prywatne*, Warszawa 1990.

A. Lichorowicz, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 8: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, J. Panowicz-Lipska (red.), Warszawa 2011.

E. Łętowska, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 1: *Prawo cywilne – część ogólna*, M. Safjan (red.), Warszawa 2007.

P. Machnikowski, *Skutki prawne ulepszenia przedmiotu najmu według art. 676 k.c.*, [w:] *Zawieranie i wykonywanie umów. Wybrane zagadnienia*, E. Gniewek (red.), Acta Universitatis Wratislaviensis, Prawo 2004, nr 289.

J. May, *Próba klasyfikacji środków obrony pozwanego*, [w:] *Obrona pozwanego w procesie cywilnym przed sądem I instancji*, Warszawa 2013.

M. Orlicki, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1: *Komentarz do art. 1–449¹¹*, M. Gutowski (red.), Warszawa 2016.

- J. Panowicz-Lipska, *Nowe konstrukcje w projekcie przepisów o umowach dotyczących korzystania z cudzych rzeczy lub praw*, [w:] *Współczesne problemy prawa zobowiązań*, A. Olejniczak, J. Haberko, A. Pyrzyńska, D. Sokołowska (red.), Warszawa 2015.
- J. Panowicz-Lipska, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 8: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, J. Panowicz-Lipska (red.), Warszawa 2011.
- K. Pietrzykowski, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 2: *Komentarz. Art. 450–1088*, K. Pietrzykowski (red.), Warszawa 2011, 2015.
- P. Radomski, *Umowy najmu i dzierżawy w kontekście problemu pobierania pożytków*, *Prawo Spółek* 2000, nr 7–8.
- Z. Radwański, *Uwagi o zobowiązaniach trwałych (ciągłych) na tle kodeksu cywilnego*, *Studia Cywilistyczne* 1969, t. XIII.
- Z. Radwański, [w:] *System prawa cywilnego*, t. 3, cz. 2: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, S. Grzybowski (red.), Ossolineum 1976.
- Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania – część szczegółowa*, Warszawa 2015.
- M. Romanowski, *Dopuszczalność wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony w świetle zasady swobody umów*, *Przegląd Prawa Handlowego* 2002, nr 11.
- W. Rozwadowski, *Prawo rzymskie. Zarys wykładu wraz z wyborem źródeł*, Warszawa 1991.
- W. Siedlecki, Z. Świeboda, *Postępowanie cywilne. Zarys wykładu*, Warszawa 2004.
- E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, [w:] *Kodeks cywilny*, t. 1, *Komentarz. Art. 1–449¹⁰*, K. Pietrzykowski (red.), Warszawa 2015.
- B. Swaczyna, *Glosa do wyroku SN z dnia 20 lipca 2006 r., V CSK 200/06*, *OSP* 2008, nr 7–8.
- A. Sylwestrzak, *Poddzierżawa*, *Gdańskie Studia Prawnicze* 2009, z. 2.

- A. Śmieja, *Najem zawarty na czas oznaczony w świetle przepisów kodeksu cywilnego*, Rejent 1996, nr 2.
- R. Trzaskowski, *Poręczenie. Analiza instytucji i perspektywa kodyfikacyjna*, Warszawa 2012.
- R. Trzaskowski, *Poręcznie w praktyce orzeczniczej*, Prawo w Działaniu 2013, nr 15.
- R. Trzaskowski, *Skutki zastrzeżenia w umowie najmu lokalu użytkowego z terminem końcowym klauzuli swobodnego jej wypowiedzenia w świetle art. 673 § 3 k.c.*, Przegląd Sądowy 2003, nr 10.
- M. Uliasz, *Czynności zachowawcze (art. 209 k.c.) w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego*, Przegląd Sądowy 2004, nr 4.
- A. Wiewiórowska-Domagalska, *Refleksje na tle orzecznictwa sądów powszechnych w zakresie sprzedaży konsumenckiej*, Prawo w Działaniu 2014, nr 20.
- K. Zaradkiewicz, [w:] *Kodeks cywilny, t. 2: Komentarz do artykułów 450–1088*, K. Pietrzykowski (red.), Warszawa 2011.
- A. Zbiegień-Turzańska, [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, K. Osajda (red.), Warszawa 2016.