

INSTYTUT WYMIARU SPRAWIEDLIWOŚCI

UMOWY O KORZYSTANIE Z RZECZY

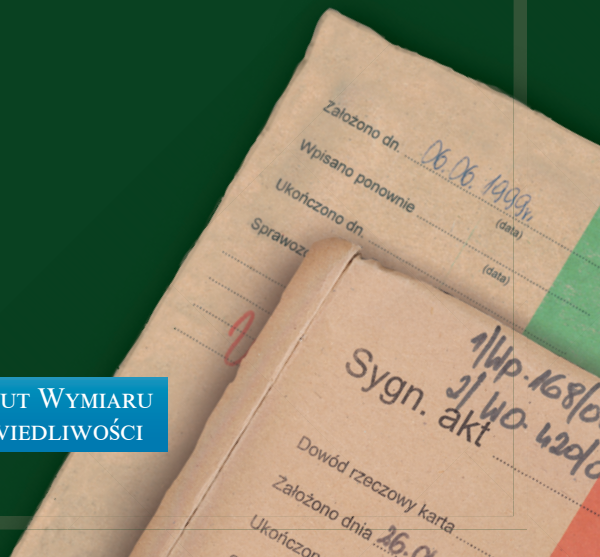
najem – dzierżawa – leasing

WITOLD BORYSIAK

MATEUSZ GROCHOWSKI

JACEK SADOWSKI

INSTYTUT WYMIARU
SPRAWIEDLIWOŚCI



UMOWY O KORZYSTANIE Z RZECZY

najem – dzierżawa – leasing

INSTYTUT WYMIARU SPRAWIEDLIWOŚCI

UMOWY O KORZYSTANIE Z RZECZY

najem – dzierżawa – leasing

WITOLD BORYSIAK

MATEUSZ GROCHOWSKI

JACEK SADOWSKI

WARSZAWA 2016

INSTYTUT WYMIARU
SPRAWIEDLIWOŚCI

Poszczególne części napisali:

Część pierwsza: Umowy o korzystanie z rzeczy (perspektywa prawnoporównawcza)

– dr Witold Borysiak

Część druga: Umowy najmu i dzierżawy w orzecznictwie sądowym i praktyce obrotu

– dr Jacek Sadowski

Część trzecia: Umowa leasingu w orzecznictwie sądów powszechnych

– dr Mateusz Grochowski

Projekt okładki

Sławomir Sobczyk

© Copyright by

Instytut Wymiaru Sprawiedliwości, 2016

ISBN: 978-83-907141-4-1

Spis treści

Wykaz skrótów	11
Wprowadzenie	15

Część I Umowy o korzystanie z rzeczy (perspektywa prawnoporównawcza)

Rozdział 1. Wprowadzenie	21
1.1. Uwagi ogólne – systematyka opracowania	21
1.2. Założenia badań prawnoporównawczych	23
1.3. Uwagi historycznoprawne	24
Rozdział 2. Umowy o korzystanie z rzeczy – problemy kwalifikacyjne	27
2.1. Uwagi ogólne	27
2.2. Umowy o korzystanie z rzeczy a umowy o przeniesienie własności rzeczy	29
2.3. Umowy o korzystanie z rzeczy a umowy o świadczenie usług	30
Rozdział 3. Umowy o korzystanie z rzeczy – systematyka	32
3.1. Francja	32
3.2. Niemcy	33
3.3. Austria	35
3.4. Szwajcaria	36
3.5. Holandia	36
3.6. Włochy	38
3.7. Hiszpania	39
3.8. Grecja	40
3.9. Estonia	40
3.10. Łotwa	42
3.11. Litwa	43

3.12. Słowenia	45
3.13. Anglia	45
3.14. Kraje nordyckie	46
3.15. Regulacje prawa Unii Europejskiej	47
3.16. Europejskie prawo umów	47
Rozdział 4. Umowy o najem finansowy (leasing)	49
4.1. Wprowadzenie	49
4.2. Konwencja UNIDROIT o międzynarodowym leasingu finansowym	49
4.3. Francja	51
4.4. Niemcy	52
4.5. Austria	53
4.6. Szwajcaria	54
4.7. Holandia	54
4.8. Włochy	55
4.9. Grecja	56
4.10. Estonia	56
4.11. Litwa	57
4.12. Anglia	58
4.13. Europejskie prawo umów	58
Rozdział 5. Umowy o korzystanie z rzeczy – podstawowe problemy na tle porównawczym	60
5.1. Wprowadzenie	60
5.2. Obligacyjny charakter umowy a jej skuteczność <i>erga omnes</i>	60
5.3. Zakres uprawnień korzystającego z rzeczy	62
5.4. Odpłatność umowy jako sposób odróżnienia najmu oraz dzierżawy od użyczenia	64
5.5. Przedmiot umowy	66
5.6. Ramy czasowe trwania umowy	68
5.6.1. Początek trwania umowy	68
5.6.2. Zakreślenie czasu trwania umowy	68
5.6.3. Zakończenie umowy zawartej na czas określony	70
5.6.4. Maksymalny czas trwania umowy zawartej na czas nieoznaczony	72
5.6.5. Wypowiedzenie jako sposób zakończenia umowy	74
5.6.6. Milczące przedłużenie umowy	75
5.7. Obowiązki stron umowy	76
5.8. Środki prawne przysługujące stronom w razie naruszenia umowy	82
5.9. Zmiany stron umowy oraz umożliwienie korzystania osobom trzecim z przedmiotu umowy	84

5.9.1. Zmiany podmiotowe po stronie osoby dającej rzecz do korzystania	84
5.9.2. Zmiany podmiotowe po stronie osoby korzystającej z rzeczy	86
5.9.3. Dopuszczalność dalszego oddania rzeczy osobie trzeciej do korzystania	87

Część II
Umowy najmu i dzierżawy
w orzecznictwie sądowym i praktyce obrotu

Rozdział 1. Uwagi wstępne – założenia metodologiczne	91
Rozdział 2. Najem i dzierżawa w praktyce obrotu	97
2.1. Problemy kwalifikacyjne	97
2.2. Umowy najmu (dzierżawy) z elementami innych umów (umowy mieszane)	103
2.3. Forma umowy	107
2.4. Czas trwania umowy	112
2.5. Prawa i obowiązki stron w czasie trwania umowy	121
2.6. Prawa i obowiązki stron po wygaśnięciu umowy	134
2.7. Przypadki nierówności kontraktowej – asymetryczność praw i obowiązków	139
Rozdział 3. Spory sądowe dotyczące roszczeń z umów najmu i dzierżawy	145
3.1. Zakres podmiotowy	145
3.2. Zakres przedmiotowy – roszczenia procesowe i zarzuty	148
3.3. Zapłata czynszu i innych świadczeń	151
3.4. Bezumowne korzystanie	156
3.5. Nakłady i inne wydatki poniesione na rzecz	166
3.6. Wady przedmiotu najmu (dzierżawy)	172
3.7. Legitymacja procesowa	179
3.8. Czas trwania i przebieg postępowań sądowych	183
Rozdział 4. Wnioski	188
Aneks – wykaz badanych spraw	197

Część III

Umowa leasingu w orzecznictwie sądów powszechnych

Rozdział 1. Uwagi ogólne	217
1.1. Cele badania	217
1.2. Koncepcja opracowania	219
Rozdział 2. Charakterystyka próby badawczej	220
2.1. Ogólna specyfika badanych spraw	220
2.2. Błędna identyfikacja spraw o roszczenia związane z umową leasingu ...	221
Rozdział 3. Umowy leasingu – właściwości i funkcje	224
3.1. Charakterystyka ogólna	224
3.2. Leasing konsumencki	225
3.3. Sposób zawarcia umowy	226
3.3.1. Standaryzacja	226
3.3.2. Masowość i profesjonalizm	227
3.3.3. Konwersja nieformalnej umowy leasingu	228
3.4. Przedmiot leasingu	231
3.4.1. Typologia	231
3.4.2. Przedmiot leasingu – przeznaczenie gospodarcze	233
3.5. Czas trwania stosunku leasingu	234
3.6. Dodatkowe świadczenia korzystającego	235
3.7. Sposoby zabezpieczenia wierzytelności finansującego	238
3.8. Funkcje ekonomiczne umów leasingu	239
Rozdział 4. Umowy powiązane z leasingiem	241
4.1. Istota problemu	241
4.2. Umowy „subsidiarne”	241
4.3. Umowa sprzedaży przedmiotu leasingu finansującemu	242
4.3.1. Znaczenie powiązania	242
4.3.2. Skutki na tle badanych spraw	244
4.4. Leasing a umowa ubezpieczenia	246
4.5. Leasing a użyczenie	249
4.6. „Subleasing”	250
Rozdział 5. Roszczenia związane z umową leasingu	251
5.1. Informacje wstępne	251
5.2. Typologia dochodzonych roszczeń	252
5.3. Sposoby zakończenia postępowania	255
5.4. „Modelowa” sprawa o roszczenie z umowy leasingu	256
5.5. Przedawnienie roszczeń z tytułu umowy leasingu	258

5.5.1. Długość terminu przedawnienia	258
5.5.2. Początek biegu terminu przedawnienia	259
Rozdział 6. Sprzedaż przedmiotu leasingu i rozliczenie korzyści przez finansującego	261
6.1. Mechanizm ustalenia wartości (ceny)	261
6.1.1. Założenia ogólne	261
6.1.2. Dyspozytywność art. 709 ¹⁵ k.c.?	264
6.2. Wycena przedmiotu leasingu a jego cena ostateczna	265
6.3. Wątpliwości co do mechanizmu wyceny	267
6.4. Argumentacja sądów	268
Rozdział 7. Wnioski	271
7.1. Uwagi wprowadzające	271
7.1.1. Specyfika badanego materiału	271
7.1.2. Regulacyjna rola przepisów o umowie leasingu	271
7.2. „Umowocentryczność” argumentacji sądów	272
7.3. Umowa leasingu – profesjonalizacja a przewaga kontraktowa	273
7.3.1. Przewaga finansującego jako problem regulacyjny	273
7.3.2. Problem nierównowagi stron na tle badanych spraw	275
7.3.3. Umowa leasingu a umowa sprzedaży rzeczy finansującemu	276
7.3.4. Rozliczenie ceny sprzedaży przedmiotu leasingu – wyzwanie dla funkcjonalności art. 709 ¹⁵ k.c.	278
7.4. Podsumowanie – kwestie <i>de lege ferenda</i> i <i>de sententia ferenda</i>	280
Aneks – wykaz spraw objętych analizą	283
Bibliografia	299

Wykaz skrótów

1. Źródła prawa

- ABGB – Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesammten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie z dnia 1 czerwca 1811 r. [Austria]
- BGB – Bürgerliches Gesetzbuch z dnia 18 sierpnia 1896 r. [Niemcy]
- DCFR – Projekt Wspólnych Ram Odniesienia (Draft Common Frame of Reference)
- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 380 z późn. zm.)
- k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1822 z późn. zm.)
- k.z. – rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. – Kodeks zobowiązań (Dz. U. Nr 82 poz. 598 z późn. zm.)
- Konwencja – Konwencja UNIDROIT o międzynarodowym leasingu finansowym podpisana w Ottawie w 1988 r.
- OR – Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) z dnia 30 marca 1911 r. [Szwajcaria]
- u.k.h.w. – ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 790)
- u.o.p.l. – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r. poz. 1610)
- u.z.n.k. – 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.)

2. Organy i instytucje

- BGH – Bundesgerichtshof [Niemcy]
- Cour de Cass. – Cour de Cassation [Francja]
- OGH – Oberster Gerichtshof [Austria]

OLG	– Oberlandesgericht [Niemcy]
SA	– sąd apelacyjny
SN	– Sąd Najwyższy
SO	– sąd okręgowy
SR	– sąd rejonowy
TK	– Trybunał Konstytucyjny
TFS	– Tribunal Fédéral Suisse [Szwajcaria]

3. Publikatory

All E.R.	– „All England Law Reports” [Wielka Brytania]
BGBL.	– „Bundesgesetzblatt” [Niemcy, Austria]
BGE	– „Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts” [Szwajcaria]
BGHZ	– „Entscheidungen des Bundesgerichtshof in Zivilsachen” [Niemcy]
Ch.	– „Law Reports, Chancery” [Wielka Brytania]
CLR	– „The Commonwealth Law Reports” [Australia]
Dz. U.	– Dziennik Ustaw
Dz. Urz. MS	– Dziennik Urzędowy Ministra Sprawiedliwości
JCP	– „Jurisclasseur périodique (Semaine juridique)” [Francja]
LQR	– „Law Quarterly Review” [Wielka Brytania]
NJW	– „Neue Juristische Wochenschrift” [Niemcy]
OSN	– Zbiór Orzeczeń Sądu Najwyższego
OSP	– Orzecznictwo Sądów Polskich
RGBL.	– „Reichsgesetzblatt” [Niemcy, Austria]
QB	– „Queens Bench Cases” [Wielka Brytania]
WLR	– „Weekly Law Reports” [Wielka Brytania]

4. Inne skróty (niestosowane powszechnie)

cz.	– część
nb.	– numer brzegowy
niepubl.	– niepublikowany
tłum.	– tłumaczenie
z.	– zeszyt

5. Skróty literatury oraz orzecznictwa

Wszystkie wykorzystane w opracowaniu materiały cytowane są pierwszy raz przez podanie autora oraz pełnych danych bibliograficznych. Pełna, alfabetycznie uszeregowana, bibliografia znajduje się na końcu pracy.

W wypadku wielości odniesień bibliograficznych w przypisach najpierw cytowane są artykuły lub glosy w kolejności ich publikacji, potem prace o charakterze podręcznikowym, a następnie komentarze.

Orzeczenia austriackiego *Oberster Gerichtshof* podane są w wersji ograniczonej do daty wydania orzeczenia oraz sygnatury. Jeżeli nic odmiennego nie jest wskazane w odnośniku bibliograficznym, orzeczenia te są cytowane za bazą orzecznictwa dostępną na: www.ris.bka.gv.at, dział *Judikatur/Justiz*.

Orzeczenia francuskiego *Cour de Cassation* podane są w wersji ograniczonej do daty wydania orzeczenia oraz sygnatury. Jeżeli nic odmiennego nie jest wskazane w odnośniku bibliograficznym, orzeczenia te są cytowane za bazą orzecznictwa dostępną na: www.legifrance.gouv.fr, dział *jurisprudence judiciaire*.

Orzeczenia szwajcarskiego *Tribunal Fédéral Suisse* z lat 1954–2015 cytowane są za bazą orzecznictwa dostępną na: www.bger.ch. Dotyczy to w szczególności orzeczeń opublikowanych w oficjalnym zbiorze *Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts* (dalej jako „BGE”). Natomiast roczniki 1875–1953 są dostępne za pośrednictwem strony internetowej Uniwersytetu Berneńskiego (por. http://servat.unibe.ch/dfr/dfr_bge00.html).

Dane bibliograficzne orzeczeń innych trybunałów oraz sądów zagranicznych są podane w wersji pełnej.

Wprowadzenie

Niniejsza publikacja stanowi część większego projektu, który od kilku już lat realizowany jest w Instytucie Wymiaru Sprawiedliwości. Jego celem jest analiza funkcjonowania w praktyce obrotu i w orzecznictwie sądów powszechnych poszczególnych typów umów nazwanych uregulowanych w księdze trzeciej kodeksu cywilnego. W poprzednich latach ukończone zostały opracowania dotyczące umowy poręczenia, umowy agencyjnej, umowy o roboty budowlane, umów renty i dożywocia, a także umów występujących w obrocie konsumenckim – sprzedaży i kredytu konsumenckiego¹. W 2016 roku Instytut Wymiaru Sprawiedliwości zrealizował badania dotyczące umów o świadczenie usług oraz umów o korzystanie z rzeczy. Wśród tych ostatnich – prezentowane w publikacji – analizy dotyczące umów najmu, dzierżawy i leasingu.

Bezpośrednią inspirację dla projektu badawczego IWS obejmującego poszczególne typy umów nazwanych stanowiły prace podjęte przez Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego, zmierzające do przygotowania projektu nowego kodeksu cywilnego. Zachęteni przez Komisję Kodyfikacyjną postanowiliśmy odwołać się do „prawa w działaniu”, aby za pomocą metody empirycznej sprawdzić, jak obecnie funkcjonują w obrocie, a także w orzecznictwie sądów powszechnych, stypizowane w kodeksie cywilnym umowy. Mamy nadzieję, że wyniki naszych badań będą stanowiły w pewnym choć zakresie źródło inspiracji dla dalszych prac kodyfikacyjnych, niezależnie od form organizacyjnych, jakie prace te w przyszłości przybiorą.

¹ Zob. R. Trzaskowski, *Poręczenie. Analiza instytucji i perspektywa kodyfikacyjna*, Warszawa 2012; R. Trzaskowski, *Poręczenie 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>.

Z zakresu analizy wyłączone zostały umowy najmu lokali mieszkalnych. Wynika to 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 cywilnego², ale również regulacje zawarte m.in. w ustawie o dodatkach mieszkaniowych³, ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego⁴, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych⁵ czy ustawie o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe⁶. 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 lokali⁷, a także licznych ustawach branżowych⁸.

Zawarte w książce analizy empiryczne poprzedzone zostały obszernym studium o charakterze prawno-porównawczym, obejmującym porządku prawne wielu krajów europejskich oraz odwołującym się do Projektu Wspólnych Ram Odniesienia (DCFR), regulacji Unii Europejskiej dotyczących umów o korzystanie z rzeczy, a także rozwiązań zawartych w konwencji UNIDROIT odnoszących się do leasingu. W analizie prawno-porównawczej uwzględnione zostały zarówno systemy prawne państw o ugruntowanej tradycji prawnej wywodzącej się z kręgu germańskiego i romańskiego (prawo niemieckie, austriackie, francuskie, szwajcarskie, holenderskie, włoskie, hiszpańskie, belgijskie, greckie), jak i regulacje względnie nowe, przyjęte w ostatnich latach w krajach Europy Środkowo-Wschodniej (prawo estońskie, litewskie, łotewskie oraz słoweńskie). Pokróćce przedstawione zostały

² 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.”

³ Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 966 z późn. zm.).

⁴ 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.).

⁵ Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zm.).

⁶ 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).

⁷ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2015 r., poz. 1892).

⁸ 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.).

również rozwiązania zawarte w systemach prawnych *common law*, w tym zwłaszcza prawie angielskim. Otwierając tę publikację studium porównawcze stanowi ważne dopełnienie dokonanych analiz empirycznych, w istotny sposób poszerzając ich perspektywę.

Wskazać należy, że poszczególne części książki powstały jako samodzielne opracowania autorskie. Każdy z autorów odpowiada wyłącznie za wyrażone przez siebie poglądy. Pomimo pewnych różnic w sposobie ujęcia i przedstawienia poszczególnych zagadnień autorzy wyrażają nadzieję, że cała publikacja tworzy spójną całość prezentującą aktualne problemy wynikające z omawianych stosunków prawnych dotyczących korzystania z cudzej rzeczy.

Część I

Umowy o korzystanie z rzeczy (perspektywa prawnoporównawcza)

Rozdział 1

Wprowadzenie

1.1. Uwagi ogólne – systematyka opracowania

Truizmem jest stwierdzenie, że umowy o korzystanie z rzeczy⁹ są jednymi z umów obligacyjnych najczęściej występujących w praktyce. Ich cechą jest to, że osobie uprawnionej przysługują co prawda określone prawa do rzeczy mniejsze niż te, które wynikają z własności (np. nie może ona zniszczyć rzeczy, z której korzysta, lub wprowadzić do niej znaczących zmian), lecz prawa te są zarazem szersze niż prawa podmiotu, który ma rzecz oddaną mu w zastaw lub na przechowanie. Jednocześnie umowa umożliwia osobie uprawnionej posiadanie rzeczy (niezależnie od rodzaju takiego posiadania), w tym wykonywanie fizycznej kontroli nad nią w sposób, który jest zgodny z jej przeznaczeniem (np. uprawa nieruchomości rolnej, mieszkanie w lokalu mieszkalnym, jazda samochodem albo motorówką).

Celem tej części opracowania będzie przedstawienie tego, jaka jest systematyka takich umów w innych systemach prawnych oraz jakie są charakterystyczne rozwiązania poszczególnych porządków prawnych odnoszące się do nich.

Jako wstęp do dalszych rozważań omówiono wątpliwości powstające na tle odróżniania umów o korzystanie z rzeczy od innych umów: przede wszystkim sprzedaży rzeczy (np. kwalifikacji prawnej umów o korzystanie z rzeczy z istniejącą opcją jej nabycia na własność po upływie terminu, na który umowa została zawarta) oraz umów o świadczenie usług.

Główną część opracowania podzielono na następujące dwie części.

W pierwszej z nich (podzielonej na dwa rozdziały) zostały wyodrębnione zagadnienia związane z systematyką takich umów. Wskazanie, jakie umowy wyróżniane są w poszczególnych porządkach prawnych jako umowy nazwane, może być bowiem uznane za cenną wskazówkę dla ustawodawcy polskiego. Przedstawione zostanie to, czy inne systemy prawne wyróżniają kilka umów o korzystanie z rzeczy, czy też jedną ogólną umowę podzieloną na kilka podtypów. W wypadku

⁹ Dla uniknięcia powtórzeń w opracowaniu będą określane one również jako kontrakty o korzystanie z rzeczy.

gdy dany porządek prawny wyróżniać będzie kilka umów o korzystanie z rzeczy, zostaną wskazane podstawy dokonanego podziału (rozdział 3). Dotyczyć to będzie zwłaszcza tego, czy:

- podstawą takiego podziału może być odpłatność albo nieodpłatność takiej umowy (co dotyczy wyróżnienia wśród umów o korzystanie z rzeczy kontraktu użyczenia);
- podstawą takiego podziału może być ewentualny przedmiot, ze względu na który zobowiązanie jest zawierane (np. rzeczy przynoszące pożytki albo nie przynoszące pożytków, co dotyczy wyróżnienia wśród umów o korzystanie z rzeczy najmu i dzierżawy; ewentualnie rzeczy zużywalne i niezużywalne albo ruchomości i nieruchomości, w tym lokale mieszkalne);
- podstawą takiego podziału może być czas, na który zawierana jest umowa.

W odrębnym rozdziale dokładniej omówiono kwestię wyróżnienia w innych systemach prawnych umowy leasingu – określanej często jako najem finansowy – oraz umiejscowienie tej umowy w ramach systematyki danego kodeksu i jej cechy charakterystyczne (rozdział 4).

W drugiej części zostaną omówione charakterystyczne rozwiązania poszczególnych porządków prawnych odnoszące się do umów o korzystanie z rzeczy. Dotyczyć to będzie takich zagadnień, jak:

- obligacyjny charakter danej umowy oraz jej potencjalna skuteczność *erga omnes*,
- zakres uprawnień osoby korzystającej z rzeczy do pobierania z niej pożytków i innych korzyści,
- odpłatność umowy i sposób jej określenia,
- przedmiot umowy i sposób jego określenia,
- ramy czasowe trwania umowy i sposób jej zakończenia,
- obowiązki i uprawnienia stron umowy,
- środki prawne przysługujące stronom w razie naruszenia umowy,
- możliwości zmian podmiotowych w umowie,
- możliwość dalszego oddania rzeczy do korzystania osobie trzeciej.

Środki prawne przysługujące stronom w razie niewykonania lub wadliwego wykonania umowy przez drugą stronę omówione zostaną jedynie w zakresie odnoszącym się do charakterystycznych rozwiązań umów o korzystanie z rzeczy. Ich szczegółowe omawianie nie wydaje się wskazane, gdyż w zdecydowanej większości wypadków powiązane są one z ogólnymi skutkami niewykonania i nienależytego wykonania umowy, jakie przewiduje dany system prawny (np. skutkami niemożliwości pierwotnej lub następczej świadczenia, możliwości powstrzymania się od świadczenia wzajemnego, czy obliczania wysokości należnego stronie odszkodowania). Stąd ich szczegółowe przedstawienie musiałoby być poprzedzone choć skrótowym przedstawieniem zasad odpowiedzialności kontraktowej w każdym z analizowanych systemów prawnych.

W niniejszym opracowaniu nie będą również omówione szerzej postanowienia zagranicznych porządków prawnych dotyczące **najmu lokali mieszkalnych**. Wynika

to z zakresu przewidzianego przez Ministerstwo Sprawiedliwości i Komisję Kodyfikacyjną Prawa Cywilnego badania prawnoporównawczego i wyłączenia tej problematyki także z badań aktowych dotyczących prawa polskiego¹⁰. W rozdziale 3 – dotyczącym systematyki poszczególnych kodeksów zagranicznych – wskazane zostaną jednak także sytuacje istnienia w danym systemie prawnym regulacji odnoszących się do najmu lokali mieszkalnych, ze wskazaniem, jakie jest jej umiejscowienie w ramach przepisów dotyczących umów o korzystanie z rzeczy (regulacja kodeksowa czy specjalna ustawowa regulacja pozakodeksowa) oraz stosunek do reguł ogólnych dotyczących określonych umów o korzystanie z rzeczy (zazwyczaj „wzorcowej” umowy najmu).

1.2. Założenia badań prawnoporównawczych

W badaniu starano się opisać porządki prawne krajów należących do Unii Europejskiej, uwzględniając przy tym nie tylko kraje, których rozwiązania prawne miały największy wpływ na prawo polskie (prawo niemieckie, francuskie i austriackie), lecz także kraje o ugruntowanej tradycji prawnej systemu *civil law* – zarówno tzw. kręgu romańskiego, jak i tzw. kręgu germańskiego (prawo szwajcarskie, belgijskie¹¹, holenderskie, włoskie, hiszpańskie i greckie). Ze względu na znaczenie tych porządków prawnych dla europejskiej tradycji prawnej oraz niniejszych badań prawnoporównawczych całkowite ich pominięcie nie byłoby bowiem wskazane.

Omówione zostaną również rozwiązania tych krajów Europy Środkowo-Wschodniej, które wprowadziły w ostatnich latach nowe kodeksy cywilne albo kodeksy odnoszące się do prawa zobowiązań – mogące w wielu miejscach być uznane za modelowe przykłady nowoczesnych rozwiązań prawnych (prawo estońskie, litewskie, łotewskie oraz słoweńskie¹²).

Pokrótce zostaną również omówione rozwiązania znane systemowi prawnemu *common law* (przede wszystkim prawu angielskiemu). Rozwiązania tego porządku prawnego – nieopartego na prawie rzymskim – nie mogą być bowiem wprost przeniesione do ustawodawstwa polskiego, ale w pewnych sytuacjach mogą być traktowane jako cenne źródło inspiracji. Jego pominięcie zubożyłoby także ostateczny wynik pracy.

Poszczególne rozwiązania zagranicznych porządków prawnych oraz odwołania do nich w przypisach będą następowały w następującej kolejności: (1) prawo francuskie (oraz ewentualnie związane z nim immanentnie prawo belgijskie),

¹⁰ Analiza ta została wydzielona do odrębnego opracowania aktowego (zob. co do argumentacji za koniecznością takiego wyodrębnienia uwagi zawarte we wprowadzeniu).

¹¹ Belgijski system prawny – ze względu na jego praktycznie identyczną z prawem francuskim regulację kodeksową – został omówiony w ramach podrozdziałów poświęconych prawu francuskiemu.

¹² Z państw bałkańskich wybrano system prawny Słowenii ze względu na fakt, że państwo to jest członkiem Unii Europejskiej oraz wprowadziło w 2001 r. nowoczesny kodeks zobowiązań.

(2) prawo niemieckie, (3) prawo austriackie, (4) prawo szwajcarskie, (5) prawo holenderskie, (6) prawo włoskie, (7) prawo hiszpańskie, (8) prawo greckie, (9) prawo estońskie, (10) prawo lotewskie, (11) prawo litewskie, (12) prawo słoweńskie, (13) prawo angielskie. Dodatkowo omówiony zostanie (14) Projekt Wspólnych Ram Odniesienia (DCFR). Zawarte tam rozwiązania zostaną omówione z zastrzeżeniem, że nie są one nigdzie prawem obowiązującym, a jedynie tworem grup roboczych pracujących w ponadnarodowym wymiarze, a więc w rzeczywistości nigdy nie zostały one sprawdzone na płaszczyźnie praktycznej.

W rozdziale 3 zostaną również wskazane regulacje Unii Europejskiej odnoszące się do umów o korzystanie z rzeczy, a w rozdziale 4 regulacje konwencji UNIDROIT o międzynarodowym leasingu finansowym.

Poszczególne kodeksy cytowane są w oryginale lub w tłumaczeniu na język angielski albo niemiecki. Niektóre systemy prawne posiadają bowiem już także tłumaczenia mające charakter oficjalny. Źródła tych tłumaczeń zostały podane w przypisach.

Odstąpiono od szerokiej analizy czeskiego i węgierskiego porządku prawnego. W systemach tych w ostatnim czasie uchwalono nowe kodeksy cywilne, co do których brak jeszcze w prawie porównawczym pogłębionych opracowań w zakresie uregulowanych w nich umów o korzystanie z rzeczy, jak też – na podstawie uzyskanych informacji od prawników z tych systemów prawnych – orzecznictwa opartego na nowych przepisach. Brakuje również dostępnych tłumaczeń tych kodeksów na języki obce (angielski, niemiecki lub francuski), co dotyczy zarówno tłumaczeń oficjalnych, jak i dostępnych tłumaczeń prywatnych. Z tego względu zdecydowano się je pominąć, mimo że są one nowoczesnymi rozwiązaniami prawnymi i dotyczą kręgu kulturowego zbliżonego do polskiego.

1.3. Uwagi historycznoprawne

Istnienia wyodrębnionych umów o korzystanie z rzeczy można się doszukiwać już w prawie archaicznym (prawie Babilonii i Egiptu)¹³, ale za ich ponadczasowy wzorzec mogą być niewątpliwie uznane występujące w prawie rzymskim: nieodpłatny kontrakt realny użyczenia (*commodatum*)¹⁴ oraz wykształcony następ-

¹³ Por. R. Taubenschlag, *Rzymskie prawo prywatne na tle państw antycznych*, Warszawa 1955, s. 168–171.

¹⁴ Ze względu na wyłączenie umowy użyczenia z zakresu prowadzonego w Instytucie Wymiaru Sprawiedliwości badania aktowego w tym miejscu rzymski kontrakt *commodatum* nie będzie również szerzej omawiany. Za wielu zob. szerzej W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo rzymskie. Instytucje*, Warszawa 2014, s. 229; W. Dajczak, [w:] W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamps de Bérier, *Prawo rzymskie. U podstaw prawa prywatnego*, Warszawa 2009, s. 513 i nast.; R. Zimmermann, *The Law of Obligations – Roman Foundations of the Civilian Tradition*, Oxford 1996, s. 188 i nast.; J.D. Harke, *Römisches Recht*, München 2008, s. 167 i nast.; P. de Plessis, *Borkowski's Textbook on Roman Law*, Oxford 2010, s. 298–300; M. Kaser, R. Knütel, *Römisches Privatrecht, Ein Studienbuch*, München 2014, s. 232–233.

nie odpłatny kontrakt konsensualny najmu (*locatio-conductio*). Krótkie omówienie drugiego z nich w tym miejscu – z wyłączeniem szerokich odwołań do źródeł rzymskich oraz literatury – wydaje się wskazane z tego względu, że rozwiązanie to miało i ma duży wpływ na obecny kształt prawie wszystkich kodeksów zagranicznych, zwłaszcza w zakresie ich systematyki oraz przyjmowanych szczegółowych rozwiązań merytorycznych.

Umowa najmu zawierana była pomiędzy *locatorem* (wynajmującym) – podmiotem, który „lokował” („dawał”) rzecz lub usługę – a *conductorem* (najemcą) – tym, który zabierał rzecz ze sobą (*con-ducere*)¹⁵. W prawie rzymskim wyróżniano trzy rodzaje najmu:

- *Locatio-conductio rei* – najem rzeczy,
- *Locatio-conductio operis* – najem dzieła¹⁶,
- *Locatio-conductio operarum* – najem pracy¹⁷.

Locatio-conductio rei była umową „starannego działania” polegającą na wydaniu przez wynajmującego najemcy rzeczy (zazwyczaj nieużywalnej) w detencji¹⁸. Rzecz oddawana w najem mogła, ale nie musiała, przynosić pożytki. Dzisiejsza umowa dzierżawy mieściła się więc w całości w rzymskim kontrakcie *locatio-conductio rei*¹⁹. Podnajem był dopuszczalny, jeśli strony nie wykluczyły tego same w zawartej umowie.

Wynajmujący (*locator*) powinien był dostarczyć rzecz w stanie nadającym się do przeznaczonego użytku oraz utrzymywać rzecz w tym stanie (np. wykonywać poważniejsze naprawy). Jeśli *locator* nie wywiązywał się z umowy, tracił czynsz w odpowiednim stosunku do czasu, w którym rzecz nie nadawała się do użytku. Utrata czynszu była przy tym niezależna od jego winy²⁰. Jeśli natomiast niemoż-

¹⁵ Co do omówienia rzymskiego kontraktu *locatio-conductio rei* za wielu zob. W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, *Prawo rzymskie...*, s. 237–238; W. Dajczak, [w:] W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamps de Bérier, *Prawo rzymskie...*, s. 514 i nast.; R. Zimmermann, *The Law of Obligations...*, s. 351 i nast.; P. de Plessis, *Borkowski's Textbook...*, s. 274–277; J.D. Harke, *Römisches Recht*, s. 138–146; M. Kaser, R. Knütel, *Römisches Privatrecht...*, s. 258–262.

¹⁶ W *locatio-conductio operis* przedmiotem świadczenia było dostarczenie dzieła. *Locator* („zamawiający”) zobowiązany był do dostarczenia materiałów oraz zapłaty za dzieło po jego odebraniu. *Conductor* („wykonawca”) miał wykonać dzieło zgodnie z zamówieniem oraz dostarczyć je zamawiającemu. W sposób domniemany gwarantował też, że potrafi je wykonać. Umowa ta – jako pierwowzór obecnej umowy o dzieło – nie będzie w tym miejscu szerzej omawiana.

¹⁷ W *locatio-conductio operarum* przedmiotem świadczenia była gotowość do pracy. *Conductor* („pracodawca”) zobowiązany był do zapłaty wynagrodzenia oraz ewentualnie do dostarczenia materiałów i narzędzi drugiej stronie umowy, a *locator* („pracownik”) miał obowiązek stawienia się do pracy. Umowa ta, jako pierwowzór obecnej umowę o pracę, nie będzie w tym miejscu szerzej omawiana.

¹⁸ Skutkiem tego rozwiązania było pozbawienie najemcy ochrony interdyktalnej względem osób trzecich, które naruszyły jego posiadanie.

¹⁹ Zob. szerzej W. Dajczak, [w:] W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamps de Bérier, *Prawo rzymskie...*, s. 518; R. Zimmermann, *The Law of Obligations...*, s. 351, J.D. Harke, *Römisches Recht*, s. 143 oraz M. Kaser, R. Knütel, *Römisches Privatrecht...*, s. 259–260.

²⁰ Przykładowo fakt uszkodzenia rzeczy w wyniku siły wyższej, którego skutkiem było czasowe pozbawienie najemcy możliwości korzystania z rzeczy, powodował utratę czynszu przez wynajmującego.

ność korzystania z rzeczy była przez niego zawiniona, powstawał po jego stronie obowiązek pokrycia strat (np. w postaci *lucrum cessans*), jakie poniósł najemca w związku z niemożnością korzystania z rzeczy.

Najemca (*conductor*) powinien był płacić czynsz oraz zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Ponościł również koszty bieżącej eksploatacji rzeczy. W wypadku jej zniszczenia bez winy najemcy (na skutek *vis maior, casus* czy wyłącznej winy wynajmującego) obowiązek zwrotu rzeczy po jego stronie wygasł. Jeżeli nastąpiło to z winy najemcy, płacił on odszkodowanie oraz czynsz za okres niekorzystania z rzeczy. Najemca odpowiadał przy tym za *omnis culpa*, a więc także wówczas, gdy szkoda wynikła z zaniedbania lub nieumiejętnego wykorzystywania przez niego rzeczy. Roszczenia wynajmującego względem najemcy zabezpieczało prawo zastawu na rzeczach wniesionych do przedmiotu najmu.

Podkreślić należy, że różnice pomiędzy wskazanymi rodzajami najmu zostały w praktyce wykształcone dopiero przez pandektystów²¹. Szerokie rozumienie umowy najmu miało przy tym wpływ na niektóre obecnie obowiązujące kodeksy, zwłaszcza francuski oraz hiszpański.

²¹ Por. W. Dajczak, [w:] W. Dajczak, T. Giaro, F. Longchamps de Bériér, *Prawo rzymskie...*, s. 518 oraz R. Zimmermann, *The Law of Obligations...*, s. 338–339.

Rozdział 2

Umowy o korzystanie z rzeczy – problemy kwalifikacyjne

2.1. Uwagi ogólne

Dla celów niniejszego opracowania pojęcie umów dotyczących korzystania z rzeczy będzie rozumiane szeroko. Będą to wszystkie umowy, w których następuje czasowe korzystanie z rzeczy (w tym ruchomości lub nieruchomości²²) za wynagrodzeniem albo bez wynagrodzenia. Taka definicja jest zresztą najczęściej przyjmowana w opracowaniach prawnoporównawczych dotyczących tego zagadnienia²³. Została także przyjęta w Projekcie Wspólnych Ram Odniesienia co do umowy najmu rzeczy (*lease of goods*), choć zakres tej umowy został ograniczony do umów zawieranych za wynagrodzeniem (por. art. IV.B.–1:101 ust. 1 i ust. 2 DCFR)²⁴.

Praktycznie wszystkie analizowane systemy prawne (w których część prawa cywilnego, którą jest prawo zobowiązań, jest skodyfikowana) wyodrębiają w swoich kodeksach umowy o korzystanie z rzeczy. Dotyczy to zarówno umów o korzystanie z nieruchomości, jak i umów o korzystanie z ruchomości²⁵. Wyjątkiem w tym zakresie są jedynie systemy prawne państw nordyckich, które nie

²² Podkreślić należy, że ze względu na występujące niekiedy problemy z kwalifikacją określonych dóbr do kategorii nieruchomości albo ruchomości umowy o korzystanie z rzeczy dotyczą w innych systemach prawnych jednakowo obu tych rodzajów rzeczy. Przedmiot umowy może mieć jednak wpływ na zastosowanie do danej umowy przepisów szczególnych (por. uwagi dalej). Zob. w tym zakresie szerzej *Principles, Definitions and Model Rules of European Private Law. Draft Common Frame of Reference (DCFR). Full edition. Volume 2, Ch. von Bar, E. Clive (red.), Munich 2009, s. 1429.*

²³ Por. definicję sformułowaną w *Principles of European Law. Lease of Goods (PEL LG)*, K. Lilleholt, A. Victorin, A. Fötschl, B.-E. R. Konow, A. Meidell, A.B. Tørum (red.), Munich 2008, s. 100.

²⁴ Przepis ustępu drugiego art. IV.B. -1:101 DCFR stanowi: *A contract for the lease of goods is a contract under which one party, the lessor, undertakes to provide the other party, the lessee, with a temporary right of use of goods in exchange for rent. The rent may be in the form of money or other value.*

²⁵ Jak podkreśla się przy tym w prawie porównawczym, najczęstszym w praktyce europejskiej rodzajem umowy o korzystanie z rzeczy jest najem nieruchomości – zob. *Principles of European Law...*, s. 100.

przewidują wyodrębnionych regulacji odnoszących się wprost do najmu, choć regulują jego szczególne postacie odnoszące się zazwyczaj do lokali mieszkalnych.

Istnieją ponadto szczególne rodzaje umów o korzystanie z rzeczy (przede wszystkim najmu) wyróżniane ze względu na swój przedmiot, co dotyczy przede wszystkim:

- a) lokali mieszkalnych, który może być uregulowany:
 - w samym kodeksie²⁶,
 - ustawie szczególnej²⁷,
 - częściowo w kodeksie, a częściowo w aktach pozakodeksowych²⁸;
- b) statków albo samolotów²⁹;
- c) innych środków transportu³⁰;
- d) gospodarstw rolnych³¹.

Możliwe jest również wprowadzenie szczególnych regulacji dotyczących najmu rzeczy ruchomych przez konsumentów³² lub przedsiębiorców³³. Poszczególne rozważania zagranicznych porządków prawnych w tym zakresie zostaną omówione w rozdziale 4.

W opracowaniu przedstawione zostaną również założenia tych systemów prawnych, które wyróżniają odrębne kontrakty użyczenia czy dzierżawy (np. prawa niemieckie³⁴, austriackie³⁵, włoskie³⁶, greckie³⁷, estońskie³⁸). Niemniej jednak odwołania do umowy użyczenia – ze względu na wyłączenie jej z zakresu prowadzonego w Instytucie Wymiaru Sprawiedliwości badania aktowego – czynione będą jedynie w zakresie rozważań nad systematyką umów dotyczących korzystania z rzeczy.

²⁶ Przykładem takiej regulacji jest prawo niemieckie: por. § 549–577a Bürgerliches Gesetzbuch z dnia 18 sierpnia 1896 r. – dalej jako „BGB”.

²⁷ Przykładem takiej regulacji jest prawo austriackie: por. ustawę o najmie lokali z 1981 r. (*Mietrechtgesetz* – MRG), *Bundesgesetzblatt* – dalej jako „BGBl.” Nr. 520/1981.

²⁸ Przykładem takiej regulacji jest prawo hiszpańskie: por. m.in. art. 1580–1582 k.c. hiszpańskiego.

²⁹ Przykładami takiej regulacji są np. prawo niemieckie (por. § 578a BGB) oraz prawo estońskie (por. § 299 i 312 estońskiego prawa zobowiązań z 2001 r.).

³⁰ Przykładem takiej regulacji jest prawo litewskie (por. art. 6.512 i nast. k.c. litewskiego). Taką regulację przewidywały również art. 630–637 dawnego kodeksu cywilnego Czech z 1964 r.

³¹ Przykładami takiej regulacji są np. prawo francuskie (por. art. 1764–1778 k.c. francuskiego), prawo niemieckie (por. § 585–597 BGB – tzw. *Landpachtvertrag*) czy prawo łotewskie (por. art. 2157–2164 k.c. łotewskiego).

³² Por. art. 6.540 i nast. k.c. litewskiego.

³³ Taką regulację przewidywały art. 721–723 dawnego kodeksu cywilnego Czech z 1964 r.

³⁴ Prawo niemieckie wyróżnia w tym zakresie dzierżawę zwykłą (§ 581–584 BGB) oraz dzierżawę gruntów rolnych (*Landpachtvertrag* – § 585–597 BGB).

³⁵ § 1090 i nast. *Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch für die gesamten deutschen Erbländer der Oesterreichischen Monarchie* z dnia 1 czerwca 1811 r., dalej jako „ABGB”.

³⁶ Art. 1615–1654 k.c. włoskiego.

³⁷ Art. 619–640 k.c. greckiego.

³⁸ § 339–360 estońskiego prawa zobowiązań.

Jako umowy o korzystanie z rzeczy kwalifikowane będą w niniejszym opracowaniu umowy, w których wynajmujący będzie mógł być kwalifikowany jako podmiot finansujący drugą stronę umowy, a najemca będzie miał możliwość nabycia przedmiotu umowy na własność po zapłaceniu w formie rat czynszu określonej kwoty³⁹. Umowy te klasyfikowane są w prawie polskim jako umowy leasingu. W prawie porównawczym są one jednak różnie określane – zazwyczaj jako odrębny podtyp umowy najmu (określanego wówczas jako „najem finansowy”) lub odrębna umowa nazwana, występująca w ustawie pozakodeksowej lub kodeksie cywilnym. To drugie rozwiązanie jest rzadsze w praktyce (występuje np. w prawie holenderskim, greckim, estońskim i litewskim). Także w Projekcie Wspólnych Ram Odniesienia w art. IV.B.-1:101 ust. 4 tego typu umowa kwalifikowana jest jako podtyp umowy najmu rzeczy⁴⁰.

Dla kwalifikacji umowy do zbioru umów o korzystanie z rzeczy generalnie nie ma znaczenia to, jaki charakter ma dana umowa (odpłatny albo nieodpłatny), oraz to, jak określa się w niej ewentualne wynagrodzenie jednej ze stron. Obojętny jest także czas, na który zawierana jest umowa (oznaczony lub nieoznaczony). Z punktu widzenia kwalifikacji obojętne jest również to, czy rzecz oddana do korzystania przynosi określone korzyści, czy też nie. Zazwyczaj bowiem kwestia tego, kto nabywa ich własność, może być pozostawiona do uznania samym stronom umowy.

W dalszych częściach opracowania omawiane będą zarówno umowy odnoszące się jedynie do relacji konsument–przedsiębiorca, jak i umowy, które mogą zostać zawarte jedynie między przedsiębiorcami⁴¹.

2.2. Umowy o korzystanie z rzeczy a umowy o przeniesienie własności rzeczy

W systemach prawnych innych państw wątpliwości budzi odróżnianie umów o korzystanie z rzeczy od umów o przeniesienie własności rzeczy (zwłaszcza sprzedaży). Wątpliwości budzi szczególnie sytuacja, w której osoba mająca korzystać

³⁹ W dalszej części pracy na oznaczenie stron omawianej umowy stosowane będą zamiennie dwie pary określeń: „finansujący/korzystający” (pojęcia te odpowiadają bowiem terminologii kodeksu cywilnego) oraz „leasingodawca/leasingobiorca” (pojęcia te przyjmowane są bowiem powszechnie w języku prawniczym). Ze względu na różną regulację leasingu w innych europejskich systemach prawnych względem podmiotów, których pozycja będzie odpowiadała pozycji finansującego i korzystającego w rozumieniu polskiego kodeksu cywilnego, mogą być także używane pojęcia „wynajmującego/najemcy”.

⁴⁰ Przepis ustępu czwartego art. IV.B. -1:101 DCFR stanowi: *The application of this Part of Book IV is not excluded by the fact that the contract has a financing purpose, the lessor has the role as a financing party, or the lessee has an option to become owner of the goods.*

⁴¹ Rozróżnienia na umowy zawierane w obrocie profesjonalnym i umowy zawierane w obrocie konsumenckim nie czyni również art. IV.B. -1:102 DCFR.

z rzeczy staje się jej właścicielem, skoro tylko suma rat za jej korzystanie stanie się równa wartości rzeczy ustalonej przez strony. Takie sytuacje zazwyczaj kwalifikuje się w innych porządkach prawnych (przede wszystkim w prawie krajów nordyckich⁴² oraz prawie angielskim⁴³) jako rodzaj sprzedaży: bądź sprzedaż na raty, bądź sprzedaż na próbę albo też sprzedaż z zastrzeżeniem tytułu własności⁴⁴. Spotykane jest to zwłaszcza w systemie prawnym *common law*, gdzie umowa *hire-purchase* implikuje najpierw korzystanie z rzeczy przez najemcę, a następnie jej zwrot lub nabycie na własność⁴⁵.

Także w projektach europejskiego prawa umów umowa taka jest kwalifikowana jako rodzaj sprzedaży. Przykładowo w Projekcie Wspólnych Ram Odniesienia w art. IV.B.-1:101 ust. 3 wyraźnie stwierdzono, że postanowienia dotyczące najmu rzeczy nie znajdują zastosowania do umów, w których własność jest przenoszona na nabywcę po upływie określonego terminu do korzystania z rzeczy⁴⁶. Podkreślić należy, że w praktyce kwalifikacja umów tego rodzaju zależy będzie przede wszystkim od woli samych stron⁴⁷.

2.3. Umowy o korzystanie z rzeczy a umowy o świadczenie usług

W zagranicznych systemach prawnych wątpliwości budzi również oddzielenie umów o korzystanie z rzeczy od umów o świadczenie usług. W zasadzie nie ulega wątpliwości, że są to dwa odrębne typy umów, jednakże niekiedy ich wzajemna relacja może budzić wątpliwości, jeżeli są one „łączone” w jedną, a więc wówczas gdy świadczenia z nich „przybierają charakter mieszany”⁴⁸. Przyjmuje się gene-

⁴² Por. *Principles of European Law...*, s. 117.

⁴³ Zob. E. Lomicka, [w:] *Chitty on contracts, vol. II, Specific Contracts*, H.G. Beale (red.), London 2012, nr 38-301 i nast., s. 993 i nast.

⁴⁴ To ostatnie rozwiązanie przewidywał np. art. 601 dawnego k.c. Czech. Por. *Principles of European Law...*, s. 100. W prawie niemieckim por. w tym zakresie M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 3. Schuldrecht: Besonderer Teil I*, W. Krüger, H.P. Westermann (red.), München 2012, wprowadzenie przed § 535, nb. 17, s. 1182; w prawie szwajcarskim zob. P. Terrier, P.G. Favre, H. Bugnon, *Les contrats spéciaux*, Genève-Zürich-Bâle 2009, nb. 1974-1975, s. 291.

⁴⁵ Zob. E. Lomicka, [w:] *Chitty on contracts...*, nr 38-301 do 38-302, s. 993-994.

⁴⁶ Przepis ustępu drugiego art. IV.B. -1:101 DCFR stanowi: *This Part of Book IV does not apply to contracts where the parties have agreed that ownership will be transferred after a period with right of use even if the parties have described the contract as a lease.*

⁴⁷ W prawie niemieckim por. M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 17, s. 1182.

⁴⁸ Por. co do takich sytuacji za wielu V. Emmerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse §§ 535-555f (Mietrecht 1 - Allgemeine Vorschriften; Wohnraummiete)*, Berlin 2014, wprowadzenie przed § 535, nb. 37-38, s. 15-16.

ralnie, że decydujące dla kwalifikacji danej umowy do określonego zbioru (umów o korzystanie z rzeczy lub umów o świadczenie usług) są jej dominujące cechy⁴⁹. Podkreśla się przy tym konieczność brania pod uwagę intencji stron, ekonomicznego celu zawartej umowy oraz tego, co było głównym przedmiotem kontraktu⁵⁰. Przykładowo w prawie niemieckim uznano, że korzystanie z maszyny do ćwiczeń w wyodrębnionym centrum sportowym może być uznane za umowę najmu rzeczy⁵¹, natomiast umowa „wynajęcia” maszyny budowlanej, która ma być kierowana przez jej właściciela, nie jest najmem⁵². Możliwe jest również, na zasadzie swobody umów, zawieranie umów nienazwanych o charakterze „mieszanym”, w których nie będzie możliwe wyróżnienie ich dominującego elementu⁵³.

⁴⁹ Zob. np. w prawie francuskim: J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil. Les principaux contrats spéciaux*, Paris 2012, nb. 21124, s. 624–625; w prawie niemieckim: M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 2 i nast., s. 1179 i nast.; w prawie austriackim R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar – Band 5, §§ 1090–1292 ABGB, ABGB-Bestandrecht, Werkvertragsrecht, Ehepakte, Glücksverträge, Konsumentenschutzrecht*, H. Schwimann, G. Kodek (red.), Wien 2012, § 1090, nb. 51 i nast., s. 16–22; w prawie szwajcarskim D. Lachat, [w:] *Commentaire Romand. Code des obligations I. Art. 1–529 CO*, L. Thévenoz, F. Werro (red.), Bâle 2012, art. 253, nb. 30, s. 1710.

⁵⁰ Tak w prawie niemieckim M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 20 i nast., s. 1183 i nast. oraz V. Emmerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 32, s. 14. Zob. też w prawie francuskim: J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21124, s. 624–625.

⁵¹ V. Emmerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 38, s. 15.

⁵² M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 26, s. 1186; W. Heintzmann, [w:] *Soergel Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 8. Schuldrecht 6 (§§ 535–610)*, H.-W. Eckert (red.), Stuttgart 2007, wprowadzenie przed § 535, nb. 27, s. 8–9.

⁵³ Por. w prawie francuskim: J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21124, s. 624–625; w prawie niemieckim: M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 23, s. 1184–1185; w prawie szwajcarskim P. Tiercier, P.G. Favre, H. Bugnon, *Les contrats spéciaux...*, nb. 1985–1988, s. 293–294.

Rozdział 3

Umowy o korzystanie z rzeczy – systematyka

3.1. Francja

We Francji umowa najmu (fr. *contrat de louage*) dotyczy zarówno najmu rzeczy (fr. *contrat de louage des choses* – art. 1709, 1713–1779 k.c. francuskiego), jak i najmu pracy (fr. *contrat de louage d'ouvrage*). Podział taki – mający swoje korzenie w prawie rzymskim – jest jasno przeprowadzony w art. 1708 k.c. francuskiego. Umowa najmu rzeczy (art. 1709 k.c. francuskiego) jest kontraktem, w którym jedna ze stron zobowiązuje się dać drugiej do używania rzecz na określony czas i za określonym wynagrodzeniem, a druga strona zobowiązuje się wynagrodzenie to uiszczać⁵⁴. Zgodnie zaś z art. 1711 k.c. francuskiego najem (zarówno rzeczy, jak i pracy) dzieli się jeszcze na kilka podkategorii⁵⁵, wśród których z punktu widzenia niniejszego opracowania znaczenie mają:

- najem lokali mieszkalnych (fr. *bail à loyer*), którego przedmiotem jest mieszkanie i znajdujące się w nim sprzęty domowe (rzeczy ruchome);
- dzierżawa (fr. *bail à ferme*), której przedmiotem są gospodarstwa rolne (fr. *des héritages ruraux*);
- najem inwentarza żywego (fr. *bail à cheptel*), którego przedmiotem są zwierzęta.

Zgodnie z art. 1712 k.c. francuskiego najem rzeczy państwowych oraz rzeczy należących do gmin albo instytucji publicznych określają odrębne przepisy.

⁵⁴ Przepis ten brzmi w oryginale: *Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige de lui payer*. Zob. szerzej co do *essentialia negotii* umowy: A. Bénabent, *Droit civil. Les contrats spéciaux civils et commerciaux*, Paris 2011, nb. 502–503, s. 225; J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21104–21108, s. 609–614.

⁵⁵ Zob. szerzej A. Bénabent, *Droit civil...*, nb. 503, s. 225; J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21115–21121, s. 617–622; Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Les contrats spéciaux*, Paris 2014, nb. 601–606, s. 334–337.

Najem rzeczy dotyczy przede wszystkim nieruchomości, ale zasady odnoszące się do nich znajdują też odpowiednie zastosowanie do ruchomości, co wynika wprost z art. 1713 k.c. francuskiego⁵⁶.

W systematyce umowy najmu rzeczy ustawodawca francuski wyodrębnia ogólne normy mające zastosowanie zarówno do najmu lokali mieszkalnych, jak i dzierżawy nieruchomości rolnych (art. 1714–1751-1 k.c. francuskiego), a także szczególne normy odnoszące się do lokali mieszkalnych (art. 1752–1762 k.c. francuskiego, podrozdział – *des règles particulières aux baux à loyer*) oraz dzierżawy gruntów rolnych (art. 1764–1778 k.c. francuskiego, podrozdział – *des règles particulières aux baux à ferme*). Kodeks francuski wyróżnia też specjalny rozdział dotyczący najmu inwentarza żywego (art. 1800–1831 k.c. francuskiego). Zgodnie z tą ostatnią umową – w której ustawodawca wyróżnia kilka podzbiorów⁵⁷ – najem inwentarza żywego jest umową, w której jedna ze stron daje drugiej pewną istotną liczbę bydła dla zachowania, żywienia i utrzymania go we właściwym stanie, na warunkach określonych przez strony w umowie⁵⁸. Dochód z inwentarza jest dzielony między właściciela a osobę, która go otrzymuje.

Do kontraktu najmu w prawie francuskim znajdują również zastosowanie przepisy odnoszące się do ochrony konsumenta zgrupowane w kodeksie konsumenckim (*Code de la consommation*)⁵⁹, np. dotyczące niedozwolonych postanowień umownych lub obowiązków informacyjnych wynajmującego będącego przedsiębiorcą.

3.2. Niemcy

W Niemczech umowy o korzystanie z rzeczy uregulowane są w tytule 5 księgi drugiej BGB (prawo zobowiązań) i dzielą się na umowę najmu rzeczy (*Mietvertrag* – § 535 i nast. BGB) oraz dzierżawy (*Pachtvertrag* – § 581 i nast. BGB), która dzieli się na dzierżawę „zwykłą” (§ 581–584 BGB) oraz dzierżawę gruntów rolnych (*Landpachtvertrag* – § 585–597 BGB).

Przepisy kodeksu wyróżniają postanowienia ogólne odnoszące się do wszystkich stosunków najmu (podtytuł 1 – *Allgemeine Vorschriften für Mietverhältnisse*, § 535–548 BGB), postanowienia odnoszące się umowy najmu lokalu mieszkalne-

⁵⁶ A. Bénabent, *Droit civil...*, nb. 511, s. 228; J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21800, s. 825–826.

⁵⁷ Zgodnie z art. 1801 k.c. francuskiego są to m.in.: (1) *Le cheptel simple ou ordinaire*, (2) *Le cheptel à moitié*, (3) *Le cheptel donné au fermier ou au métayer* [...]. Te poszczególne podzbiory nie będą w tym miejscu szerzej omawiane.

⁵⁸ W oryginale: *Le bail à cheptel est un contrat par lequel l'une des parties donne à l'autre un fonds de bétail pour le garder, le nourrir et le soigner, sous les conditions convenues entre eux.*

⁵⁹ Kodeks dostępny na stronie internetowej: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006069565> (dostęp dnia 1 października 2016 r.).

go (podtytuł 2 – *Mietverhältnisse über Wohnraum*, § 549–577a BGB) oraz postanowienia dotyczące stosunków najmu odnoszących się do innych rzeczy (podtytuł 3 – *Mietverhältnisse über andere Sachen*, § 578–580a BGB), a także następnie – wskazane już powyżej – dzierżawę „zwykłą” i dzierżawę gruntów rolnych.

Zgodnie z § 535 ust. 1 i 2 BGB na podstawie umowy najmu wynajmujący zobowiązuje się zezwolić najemcy na korzystanie z rzeczy wynajętej przez czas trwania najmu, a najemca jest zobowiązany uiszczać wynajmującemu umówiony czynsz najmu⁶⁰. Umowa ta dotyczy najmu wszystkich przedmiotów, zarówno ruchomości, jak i nieruchomości oraz lokali mieszkalnych (por. § 578 BGB – *Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume*), a także statków wpisanych do właściwego rejestru (por. § 578a BGB – *Mietverhältnisse über eingetragene Schiffe*).

Umową dzierżawy (§ 581 ust. 1 BGB – *Pachtvertrag*) wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy na czas trwania dzierżawy używanie wydzierżawionego przedmiotu i zezwolić na pobieranie z niego pożytków, o ile według zasad prawidłowej gospodarki można uważać je za przychód z rzeczy. Dzierżawca jest natomiast zobowiązany uścić wydzierżawiającemu umówiony czynsz⁶¹.

Dzierżawą gruntów rolnych (§ 585 BGB – *Landpachtvertrag*) jest umowa, w której wydzierżawiający zobowiązuje się wydać dzierżawcy nieruchomość z budynkami mieszkalnymi oraz gospodarczymi⁶², do korzystania z nich pod uprawę rolniczą. Przez to ostatnie pojęcie rozumie się uprawę gleby i hodowlę zwierząt związanych z rodzajem nieruchomości, w celu wytwarzania produktów o pochodzeniu roślinnym lub zwierzęcym oraz produkcji ogrodniczej⁶³. Przepis ten stosuje się również do dzierżawy nieruchomości leśnych, jeśli dane działki są

⁶⁰ W oryginale § 535 BGB (*Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags*) brzmi: (1) *Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.* (2) *Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.*

⁶¹ W oryginale § 581 ust. 1 BGB (*Vertragstypische Pflichten beim Pachtvertrag*) brzmi: *Durch den Pachtvertrag wird der Verpächter verpflichtet, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstands und den Genuss der Früchte, soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, während der Pachtzeit zu gewähren. Der Pächter ist verpflichtet, dem Verpächter die vereinbarte Pacht zu entrichten.*

⁶² Możliwe jest jednak oddanie nieruchomości w dzierżawę bez takich budynków – zob. szerzej J.D. Harke, [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 3. Schuldrecht: Besonderer Teil I*, W. Krüger, H.P. Westermann (red.), München 2012, § 585, nb. 2, s. 1908 oraz U. von Jeinsen, [w:] *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse §§ 581–606 (Pacht, Landpacht, Leihe)*, D. Reuter (red.), Berlin 2013, § 585, nb. 17, s. 319.

⁶³ Zob. za wielu D. Medicus, S. Lorenz, *Schuldrecht II. Besonderer Teil*, München 2010, nb. 550–551, s. 192–193; J.D. Harke, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 585, nb. 4–5, s. 1909–1910; U. von Jeinsen, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 585, nb. 24, s. 321.

dzierżawione głównie w celu wykorzystania ich w działalności rolniczej (§ 585 ust. 3 BGB)⁶⁴.

W kolejnym tytule szóstym tej samej księgi BGB uregulowana jest umowa użyczenia (*Leihe* – § 598–606 BGB). Zgodnie z umową użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu tytułem użyczenia na bezpłatne używanie tej rzeczy⁶⁵.

3.3. Austria

W Austrii umowa najmu (*Bestandvertrag*) jest definiowana jako umowa, w której jedna strona uzyskuje od drugiej prawo do korzystania z rzeczy niezużywalnej na czas oznaczony za ustaloną sumę pieniężną (§ 1090 ABGB). Jeżeli można korzystać z rzeczy bez dalszego jej „przetwarzania” (*Bearbeitung*), umowa powinna być zakwalifikowana jako kontrakt najmu (*Miete* – § 1090 zd. 1 ABGB). Jeżeli natomiast kontrakt polega na korzystaniu z rzeczy w sposób staranny oraz poprzez pracę (*Fleiß und Mühe*) i jego skutkiem jest możliwość pobierania z niej pożytków, ma on charakter umowy dzierżawy (*Pacht* – § 1090 zd. 1 ABGB)⁶⁶.

Przepisy ABGB kolejno określają wymagania takiej umowy (*Erfordernisse* – § 1092–1093 ABGB), skutki jej zawarcia (*Wirkung* – § 1094–1095 ABGB), wzajemne prawa i obowiązki stron (*Wechselseitige Rechte* – § 1096–1111 ABGB), a także zasady zakończenia umowy (*Auflösung des Bestandvertrages* – § 1112–1121 ABGB).

W prawie austriackim istnieje również kilka szczególnych regulacji dotyczących najmu lokali mieszkalnych, m.in. ustawa dotycząca najmu lokali mieszkalnych, ustawa o ochronie własności lokali czy ustawa określająca wysokość kosztów ogrzewania lokali⁶⁷.

⁶⁴ Zob. szerzej J.D. Harke, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 585, nb. 6, s. 1910; U. von Jeinsen, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 585, nb. 28, s. 322–323.

⁶⁵ W oryginale § 598 BGB (*Vertragstypische Pflichten bei der Leihe*) brzmi: *Durch den Leihvertrag wird der Verleiher einer Sache verpflichtet, dem Entleiher den Gebrauch der Sache unentgeltlich zu gestatten.*

⁶⁶ W oryginale: *Der Bestandvertrag wird, wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen lässt, ein Mietvertrag; wenn sie aber nur durch Fleiß und Mühe benützt werden kann, ein Pachtvertrag genannt. Werden durch einen Vertrag Sachen von der ersten und zweiten Art zugleich in Bestand gegeben; so ist der Vertrag nach der Beschaffenheit der Hauptsache zu beurteilen.*

⁶⁷ Są to ustawa o najmie lokali z 1981 r. (*Mietrechtgesetz* – MRG, *Bundesgesetzblatt* – BGBl. Nr. 520/1981) ostatnio zmieniona ustawą z 2014 r. (*Bundesgesetzblatt* – BGBl. Cz. I Nr. 100/2014); ustawa o ochronie własności lokali z 2002 r. (*Wohnungseigentumsgesetz* – WEG, *Bundesgesetzblatt* – BGBl. Cz. I Nr. 70/2002) ostatnio zmieniona także ustawą z 2014 r.; ustawa o ochronie wspólnot mieszkaniowych z 1979 r. (*Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz* – WGG, *Bundesgesetzblatt* – BGBl. Nr. 139/1979) ostatnio zmieniona także ustawą z 2014 r.; ustawa o obliczaniu kosztów ogrzewania mieszkań z 1992 r. (*Heizkostenabrechnungsgesetz* – HeizKG, *Bundesgesetzblatt* – BGBl. Nr. 827/1992) zmieniona ustawą z 2009 r. (*Bundesgesetzblatt* – BGBl. Cz. I Nr. 25/2009).

3.4. Szwajcaria

Prawo szwajcarskie reguluje umowę najmu w tytule 8 szwajcarskiego prawa zobowiązań (*Mietvertrag* – art. 253 i nast. OR⁶⁸). Przepisy dotyczące najmu dzielą się na przepisy ogólne (art. 253–268b OR), regulację dotyczącą ochrony najemców lokali mieszkalnych przed zawyżonymi kwotami czynszu i innymi świadczeniami na rzecz wynajmujących⁶⁹ (art. 269–270e OR) oraz rozdział dotyczący ochrony najemców lokali mieszkalnych przed nieuzasadnionym wypowiedzeniem umowy⁷⁰ (art. 271–273c OR).

Umowa najmu jest definiowana jako umowa, w której wynajmujący zobowiązuje się udostępnić rzecz najemcy, a najemca płacić w zamian czynsz. Umowa taka znajduje zastosowanie także do przedmiotów znajdujących się w budynkach mieszkalnych oraz komercyjnych, będących przedmiotem najmu (art. 253a ust. 1 OR). Nie znajduje jednak zastosowania do domów czasowych lub letniskowych (art. 253a ust. 2 OR)⁷¹. Podobnie nieobjęte są nią statki lub samoloty⁷².

Prawo szwajcarskie przewiduje zastosowanie do regulacji odnoszącej się do najmu przepisów chroniących konsumentów (zwłaszcza przepisów o niedozwolonych postanowieniach umownych w zakresie wysokości czynszu – por. art. 269 i nast. w zw. z art. 253b OR oraz specjalne zasady ochrony konsumentów w istniejącym już stosunku najmu, np. ułatwiając im wypowiedzenie umowy – por. np. art. 266k OR).

W umowie dzierżawy (*die Pacht* – art. 275–304 OR) wdzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy na czas trwania dzierżawy używanie wdzierżawionego przedmiotu lub prawa przynoszącego pożytki (*eine nutzbare Sache oder ein nutzbares Recht dem zum Gebrauch und zum Bezug der Früchte oder Erträge zu überlassen*), a dzierżawca zobowiązuje się w zamian do zapłaty czynszu dzierżawnego.

3.5. Holandia

W Holandii umowa najmu uregulowana jest w tytule 4 księgi 7 dotyczącej szczególnych rodzajów umów zobowiązaniowych (art. 201–230 k.c.

⁶⁸ *Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht)* z dnia 30 marca 1911 r. – dalej jako „OR”.

⁶⁹ Woryginalne: *Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und andern missbräuchlichen Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen*.

⁷⁰ Woryginalne: *Kündigungsschutz bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen*.

⁷¹ Woryginalne w ustępie drugim: *Sie gelten nicht für Ferienwohnungen, die für höchstens drei Monate gemietet werden*. Co do *ratio legis* i zakresu tej regulacji por. H. Giger, *Berner Kommentar. Das Obligationenrecht. Die Miete, Art. 253–273c OR. Grundsatzanalyse, Vorbemerkungen und Art. 253–255 OR*, Bern 2013, art. 253a, nb. 17, s. 318–319 oraz nb. 27, s. 327–328.

⁷² Por. P. Engel, *Traité des obligations en droit suisse*, Berne 1997, s. 134.

holenderskiego)⁷³. Zgodnie z art. 7:201 ust. 1 k.c. holenderskiego umowa najmu jest umową, w której wynajmujący zobowiązuje się wobec najemcy do przekazania mu do korzystania nieruchomości lub ruchomości albo ich części, w zamian za co najemca zobowiązuje się do świadczenia wzajemnego (w tłum. angielskim *perform a counter performance*).

Kodeksowa regulacja najmu znajduje odpowiednio zastosowanie również do umów, których przedmiotem są rzeczy przynoszące pożytki. Odpowiednie zastosowanie oznacza konieczność uwzględnienia charakteru rzeczy przynoszącej pożytki, która została oddana w najem (art. 7:201 ust. 2 k.c. holenderskiego⁷⁴). Regulacją tą nie jest jednak objęte umowne korzystanie z gospodarstw rolnych (art. 7:201 ust. 3 k.c. holenderskiego)⁷⁵.

Holenderski kodeks cywilny zawiera również specjalne przepisy dotyczące najmu lokali mieszkalnych (rozdział 7.4.5., art. 7:232–7:282 k.c. holenderskiego) oraz najmu przedmiotów handlu detalicznego (w tłum. angielskim *lease of retail spaces* – rozdział 7.4.6., art. 7:290–7:310 k.c. holenderskiego). Tym ostatnim pojęciem objęte są takie przedmioty najmu, jak restauracje, zakłady rzemieślnicze, kioski handlowe itd. (por. art. 7:290 ust. 2 oraz ust. 3 k.c. holenderskiego⁷⁶)⁷⁷.

W doktrynie na podstawie art. 7:230a k.c. holenderskiego⁷⁸ wyróżnia się także najem innych przedmiotów o przeznaczeniu komercyjnym, które nie są lokalami mieszkalnymi lub miejscami handlu detalicznego albo częściami takich nieruchomości⁷⁹. Dotyczy to np. biur czy lokali działalności przemysłowej⁸⁰.

⁷³ Tłumaczenie kodeksu dostępne na stronie internetowej: <http://www.dutchcivillaw.com/civilcodebook077.htm> (dostęp dnia 1 października 2016 r.). Treść przepisów holenderskich będzie cytowana za tym tłumaczeniem.

⁷⁴ W tłumaczeniu: [...] *are applicable [...] as far as the scope of these provisions does not oppose to such an application in view of the nature of the valuable right.*

⁷⁵ Zob. E.H. Hondius, A.L.M. Keirse, [w:] *Introduction to Dutch Law*, J. Chorus, E. Hondius, W. Voermans (red.), Alphen aan den Rijn 2016, s. 206.

⁷⁶ Przepis ten w tłumaczeniu na język angielski brzmi w ustępie drugim: 2. *By a "retail space" is understood: (a) a constructed immovable thing or a part thereof which under a lease agreement is intended to be used for a retail trade business, shop, restaurant, café or bar, private take away or delivery service or the trade of craft works, provided that the leased space entails a room which is open to the public for direct supply of goods or direct provision of services; (b) a constructed immovable thing or a part thereof which under a lease agreement is intended to be used as a hotel; (c) an immovable thing which under a lease agreement is intended to be used as a camping site business. W ustępie trzecim brzmi on natomiast: To a retail space as referred to in paragraph 2 also belong the immovable accessories of such space, the accompanying land and, taking into account the use for which the retail space is intended, an accessory house.*

⁷⁷ Por. E.H. Hondius, A.L.M. Keirse, [w:] *Introduction to Dutch Law...*, s. 206–207.

⁷⁸ W tłumaczeniu na język angielski: *Where the lease agreement relates to constructed immovable property not being a residential space or a retail building, or to a part of such immovable property [...].*

⁷⁹ Co do różnic pomiędzy obiektami objętymi art. 7:230a k.c. holenderskiego a obiektami objętymi art. 7:290 k.c. holenderskiego por. szerzej E.H. Hondius, A.L.M. Keirse, [w:] *Introduction to Dutch Law...*, s. 207.

⁸⁰ Zob. *ibidem* oraz *Principles of European Law...*, s. 102.

Prawo holenderskie zna również umowę użyczenia uregulowaną w tytule 13 księgi 7A. Zgodnie z art. 7A.1777 k.c. holenderskiego umowa ta polega na tym, że jeden podmiot (dający w użyczenie) zobowiązuje się dać do nieodpłatnego korzystania rzecz innej osobie (użyczający), pod warunkiem że osoba ta zobowiąże się zwrócić ten przedmiot w stanie, w jakim z niego skorzystała, po zakończeniu umowy, tzn. po tym, jak z niego skorzystała, albo po czasie, na jaki umowa była zawarta.

W innym miejscu kodeksu (jako podtyp umowy sprzedaży) uregulowana jest natomiast umowa leasingu (por. art. 7A.1576h–7A.1576x k.c. holenderskiego)⁸¹.

3.6. Włochy

We Włoszech przepisy o najmie rzeczy (wł. *locazione*) umiejscowione są w rozdziale VI księgi czwartej odnoszącej się do prawa zobowiązań (art. 1571–1614 k.c. włoskiego). Włoski kodeks cywilny przewiduje również specjalne postanowienia odnoszące się do najmu przedmiotów wytwarzających pożytki, która to umowa jest odpowiednikiem polskiej dzierżawy (wł. *affitto* – art. 1615–1654 k.c. włoskiego)⁸².

W systematyce kodeksu jako pierwsze są wyróżnione przepisy ogólne odnoszące się do wszystkich stosunków zobowiązaniowych dotyczących korzystania z rzeczy na podstawie umowy najmu (art. 1571–1606 k.c. włoskiego), następnie zaś szczegółowe przepisy dotyczące najmu lokali mieszkalnych (art. 1607–1614 k.c. włoskiego) oraz przedmiotów wytwarzających pożytki (art. 1615–1654 k.c. włoskiego). Wśród tych ostatnich przepisów ustawodawca włoski ponownie wyodrębnił przepisy ogólne (art. 1615–1627 k.c. włoskiego), a następnie dzierżawę gospodarstw rolnych (art. 1628–1646 k.c. włoskiego) oraz umowę dzierżawy zawieraną z rolnikiem, który uprawia dany grunt osobiście wraz ze swoją rodziną, gdy powierzchnia nieruchomości nie przekracza obszaru przewidzianego przez przepisy szczególne (art. 1647–1654 k.c. włoskiego).

Kodeks cywilny włoski definiuje najem rzeczy jako umowę, w której jedna ze stron zobowiązuje się do zapewnienia drugiej nieruchomości lub ruchomości przez oznaczony czas za wynagrodzeniem (art. 1571 k.c. włoskiego). Przepisy kodeksu cywilnego włoskiego znajdują więc zastosowanie zarówno do nieruchomości, jak i ruchomości⁸³.

Jednocześnie najem przedmiotów wytwarzających pożytki (mogący być traktowany jako odpowiednik polskiej dzierżawy) definiowany jest jako umowa, w któ-

⁸¹ Zob. szerzej w tym zakresie rozdział 4.7.

⁸² Co do jej cech oraz porównania do innych umów uregulowanych w k.c. włoskim por. szerzej P. Belloni-Peressutti, [w:] *Commentario breve al codice civile*, G. Cian, A. Trabucchi (red.), Milani 2004, wprowadzenie przed art. 1571, nr II.2–6, s. 1560–1561.

⁸³ Wyłączone z tego zakresu są statki ze względu na szczególne postanowienia włoskiego kodeksu morskiego (por. P. Belloni-Peressutti, [w:] *Commentario breve...*, wprowadzenie przed art. 1571, nr IV.8, s. 1563).

rej przedmiotem jest używanie przez najemcę ruchomości lub nieruchomości przynoszącej pożytki. Najemca zobowiązuje się w takiej umowie zarządzać wskazanym przedmiotem zgodnie z jego ekonomicznym przeznaczeniem i sposobem, w jaki następuje za jego pomocą „wytwarzanie pożytków” (art. 1615 k.c. włoskiego)⁸⁴. Najemca jest jednocześnie uprawniony do pożytków i innych korzyści z rzeczy.

3.7. Hiszpania

W Hiszpanii kontrakt najmu uregulowany jest w tytule VI księgi czwartej poświęconej zobowiązaniom i umowom (art. 1542–1582 k.c. hiszpańskiego)⁸⁵. Prawo hiszpańskie przewiduje rozwiązania najbliższe tym, które występowały w prawie rzymskim, gdyż wyróżnia trzy typy najmu: rzeczy, pracy i usług (art. 1542 k.c. hiszpańskiego).

Najem rzeczy definiuje się jako umowę, w której jedna ze stron zobowiązuje się dostarczyć drugiej możliwość korzystania z rzeczy przez czas oznaczony i za ustalonym wynagrodzeniem (art. 1543 k.c. hiszpańskiego). Jednocześnie przedmiotem najmu nie mogą być rzeczy zużywalne (art. 1545 k.c. hiszpańskiego).

Tytuł VI księgi czwartej w pierwszym rozdziale przewiduje przepisy dotyczące wszystkich typów najmu (art. 1542–1545 k.c. hiszpańskiego). Następnie w rozdziale drugim reguluje najem gospodarstw rolnych oraz lokali mieszkalnych (art. 1546–1574 k.c. hiszpańskiego), wyróżniając następnie przepisy odnoszące się jedynie do najmu gospodarstw rolnych, z których można czerpać pożytki (art. 1575–1579 k.c. hiszpańskiego), oraz najmu lokali mieszkalnych (art. 1580–1582 k.c. hiszpańskiego). Większość norm dotyczących najmu lokali mieszkalnych znajduje się jednak w ustawach pozakodeksowych: ustawie o najmie lokali miejskich mieszkalnych oraz ustawie o najmie lokali. Do tych typów najmu normy hiszpańskiego kodeksu cywilnego stosuje się jedynie w takim zakresie, w jakim nie pozostają one w sprzeczności z daną regulacją szczególną⁸⁶.

Do umowy najmu w prawie hiszpańskim znajdują również wprost zastosowanie przepisy odnoszące się do ochrony konsumentów zgrupowane w ustawie o ogólnych zasadach ochrony konsumentów, np. dotyczące niedozwolonych postanowień umownych lub obowiązków informacyjnych wynajmującego będącego przedsiębiorcą⁸⁷.

⁸⁴ W oryginale: *Quando la locazione ha per oggetto il godimento di una cosa produttiva, mobile o immobile, l'affittuario deve curarne la gestione in conformità della destinazione economica della cosa e dell'interesse della produzione. A lui spettano i frutti e le altre utilità della cosa.*

⁸⁵ Oficjalne tłumaczenie dostępne na: <http://www.mjusticia.gob.es/cs/Satellite/Portal/es/servicios-ciudadano/documentacion-publicaciones/publicaciones/traduccion-derecho-espanol> (dostęp dnia 1 października 2016 r.). Treść przepisów hiszpańskich będzie cytowana za tym tłumaczeniem.

⁸⁶ *Za Principles of European Law...*, s. 103.

⁸⁷ *Za ibidem*, s. 125.

3.8. Grecja

W Grecji przepisy dotyczące korzystania z rzeczy zostały uregulowane w rozdziałach XV-XVII kodeksu (art. 574–647 k.c. greckiego). Jako pierwszą grecki ustawodawca unormował umowę najmu rzeczy (rozdział XV – art. 574–618 k.c. greckiego). Przepisy tego rozdziału znajdują generalnie zastosowanie do wszystkich rodzajów najmu, z wyjątkiem niektórych artykułów znajdujących zastosowanie jedynie do umów najmu nieruchomości⁸⁸. Grecki kodeks cywilny przewiduje również przepisy o dzierżawie nieruchomości rolnych lub innych przedmiotów przynoszących pożytki (art. 619–640 k.c. greckiego) oraz oddanie nieruchomości w dzierżawę w zamian za udział w produkcji wytwarzanej przez najemcę (art. 641–647 k.c. greckiego)⁸⁹.

Zgodnie z art. 574 k.c. greckiego za najem rzeczy uważa się umowę, w której wynajmujący gwarantuje najemcy korzystanie z rzeczy przez czas trwania umowy, a najemca zobowiązuje się do uiszczania czynszu⁹⁰.

Pod pojęciem dzierżawy gospodarstwa rolnego (art. 619 k.c. greckiego) rozumie się umowę, w której wydzierżawiający zobowiązuje się (w zamian za zapłatę czynszu) do udostępnienia dzierżawcy będącemu rolnikiem gospodarstwa rolnego do korzystania i możliwości pobierania z niego pożytków zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki⁹¹. Przepisy dotyczące dzierżawy takiego gospodarstwa stosuje się przy tym przez analogię (z wyłączeniem – mających zastosowanie jedynie do dzierżawy nieruchomości rolnych – art. 632–637 k.c. greckiego) do wszystkich innych wypadków, w których przedmiot umowy o korzystanie z rzeczy (rzecz lub prawo) przynosi pożytki zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki⁹².

Prawo greckie przewiduje również specjalne ustawy dotyczące:

- najmu lokali mieszkalnych,
- najmu lokali komercyjnych dla celów handlowych,
- umowy o *timeshare*,
- umowy leasingu⁹³.

3.9. Estonia

W Estonii regulacja dotycząca korzystania z rzeczy umiejscowiona jest w ustawie o prawie zobowiązań z dnia 26 września 2001 r. (§ 271–421 estońskiego prawa

⁸⁸ *Ibidem*, s. 102.

⁸⁹ Umowa ta polega na tym, że w umowie dzierżawy nieruchomości rolnej zastrzeżone jest, iż czynsz dzierżawny będzie składał się w części z udziału w produktach wyprodukowanych z rzeczy w sposób zgodny ze zwyczajem miejscowym, chyba że strony postanowiły w tym zakresie odmiennie.

⁹⁰ Tłumaczenie za nieoficjalną edycją: *Greek Civil Code* (tłum. C. Taliadoros), Athens-Komotini 2000, s. 82.

⁹¹ Tłumaczenie za *ibidem*, s. 91.

⁹² Tłumaczenie za *ibidem*.

⁹³ Za: *Principles of European Law...*, s. 102.

zobowiązań)⁹⁴. Jej część trzecia, określona przez ustawodawcę jako „korzystanie z rzeczy” (w oficjalnym tłumaczeniu *contracts for use*), obejmuje kilka rodzajów umów zgrupowanych w kilku podrozdziałach. W ramach pierwszej z nich (umowy najmu rzeczy – § 271–338 estońskiego prawa zobowiązań) zgrupowane są zarówno przepisy dotyczące umów najmu zawieranych przez osoby fizyczne (w tym konsumentów), jak i przepisy odnoszące się do umów zawieranych przez osoby prawne lub innych przedsiębiorców, w tym umowy dotyczące najmu lokali mieszkalnych (por. szeroką definicję najmu, którą przewiduje § 272 estońskiego prawa zobowiązań).

Umowa najmu definiowana jest jako umowa, w której wynajmujący zobowiązuje się zagwarantować najemcy korzystanie z rzeczy, a najemca zobowiązuje się zapłacić za to wynagrodzenie. Umowa ta dotyczy również statków (por. § 299 i 312 estońskiego prawa zobowiązań). Jednocześnie w § 339–360 estońskiego prawa zobowiązań przewidziana jest umowa najmu handlowego (dzierżawy)⁹⁵, w której celem jednej strony (określonej jako *commercial lessor*) jest umożliwienie drugiej stronie (określonej jako *commercial lessee*) korzystania z rzeczy i pobierania z niej korzyści zgodnie z zasadami prawidłowego zarządu⁹⁶, za zapłatą odpowiedniego wynagrodzenia (czynszu). Umowa taka może dotyczyć przede wszystkim gospodarstw rolnych (określanych jako przedsiębiorstwa rolne – *agricultural enterprises*) i określana jest wówczas jako dzierżawa gospodarstwa rolnego (*agricultural lease contract* – por. § 340 estońskiego prawa zobowiązań). Może też jednakowo dotyczyć innych przedsiębiorstw handlowych. Przepisy rozdziału regulującego tę umowę stosuje się do tak szczególnych umów jak np. opieka nad zwierzętami objętymi umową (inventarzem żywym – § 347 estońskiego prawa zobowiązań).

W rozdziale 17 estońskiego prawa zobowiązań (§ 361–367) ustawodawca estoński uregulował umowę leasingu (est. *liisinguleping*). Zgodnie z tą umową leasingodawca zobowiązuje się nabyć określony obiekt (przedmiot leasingu) od sprzedawcy określonego przez leasingobiorcę i przekazać temu ostatniemu podmiotowi przedmiot do korzystania za wynagrodzeniem.

W rozdziale 21 w § 389–395 estońskiego prawa zobowiązań przewidziana jest z kolei umowa użyczenia (w tłumaczeniu *contract of loan for use*)⁹⁷. W umowie tej

⁹⁴ Oficjalne tłumaczenie na język angielski z 2013 r. dostępne na stronie internetowej: <https://www.riigiteataja.ee/en/eli/506112013011/consolide> (dostęp dnia 1 października 2016 r.). Treść estońskich przepisów będzie cytowana za tym tłumaczeniem.

⁹⁵ Est. *rendileping*. Umowa ta określona jest w oficjalnym tłumaczeniu jako *commercial lease contract*. Właściwszym polskim określeniem oddającym jej sens wydaje się sformułowanie „dzierżawa handlowa” lub po prostu „dzierżawa”.

⁹⁶ W oficjalnym tłumaczeniu na język angielski § 339 estońskiego prawa zobowiązań fragment ten brzmi: [...] *enables the fruits received from the object of the commercial lease contract to be enjoyed under the rules of regular management*.

⁹⁷ W oficjalnym tłumaczeniu na język angielski § 389 estońskiego prawa zobowiązań brzmi: *By a contract of loan for use, one person (the lender) undertakes to grant the use of an object to another person (the borrower) free of charge*.

dający w użyczenie zobowiązuje się względem biorącego w użyczenie do nieodpłatnego umożliwienia mu korzystania z rzeczy.

W tym miejscu podkreślić należy, że w części trzeciej dotyczącej korzystania z rzeczy estońskie prawo zobowiązań przewidziało również takie umowy, jak:

- w rozdziale 18 umowę licencji (w tłumaczeniu *licence agreement*, § 368–374 estońskiego prawa zobowiązań),
- w rozdziale 19 umowę franchisingu (w tłumaczeniu *franchise contract*, § 375–378 estońskiego prawa zobowiązań),
- w rozdziale 20 umowę o timeshare (w tłumaczeniu *contracts relating to purchase of right to use buildings on timeshare basis, long-term holiday product contracts, agency agreements and exchange system contracts*, § 379–388 estońskiego prawa zobowiązań),
- w rozdziale 21 umowę pożyczki i kredytu (w tłumaczeniu *loan agreement and credit agreement*, § 396–421 estońskiego prawa zobowiązań)⁹⁸.

Prawo estońskie przewiduje również specjalne zasady ochrony konsumentów w stosunku najmu, m.in. ułatwiając im wypowiedzenie umowy na podstawie § 322 estońskiego prawa zobowiązań.

3.10. Łotwa

Na Łotwie umowy o korzystanie z rzeczy są uregulowane w kodeksie cywilnym w rozdziale 14 w art. 2112–2177 k.c. łotewskiego. Na rozdział ten składają się dwie umowy – **dzierżawy** i **najmu** (w oficjalnym tłumaczeniu *lease and rental contracts*)⁹⁹.

Zgodnie z art. 2112 k.c. łotewskiego kontrakt dzierżawy lub najmu¹⁰⁰ jest umową, w której jedna strona przekazuje lub obiecuje przekazać drugiej korzystanie z określonego przedmiotu za odpłatnością za okres korzystania. Umowa, w której przekazuje się korzystającemu przedmiot przynoszący pożytki (w celu pobierania ich przez niego), jest klasyfikowana jako dzierżawa, każda inna zaś umowa, której celem jest przekazanie rzeczy do korzystania, jest najmem. Ustawodawca łotewski

⁹⁸ Podkreślić należy, że regulacja ta obejmuje również przepisy o kredycie konsumenckim.

⁹⁹ Oficjalne tłumaczenie łotewskiego kodeksu cywilnego dostępne jest na stronie internetowej: <http://unpan1.un.org/intradoc/groups/public/documents/UNTC/UNPAN018388.pdf> (dostęp dnia 1 października 2016 r.). Treść łotewskich przepisów będzie cytowana za tym tłumaczeniem.

¹⁰⁰ Ze względu na cechy obu umów przewidziane w kodeksie określenie *lease* w tłumaczeniu na język angielski oznacza odpowiednik polskiej umowy dzierżawy, a określenie *rent* w tłumaczeniu na język angielski oznacza odpowiednik polskiej umowy najmu. Art. 2112 k.c. łotewskiego stanowi bowiem w tłumaczeniu: *A lease or rental contract is a contract pursuant to which one party grants or promises the other party the use of some property for a certain lease or rent payment. A contract, which grants the use of a fruit-bearing property in order to gain fruit thereof is a lease, but any other contract granting use, is a rental contract.*

nie oddziela w sposób wyraźny przepisów dotyczących dzierżawy od przepisów dotyczących najmu, omawiając je wspólnie zarówno w zakresie praw i obowiązków stron, jak i w zakresie sposobu zakończenia takiego stosunku prawnego. Jedynie w art. 2157–2164 k.c. łotewskiego omówione są szczegółowo zagadnienia związane z prawami i obowiązkami stron umowy dzierżawy, której przedmiotem jest gospodarstwo rolne.

Prawo łotewskie przewiduje również specjalne przepisy dotyczące najmu lokali mieszkalnych unormowane w ustawie o najmie lokali mieszkalnych (w oficjalnym tłumaczeniu jako *Law On Rental of Residential Premises*).

3.11. Litwa

Na Litwie umowa najmu rzeczy uregulowana jest w rozdziale 27 k.c. litewskiego (art. 6.477 i nast. k.c. litewskiego)¹⁰¹. Umowa ta dzieli się na kilka podrozdziałów regulujących podtypy umowy najmu.

W podrozdziale czwartym w art. 6.504 i nast. k.c. litewskiego zgrupowane są **przepisy o najmie konsumenckim** (w tłumaczeniu oficjalnym jako *consumer lease*). Umowa ta jest zawierana przez profesjonalistę z konsumentem najemcą. Jej cechą charakterystyczną jest ustawowe wskazanie celu, dla którego umowa taka jest zawierana: cel osobisty najemcy lub jego rodziny (art. 6.504 ust. 1 k.c. litewskiego)¹⁰². Do umowy takiej znajdują odpowiednio zastosowanie przepisy o umowach konsumenckich zawarte we wcześniejszych partiach kodeksu (por. art. 6.504 ust. 2 k.c. litewskiego).

W podrozdziale piątym w art. 6.512 i nast. k.c. litewskiego unormowana jest umowa najmu środków transportu z zapewnieniem usług polegających na kierowaniu nimi oraz ich obsłudze technicznej (w tłumaczeniu: *lease of means of transport with granting of services relating to driving and technical maintenance*), natomiast w podrozdziale szóstym w art. 6.522 i nast. k.c. litewskiego unormowana jest umowa najmu środków transportu bez zapewnienia takich usług (w tłumaczeniu: *lease of means of transport without granting services relating to driving and technical maintenance*). W pierwszej z tych umów wynajmujący zobowiązuje się udostępnić najemcy określone w umowie środki transportu (np. autobus, dźwig etc.), zapewniając mu jednocześnie usługi polegające na kierowaniu nimi oraz ich obsłudze techniczną, za

¹⁰¹ Oficjalne tłumaczenie kodeksu cywilnego litewskiego jest dostępne na stronie internetowej: http://www3.lrs.lt/pls/inter3/dokpaieska.showdoc_l?p_id=245495 (dostęp dnia 1 października 2016 r.). Treść litewskich przepisów będzie cytowana za tym tłumaczeniem.

¹⁰² Przepis ten w oficjalnym tłumaczeniu brzmi: *Under the contract of consumer lease the lessor, i.e. the person whose permanent business activity is leasing of things, shall be obliged to grant a movable thing to the lessee (consumer) in his temporary possession and use for payment for the personal purposes of the lessor or his family, or for household purposes thereof, provided that it is not connected with business or professional activity, while the lessee shall be obliged to pay the payment of lease under a contract of consumer lease.*

zapłatą czynszu. Podobny charakter, jednak z wyłączeniem obowiązku kierowania pojazdem oraz jego obsługi technicznej, ma druga z wyżej wymienionych umów.

W podrozdziale siódmym litewski kodeks cywilny przewiduje **umowę najmu budynków, struktur i instalacji** (art. 6.530 i nast. k.c. litewskiego). Na podstawie takiej umowy wynajmujący zobowiązuje się przenieść na najemcę posiadanie budynku, budowli lub instalacji w czasowe posiadanie i korzystanie albo w czasowe korzystanie, a najemca zobowiązuje się płacić czynsz (art. 6.530 ust. 1 k.c. litewskiego).

W podrozdziale ósmym litewski kodeks cywilny przewiduje natomiast **umowę najmu przedsiębiorstwa** (art. 6.536 i nast. k.c. litewskiego). Cechą charakterystyczną tej umowy jest to, że obejmuje ona nie tylko przedsiębiorstwo, jako kompleks majątkowy przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej, lecz również wszystkie jego elementy, m.in. budynki i inne instalacje znajdujące się na gruncie czy znajdujące się tam materiały budowlane (art. 6.536 ust. 1 k.c. litewskiego¹⁰³). Nie obejmuje jednak licencji związanych z działalnością przedsiębiorcy (art. 6.536 ust. 2 k.c. litewskiego¹⁰⁴).

Prawo litewskie jako odrębne umowy przewiduje ponadto:

- w rozdziale 29 **dzierżawę nieruchomości** (w oficjalnym tłumaczeniu *lease of land* – art. 6.545 i nast. k.c. litewskiego),
- w rozdziale 30 **leasing** (w oficjalnym tłumaczeniu *financial lease*)¹⁰⁵,
- w rozdziale 31 **najem lokali mieszkalnych**.

W rozdziale 32 litewski kodeks cywilny reguluje natomiast umowę użyczenia¹⁰⁶. Umowa ta polega na nieodpłatnym przekazaniu przez jedną osobę innej rzeczy niezusuwalnej do czasowego posiadania i korzystania z niej. Osoba korzystająca z rzeczy zobowiązana jest do jej zwrotu w tym samym stanie, w jakim rzecz otrzymała, biorąc pod uwagę normalne z niej korzystanie i zużycie, albo w stanie, który został uzgodniony w umowie (art. 6.629 k.c. litewskiego¹⁰⁷).

¹⁰³ Przepis w niezwykle szczegółowy sposób wymienia to, co jest objęte umową. Zgodnie z nim: [...] *The granting of an enterprise as a property complex to the lessee shall also comprise a transfer of the plot of land, buildings, structures, installations, equipment, other means of production specified in the contract, raw materials, stocks, working capital, rights to the use of land, water and other natural resources, buildings, structures or installations, likewise any other property rights connected with the enterprise, the rights to the product or service mark and the name of the firm as well as other exclusive rights. The transfer of an enterprise as a property complex shall also comprise the assignment of the rights to claim and obligation of debts determined in the contract of lease [...].*

¹⁰⁴ Przepis ten w tłumaczeniu w ustępie pierwszym brzmi: *The rights of the lessor acquired by him on the basis of an authorisation (licence) may not be transferred to the lessee under the contract of lease of enterprise, except in cases provided for by laws or the contract. The inclusion in the composition of obligations of the transferable enterprise of such obligations whose performance by the lessee is impossible in the absence of pertinent authorisation (licence) shall not relieve the lessor from the relevant obligations to the creditors.*

¹⁰⁵ Umowa ta zostanie omówiona w rozdziale 4.11 tej części książki.

¹⁰⁶ Umowa ta w oficjalnym tłumaczeniu określona jest jako *uncompensated use of a thing (loan for use)*.

¹⁰⁷ Przepis ten w tłumaczeniu brzmi: *Under a contract of uncompensated use of a thing (loan for use), one party (lender) shall transfer a durable thing for temporary uncompensated possession and use to another*

3.12. Słowenia

W prawie słoweńskim umowa o korzystanie z rzeczy [w oficjalnym tłumaczeniu jako *lease (rental) contract*] jest uregulowana w art. 587–618 słoweńskiego kodeksu zobowiązań z dnia 3 października 2001 r.¹⁰⁸ Umowa ta zawiera elementy zarówno najmu, jak i dzierżawy. Zgodnie bowiem z art. 587 ust. 2 słoweńskiego k.z. korzystanie z rzeczy obejmuje również prawo do pobierania z niej pożytków (w tym możliwość ich zebrania z rzeczy), chyba że odmienna reguła wynika z umowy lub ze zwyczaju¹⁰⁹.

Regulacja dotycząca tej umowy obejmuje podrozdziały dotyczące zasad ogólnych (podrozdział I – art. 579 słoweńskiego k.z.) oraz obowiązków wynajmującego i najemcy (podrozdziały II–III – art. 580–604 k.z. słoweńskiego), jak również szczegółowe podrozdziały dotyczące: podnajmu (podrozdział IV – art. 605–609 słoweńskiego k.z.) oraz zbycia rzeczy najętej (podrozdział V – art. 610–613 słoweńskiego k.z.).

W art. 579 i nast. słoweński k.z. przewiduje również **umowę użyczenia** (w oficjalnym tłumaczeniu *loan for use contract*). Umowa ta polega na nieodpłatnym udostępnieniu posiadania rzeczy przez użyczającego korzystającemu, który zobowiązany jest następnie do jej zwrotu (art. 579 słoweńskiego k.z.).

3.13. Anglia

W **Anglii**, jako kraju systemu *common law*, nie występuje specjalna regulacja odnosząca się do najmu rzeczy. Podobnie orzecznictwo w tym zakresie nie jest zbyt szerokie¹¹⁰. W doktrynie wyróżnia się kontrakt nazywany *bailment* (co można przetłumaczyć jako umowę o korzystanie z rzeczy), który oznacza wyodrębnienie z istniejącego prawa jednego podmiotu węższego prawa do korzystania na rzecz drugiego podmiotu i przekazanie temu podmiotowi faktycznego posiadania rzeczy¹¹¹. W umowie takiej dający rzecz do korzystania (określany jako *bailor*) ma określone prawa względem osoby biorącej rzecz do korzystania (określanej jako *bailee*). Umowa taka obejmuje wszystkie kontrakty dotyczące korzystania z rzeczy,

party (loan recipient) while the loan recipient takes an obligation to return this thing in the same state in which he was received taking into account normal wear and tear, or in a state stipulated in the contract.

¹⁰⁸ Oficjalne tłumaczenie jest dostępne na stronie internetowej: http://www.uil-sipo.si/fileadmin/upload_folder/zakonodaja/povezano/Obligations-Code_Slovenia_2001.pdf (dostęp dnia 1 października 2016 r.). Treść słoweńskich przepisów będzie cytowana za tym tłumaczeniem.

¹⁰⁹ Przepis ten w oficjalnym tłumaczeniu na język angielski brzmi: *The use shall comprise usufruct of the thing (collection of fruits), unless otherwise agreed or unless the custom is otherwise.*

¹¹⁰ Tak uznano w pracy: *Principles of European Law...*, s. 103.

¹¹¹ Określane jako: *a separation of the actual possession of goods from some ultimate or reversionary possessory right*. W doktrynie co do tego zagadnienia zob. szerzej N. Palmer, *Palmer on Bailment*, London 2009, nr 1-001 i 1-002, s. 1–3.

ale nie jest jedynie do nich ograniczona¹¹². Przykładowo osoba, która z własnej woli objęła w posiadanie przedmioty należące do innej osoby, jest zobowiązana wobec niej co najmniej do dochowania podstawowych obowiązków w postaci zwrotu rzeczy, zakazu jej przetwarzania na inną lub dbania o nią z należytą starannością¹¹³. Z kolei dający rzecz do korzystania jest zobowiązany do niewkraczania w prawa korzystającego przez okres określony w umowie.

Umowy o korzystanie z rzeczy są także częściowo przedmiotem regulacji następujących aktów prawnych:

- *The Supply of Goods and Services Act 1982*,
- *The Unfair Contract Terms Act 1977*,
- *The Consumer Credit Act 1974*.

Nakładają one określone obowiązki na przekazujących rzecz do korzystania w tych relacjach kontraktowych, które łączą się z dokonywaniem czynności prawnych z konsumentami. Dla przykładu *Consumer Credit Act 1974* w art. 15 ust. 1 przewiduje konstrukcję konsumenckiej umowy najmu (*consumer hire agreement*), która polega na udostępnieniu przez przedsiębiorcę jakichkolwiek dóbr osobie fizycznej, na podstawie umowy niebędącej sprzedażą na raty, na okres dłuższy niż trzy miesiące. Ustawodawca angielski w umowie takiej nakłada na dającego rzecz do korzystania określone obowiązki informacyjne (art. 55 *Consumer Credit Act 1974*) oraz ogranicza swobodę treści takiej umowy (art. 60 i 61 *Consumer Credit Act 1974*).

Jako formę korzystania z rzeczy cudzej wyróżnia się także umowę zbliżoną do polskiej sprzedaży ratalnej (*hire-purchase*), która może być zakwalifikowana jako umowa o korzystanie z rzeczy (*bailment*), jeżeli łączy się z możliwością zwrotu rzeczy, z której się korzysta, w określonym czasie przed jej nabyciem na własność. Umowa ta łączy się często z różnymi formami udzielenia i zabezpieczenia pożyczki.

Podstawowe regulacje dotyczące tej umowy są unormowane w:

- *The Hire Purchase Act 1964*,
- *The Supply of Goods (Implied Terms) Act 1973*,
- *The Consumer Credit Act 1974*.

W doktrynie wyróżnia się także umowę nieodpłatnego korzystania z rzeczy określaną jako *gratuitous bailment* oraz *loan for use*¹¹⁴.

3.14. Kraje nordyckie

W krajach tzw. kręgu nordyckiego (Danii, Szwecji, Norwegii, Finlandii oraz Islandii) brak w kodeksach odrębnych norm dotyczących umów o korzystanie z rze-

¹¹² *Principles of European Law...*, s. 103. Co do cech charakterystycznych tej umowy por. szerzej N. Palmer, *Palmer on Bailment...*, nr 1-001 do 1-005, s. 1-6.

¹¹³ *Principles of European Law...*, s. 103.

¹¹⁴ Szerzej umowę tego typu charakteryzuje: N. Palmer, [w:] *English Private Law*, A. Burrows (red.), Oxford 2013, nr 16-32 do 16-47, s. 900-906.

czy. Dotyczy to przede wszystkim najmu. Reguły dotyczące umowy najmu wywodzone są z ogólnych zasad zawierania umów oraz z zasad odnoszących się do innych kontraktów nazwanych, najbardziej w danej sytuacji zbliżonych do najmu¹¹⁵. Każdy z tych krajów przewiduje jednak odrębne regulacje dotyczące najmu nieruchomości budynkowych oraz lokali mieszkalnych. Niektóre z nich przewidują ponadto szczególne regulacje co do najmu nieruchomości (zarówno przeznaczonych pod gospodarstwa rolne, jak i budowę budynków mieszkalnych)¹¹⁶. Zakres możliwości konstruowania na podstawie tych szczególnych reguł ogólnych zasad odnoszących się do każdego najmu rzeczy, podobnie jak ewentualne zastosowanie do takich umów zasad dotyczących umowy sprzedaży są w tych systemach prawnych sporne¹¹⁷. Powoduje to, że w niniejszym opracowaniu nie będą one szerzej omawiane.

3.15. Regulacje prawa Unii Europejskiej

Ustawodawstwo Unii Europejskiej generalnie nie przewiduje rozwiązań normatywnych dotyczących umów o korzystanie z rzeczy. Ewentualna ochrona jednej ze stron takiego stosunku prawnego jest objęta zasadami ogólnymi – przede wszystkim dotyczącymi kredytu konsumenckiego (dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE¹¹⁸) oraz niedozwolonych postanowień umownych (dyrektywa 93/13/EWG¹¹⁹).

3.16. Europejskie prawo umów

W projektach europejskiego prawa umów umowa najmu rzeczy (*lease of goods*) jest unormowana w rozdziale IV, tytule B (art. IV.B. -1:101 do IV.B. -7:103 DCFR)¹²⁰. Ma ona zastosowanie jedynie do umów, w których strony umawiają się co do czasowego korzystania z ruchomości lub nieruchomości za wynagrodzeniem (*a temporary right of use of goods in exchange for rent* – por. art. IV.B. -1:101 ust. 2 DCFR).

¹¹⁵ *Principles of European Law...*, s. 103–104.

¹¹⁶ *Ibidem*, s. 104.

¹¹⁷ *Ibidem*.

¹¹⁸ Dyrektywa Parlamentu Europejskiego i Rady 2008/48/WE z dnia 23 kwietnia 2008 r. w sprawie umów o kredyt konsumencki oraz uchylająca dyrektywę Rady 87/102/EWG (Dz. Urz. UE L 133 z 2008 r., s. 66).

¹¹⁹ Dyrektywa Rady 93/13/EWG z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz. Urz. WE L 95 z 1993 r., s. 29).

¹²⁰ Projekt ten inkorporuje w siebie zdecydowaną większość wyników prac grupy roboczej (tzw. „Bergen Working Team”) opublikowanych w *Principles of European Law...*, s. 107 i nast.

Wynagrodzenie może być określone w pieniądzu lub innym przedmiocie (*money or other value*). Pojęcie rzeczy rozumiane jest szeroko, obejmując wszystkie przedmioty materialne, w tym statki, samoloty, obiekty kosmiczne, zwierzęta, wydobywane płyny i gazy itd.¹²¹ Nie znajduje natomiast zastosowania do umów, w których własność jest przenoszona na nabywcę po upływie określonego terminu do korzystania z rzeczy¹²².

Jako umowy o korzystanie z rzeczy zostały także w projekcie zakwalifikowane umowy, w których wynajmujący może być kwalifikowany jako podmiot finansujący drugą stronę, a najemca ma możliwość nabycia przedmiotu najmu na własność po zapłaceniu w formie rat czynszu określonej kwoty¹²³. W Projekcie Wspólnych Ram Odniesienia tego typu umowa kwalifikowana jest jako podtyp umowy najmu rzeczy (art. IV.B.–1:101 ust. 4 DCFR).

Regulacja dotycząca najmu rzeczy została podzielona na **siedem rozdziałów**:

- rozdział pierwszy definiuje umowę najmu rzeczy i zakres zastosowania przepisów jej dotyczących do poszczególnych relacji kontraktowych. Definiuje i reguluje również najem z udziałem konsumentów (art. IV.B.–1:101 do 1:104 DCFR);
- rozdział drugi zawiera postanowienia dotyczące czasu trwania umowy (art. IV.B.–2:101 do 2:103 DCFR);
- rozdziały trzeci i czwarty definiują obowiązki wynajmującego oraz środki prawne, które przysługują najemcy w razie niewykonywania lub niewłaściwego wykonywania umowy przez wynajmującego (art. IV.B.–3:101 do 4:104 DCFR);
- rozdziały piąty i szósty definiują obowiązki najemcy oraz środki prawne, jakie przysługują wynajmującemu w razie niewykonywania lub niewłaściwego wykonywania umowy przez najemcę (art. IV.B.–5:101 do 6:102 DCFR);
- rozdział siódmy dotyczy wstąpienia nowych podmiotów w stosunek najmu oraz zakresu możliwości i skutków zawierania umowy podnajmu (art. IV.B.–7:101 do 7:103 DCFR).

¹²¹ W komentarzu do późniejszego art. IV.B. -1:101 ust. 2 DCFR wskazuje się, że: *Goods are defined [...] as corporeal movables, including ships, vessels, hovercraft or aircraft, space objects, animals, liquids and gases (Principles of European Law..., s. 107)*. Zob. co do *ratio legis* tego rozwiązania *Principles, Definitions and Model Rules (DCFR)...*, s. 1427.

¹²² Przepis ustępu trzeciego art. IV.B. -1:101 DCFR stanowi w oryginale: *This Part of Book IV does not apply to contracts where the parties have agreed that ownership will be transferred after a period with right of use even if the parties have described the contract as a lease.*

¹²³ Przepis ustępu czwartego art. IV.B. -1:101 DCFR stanowi w oryginale: *The application of this Part of Book IV is not excluded by the fact that the contract has a financing purpose, the lessor has the role as a financing party, or the lessee has an option to become owner of the goods.*

Rozdział 4

Umowy o najem finansowy (leasing)

4.1. Wprowadzenie

W ramach umów o korzystanie z rzeczy jednym z najbardziej spornych zagadnień jest wyróżnianie odrębnej podkategorii najmu określanej jako najem finansowy lub leasing finansowy¹²⁴. W takiej umowie o korzystanie z rzeczy wynajmujący jest podmiotem finansującym drugą stronę w tym znaczeniu, że przekazuje mu lub nabywa przedmiot, który druga strona mu wskaże, a najemca płaci czynsz będący ułamkową częścią wartości takiego przedmiotu, a następnie może mieć możliwość nabycia przedmiotu najmu na własność po zapłaceniu w formie rat czynszu określonej kwoty.

Tak jak była mowa wcześniej, umowy tego typu kwalifikowane są w prawie porównawczym zazwyczaj jako odrębny podtyp umowy najmu (np. prawo niemieckie, prawo austriackie, prawo szwajcarskie), odrębny podtyp sprzedaży na raty (np. prawo holenderskie), lub odrębna umowa (umowa leasingu, np. prawo estońskie, prawo litewskie). Różne jest też ich umiejscowienie w ramach poszczególnych kodeksów. W dalszych rozważaniach w sposób bardziej szczegółowy zostaną omówione te systemy prawne, które przewidują ustawową regulację tej umowy, oraz konwencja UNIDROIT o międzynarodowym leasingu finansowym. Jedynie w zarysie zostaną omówione te systemy prawne, w których umowa leasingu jest jedynie wytworem praktyki.

4.2. Konwencja UNIDROIT o międzynarodowym leasingu finansowym

Podstawowym źródłem regulacji umowy najmu finansowego (leasingu) jest Konwencja UNIDROIT o międzynarodowym leasingu finansowym podpisana

¹²⁴ W prawie polskim zagadnienie to zostało omówione szeroko na tle porównawczym przez J. Poczobutę, *Umowa leasingu w prawie krajowym i międzynarodowym*, Warszawa 1995, s. 85 i nast. Większość rozważań autora zachowała swoją aktualność także w chwili obecnej.

w Ottawie w 1988 r., która weszła w życie dnia 1 maja 1995 r.¹²⁵ (dalej jako „Konwencja”). Do chwili obecnej Konwencję ratyfikowało 10 państw (Białoruś, Francja, Węgry, Włochy, Łotwa, Nigeria, Panama, Rosja, Ukraina i Uzbekistan)¹²⁶. Ponadto kilka państw podpisało konwencję, lecz jej nie ratyfikowało (np. USA, Belgia, Czechy, Słowacja, Finlandia).

W preambule do Konwencji wskazano, że jej postanowienia przyjęto w przeświadczeniu, że przepisy prawa regulujące tradycyjną umowę najmu wymagają dostosowania do specyficznego „stosunku trójkątnego”, który wynika z transakcji leasingu finansowego¹²⁷.

Zgodnie z art. 1 ust. 1 Konwencji znajduje ona zastosowanie do umowy, w której jedna strona (finansujący) zawiera według wskazówek drugiej strony (korzystającego) z osobą trzecią (dostawcą) umowę, przez którą finansujący nabywa dobra inwestycyjne, maszyny, urządzenia lub inne wyposażenie na warunkach zatwierdzonych przez korzystającego i w zakresie określonym przez jego interes oraz zawiera z nim umowę przyznającą mu prawo używania tych przedmiotów w zamian za zapłatę czynszu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 Konwencji stosunek leasingu finansowego odznacza się następującymi cechami:

- po pierwsze, korzystający określa przedmiot umowy i wybiera dostawcę, nie opierając się w tym zakresie na wiedzy i ocenie finansującego;
- po drugie, finansujący nabywa przedmiot w związku z umową leasingu, która została lub ma być zawarta między finansującym a korzystającym za wiedzą dostawcy;
- po trzecie, czynsz płacony na podstawie umowy leasingu oblicza się w sposób uwzględniający amortyzację całości lub znacznej części kosztu nabycia przedmiotu umowy.

Konwencję stosuje się niezależnie od tego, czy korzystający ma prawo do zakupu przedmiotu leasingu albo do przedłużenia leasingu oraz tego, czy nastąpi to za symboliczną cenę lub czynsz (art. 1 ust. 3 Konwencji). Obojętne jest również to, czy takie prawo do zakupu przedmiotu umowy przysługuje korzystającemu od momentu zawarcia umowy, czy też zostaje dla niego zastrzeżone w terminie późniejszym. Konwencję stosuje się także niezależnie od tego, jaki miałby być przedmiot umowy, chyba że ma być on używany głównie w celu osobistym, rodzinnym lub w gospodarstwie domowym korzystającego (art. 1 ust. 4 Konwencji). Konwencja znajduje również zastosowanie do umów podleasingu (art. 2 Konwencji).

¹²⁵ Tekst Konwencji w obu jej wersjach językowych dostępny na stronie: <http://www.unidroit.org/fr/leasing-ol-2/leasing-anglais> (dostęp dnia 1 października 2016 r.).

¹²⁶ Pełna informacja o ratyfikacjach znajduje się na stronie internetowej <http://www.unidroit.org/fr/etat-leasing-conv-1989> (dostęp dnia 1 października 2016 r.).

¹²⁷ Co do omówienia głównych założeń Konwencji por. w literaturze polskiej J. Poczobut, *Umowa leasingu*, Warszawa 2002, s. 21–23.

Rozdział II Konwencji (art. 7–14) reguluje prawa i obowiązki stron umowy. Szczegółowe omawianie ich w tym miejscu nie byłoby wskazane, gdyż wiele z jej rozwiązań znajduje wprost swoje odzwierciedlenie w prawie polskim, mimo że Polska nie jest stroną Konwencji. Wskazać należy jednak podstawowe cechy leasingu w rozumieniu Konwencji.

Przed wszystkim Konwencja chroni finansującego w stosunku do wierzycieli korzystającego, np. syndyka masy upadłości (art. 7 Konwencji), oraz w stosunku do korzystającego z tytułu odpowiedzialności deliktowej za wady rzeczy¹²⁸. To ostatnie wyłączenie odnosi się również do osób trzecich (art. 8 ust. 1 lit. b Konwencji).

Zgodnie z Konwencją obowiązki dostawcy względem finansującego rozciągają się również na korzystającego (art. 10 Konwencji), a finansujący gwarantuje korzystającemu ochronę względem roszczeń osób trzecich (art. 8 ust. 2 Konwencji). Na leasingobiorcy spoczywa natomiast obowiązek naprawy rzeczy (w tym także napraw przekraczających zakres napraw koniecznych) i zwrot rzeczy w takim stanie, w jakim rzecz została mu przekazana, przy uwzględnieniu normalnego jej zużycia (art. 9 Konwencji). Wzajemne roszczenia stron w razie niewykonania lub wadliwego wykonania umowy określają art. 12–13 Konwencji.

4.3. Francja

Prawo francuskie przewiduje regulację dotyczącą leasingu (określanego jako *crédit-bail*) w kodeksie prawa walutowego i finansowego (fr. *Code monétaire et financier*)¹²⁹ w księdze III (*Les services*), rozdziale pierwszym (*Les opérations de banque, les services de paiement et l'émission et la gestion de monnaie électronique*), podrozdziale III (*Crédits*), sekcji drugiej (*Catégories de crédits et opérations assimilées*), podsekcji pierwszej (*Crédit-bail*) w art. L-313-7 do art. L-313-11. Zgodnie z definicją tej umowy polega ona na przekazaniu przez finansującego, będącego przedsiębiorcą, korzystającemu przedmiotu leasingu nabytego specjalnie do realizacji celu danej umowy, z prawem tego ostatniego do korzystania z rzeczy oraz nabycia przedmiotu leasingu na własność po zakończeniu umowy (przy czym cena ta może być pomniejszona o zapłacone raty czynszu)¹³⁰. Regulacja tej umowy w kodeksie prawa waluto-

¹²⁸ Wyjątkiem w tym zakresie jest jedynie sytuacja określona w art. 8 ust. 1 lit. a Konwencji.

¹²⁹ Tekst ustawy dostępny jest na stronie internetowej: https://www.legifrance.gouv.fr/affich-Code.do?sessionId=5137B84BCA48DC087E2829DCEA0500F9.tpdila20v_1?cidTexte=LEGITEXT000006072026&dateTexte=20160211 (dostęp dnia 1 października 2016 r.).

¹³⁰ Przepis art. L-313-7 brzmi w oryginale w ustępie pierwszym: *Les opérations de location de biens d'équipement ou de matériel d'outillage achetés en vue de cette location par des entreprises qui en demeurent propriétaires, lorsque ces opérations, quelle que soit leur qualification, donnent au locataire la possibilité d'acquérir tout ou partie des biens loués, moyennant un prix convenu tenant compte, au moins pour partie, des versements effectués à titre de loyers [...]*. Co do cech tej umowy wskazywanych w doktrynie por. Ph. Malaurie,

wego i finansowego dotyczy przede wszystkim jej aspektów publicznoprawnych (przede wszystkim podatkowych), co wynika zresztą wprost z jej usytuowania. Niemniej jednak sprawia, że taka umowa może być określana jako umowa nazwana¹³¹. W doktrynie określa się ją jako odpowiednik angielskiej umowy leasingu¹³².

W prawie francuskim wyróżnia się również inne kontrakty długoterminowe, w których finansujący zobowiązany jest do nabycia przedmiotu umowy (określonego przez drugą jej stronę) na żądanie korzystającego, jednak w których korzystający nie ma uprawnienia do nabycia własności rzeczy po zakończeniu umowy¹³³. Umowa taka jest określana jako najem finansowy (fr. *location financiere*)¹³⁴. Oznacza to, że stosuje się do niej przez analogię generalne zasady odnoszące się do najmu rzeczy¹³⁵.

4.4. Niemcy

W prawie niemieckim kontrakt leasingu traktowany jest zazwyczaj jako atypowa umowa najmu rzeczy (niem. *atypischer Mietvertrag*)¹³⁶. Cechą szczególną tej umowy jest to, że leasingobiorca określa przedmiot leasingu oraz ponosi pełną amortyzację kosztów jego nabycia ponoszonych przez leasingodawcę poprzez zapłatę czynszu najmu bądź innych świadczeń określonych przez strony¹³⁷. Od najmu odróżnia też tę umowę regulacja ryzyka związanego z jej przedmiotem oraz odpowie-

L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Les contrats spéciaux*, Paris 2014, nb. 812–814, s. 466–467 oraz J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 23000–23002, s. 967–969.

¹³¹ J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 23002, s. 968–969.

¹³² Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Les contrats spéciaux...*, nb. 811, s. 465.

¹³³ *Ibidem*, nb. 823 (jak się wydaje z wadliwym oznaczeniem tego numeru brzegowego w samej książce, gdyż powinien być to nb. 824), s. 472 oraz J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21801, s. 828–829.

¹³⁴ Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Les contrats spéciaux...*, nb. 823 (j.w.), s. 472–473.

¹³⁵ *Ibidem*, nb. 823 (j.w.), s. 473 oraz J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 23002, s. 968–969.

¹³⁶ Zob. za wielu J. Koch, [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 3. Schuldrecht: Besonderer Teil I*, W. Krüger, H.P. Westermann (red.), München 2012, Finanzierungsleasing, nb. 26, s. 996–997 oraz M. Stoffels, [w:] *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse. Leasing (Leasingsrecht)*, D. Kaiser (red.), Berlin 2014, nb. 71, s. 48–49. Co do różnych rodzajów leasingu por. W. Heintzmann, [w:] *Soergel Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 44–47, s. 13–14 oraz J. Koch, [w:] *Münchener Kommentar...*, Finanzierungsleasing, nb. 4–13, s. 985–990.

¹³⁷ W. Heintzmann, [w:] *Soergel Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 39, s. 12; J. Koch, [w:] *Münchener Kommentar...*, Finanzierungsleasing, nb. 1, s. 983–984 oraz M. Stoffels, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, nb. 9–15, s. 20–22.

działność za jego wady¹³⁸. Na podstawie umowy roszczenia z tytułu ewentualnych wad rzeczy przenoszone są zazwyczaj na korzystającego (niem. *Abtretungskonstruktion*), lecz spoczywa na nim jednocześnie ryzyko przypadkowej utraty lub uszkodzenia rzeczy i nie ma on roszczeń związanych z jej wadliwością w stosunku do finansującego¹³⁹. Jednocześnie roszczenia korzystającego w stosunku do dostawcy przedmiotu są ograniczone jedynie do tych, które zostały na niego przeniesione przez finansującego w drodze umowy przelewu¹⁴⁰. Podkreśla się też w doktrynie, że zakres umowy najmu finansowego jest szerszy niż zakres umowy leasingu w Konwencji UNIDROIT o międzynarodowym leasingu finansowym¹⁴¹. Wskazuje się na jej charakter *sui generis*, a nawet podobieństwa do pożyczki czy zlecenia¹⁴².

4.5. Austria

W prawie austriackim nie ma specjalnej regulacji dotyczącej umowy leasingu. Umowa określana jako *Finanzierungsleasing* jest jednym z podtypów umowy najmu rzeczy, choć bywa też wyróżniania jako odrębna umowa ukształtowana w obrocie gospodarczym¹⁴³. Jej cechami są: oznaczenie przedmiotu najmu przez korzystającego; spoczywające na nim ryzyko przypadku rzeczy, które zbliżone jest konstrukcyjnie do tego, które spoczywa na nabywcy rzeczy przy umowie sprzedaży; trwałość stosunku zobowiązaniowego oraz specjalne zasady odpowiedzialności za niezgodność przedmiotu dostarczonego przez dostawcę z umową¹⁴⁴. Moż-

¹³⁸ Zob. za wielu K.H. Gursky, *Schuldrecht. Besonderer Teil*, Heidelberg 2005, s. 73; W. Heintzmann, [w:] *Soergel Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 58–59, s. 18.

¹³⁹ Zob. szeroko W. Heintzmann, [w:] *Soergel Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 58–59, s. 18; J. Koch, [w:] *Münchener Kommentar...*, *Finanzierungsleasing*, nb. 33 i nast., s. 1000 i nast. oraz M. Stoffels, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, nb. 188 i nast., s. 99 i nast.

¹⁴⁰ Zob. szeroko W. Heintzmann, [w:] *Soergel Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 69–71, s. 22–23; J. Koch, [w:] *Münchener Kommentar...*, *Finanzierungsleasing*, nb. 100 i nast., s. 1035 i nast. oraz M. Stoffels, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, nb. 213 i nast., s. 112 i nast.

¹⁴¹ J. Koch, [w:] *Münchener Kommentar...*, *Finanzierungsleasing*, nb. 158, s. 1065.

¹⁴² M. Stoffels, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, nb. 74–78, s. 49–52. Zob. też W. Heintzmann, [w:] *Soergel Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 41, s. 19. W literaturze polskiej omawia poglądy literatury niemieckiej szerzej J. Poczubot, *Umowa leasingu w prawie krajowym...*, s. 152–153 oraz 285 i nast.

¹⁴³ Umowę taką kwalifikuje się też często jako umowę mieszaną zawierającą w sobie elementy sprzedaży i najmu – por. R. Welsler, B. Zöchling-Jud, *Grundriss des bürgerlichen Rechts, Band II, Schuldrecht Allgemeiner Teil, Schuldrecht Besonderer Teil, Erbrecht*, Wien 2015, nb. 57, s. 14 oraz H. Würth, [w:] *Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch. 1. Band. §§ 1–1174 ABGB*, P. Rummel (red.), Wien 2000, § 1092–1094, nb. 1–2, s. 2409 (dalej jako *Rummel Kommentar...*).

¹⁴⁴ Zob. R. Welsler, B. Zöchling-Jud, *Grundriss des bürgerlichen Rechts...*, nb. 1075–1076, s. 282–283; H. Würth, [w:] *Rummel Kommentar...*, § 1090, nb. 25, s. 2400 oraz R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar...*, § 1090, nb. 81, s. 24–25. Por. też szeroko co do zasad odpowiedzialności za niezgodność przedmiotu dostarczonego przez dostawcę z umową oraz ryzyka przypadku rzeczy: R. Welsler, B. Zöchling-Jud, *Grundriss des bürgerlichen Rechts...*, nb. 1072, s. 281 oraz R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar...*, § 1090, nb. 80–81, s. 24–25.

liwe jest także ukształtowanie takiej umowy jako umowy sprzedaży z odroczonej w czasie chwilą nabycia rzeczy na własność przez korzystającego¹⁴⁵. Na podstawie praktyki obrotu w doktrynie wyróżnia się kilka rodzajów takiego najmu (finansowy, operacyjny, zwrotny)¹⁴⁶.

4.6. Szwajcaria

W Szwajcarii umowa leasingu jest traktowana jako wykształcona w obrocie handlowym nienazwana umowa mieszana¹⁴⁷, mająca cechy zarówno najmu, jak i umowy sprzedaży¹⁴⁸. Wyróżnia się kilka empirycznie ukształtowanych form tej umowy w zależności od tego, czego dotyczy jej przedmiot, oraz tego, czyją jest on własnością (czy leasing jest „bezpośredni” czy „pośredni”)¹⁴⁹. Do tej pory nie ma jednoznacznej definicji tej umowy, w doktrynie jednak podkreśla się, że cechami pozwalającymi na odróżnienie jej od innych umów powinny być: wybór przedmiotu umowy przez korzystającego, przeniesienie ryzyka wadliwości rzeczy na leasingobiorcę oraz zapłata przez niego jako wynagrodzenia sumy pieniężnej odpowiadającej swojej wartości cenie nabycia rzeczy przez leasingodawcę¹⁵⁰.

4.7. Holandia

W prawie holenderskim leasing został ukształtowany jako podtyp umowy sprzedaży – a dokładniej tego jej rodzaju, jaką jest sprzedaż na raty (por. art. 7A.1576h-7A.1576x k.c. holenderskiego¹⁵¹). Leasingodawca zobowiąza-

¹⁴⁵ R. Welsler, B. Zöchling-Jud, *Grundriss des bürgerlichen Rechts...*, nb. 1078, s. 283.

¹⁴⁶ Zob. szerzej R. Welsler, B. Zöchling-Jud, *Grundriss des bürgerlichen Rechts...*, nb. 1072-1073, s. 281; R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar...*, § 1090, nb. 82-88, s. 25-27.

¹⁴⁷ Por. P. Engel, *Contrats de droit suisse*, Berne 2000, s. 811; P. Tercier, P.G. Favre, H. Bugnon, *Les contrats spéciaux...*, nb. 7792, s. 1167 oraz P. Higi, [w:] *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, V Band. Obligationenrecht, Teilband V 2b. Die Miete. Erste Lieferung (art. 253-265 OR)*, P. Gauch (red.), Zürich 1994, wprowadzenie przed art. 253-274g, nb. 195, s. 51.

¹⁴⁸ P. Higi, [w:] *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch...*, nb. 188, s. 48-49. Zob. szeroko co do poglądów wyrażanych w literaturze szwajcarskiej P. Tercier, P.G. Favre, H. Bugnon, *Les contrats spéciaux...*, nb. 7787-7794, s. 1166-1167. Co do porównania leasingu z innymi umowami nazwanymi zob. P. Engel, *Contrats...*, s. 808-811.

¹⁴⁹ P. Engel, *Contrats...*, s. 816-819; P. Tercier, P.G. Favre, H. Bugnon, *Les contrats spéciaux...*, nb. 7803-7805, s. 1169 oraz P. Higi, [w:] *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch...*, wprowadzenie przed art. 253-274g, nb. 182-184, s. 47-48.

¹⁵⁰ Zob. szerzej P. Engel, *Contrats...*, s. 805 i nast.; P. Tercier, P.G. Favre, H. Bugnon, *Les contrats spéciaux...*, nb. 7770-7785, s. 1164-1166; P. Higi, [w:] *Kommentar zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch...*, nb. 188 i nast., s. 49-51; H. Giger, *Berner Kommentar...*, art. 253, nb. 168-169, s. 282-283.

¹⁵¹ W oficjalnym tłumaczeniu umowa ta została określona jako *contract hire-purchase*.

ny jest bowiem przekazać leasingobiorcy przedmiot leasingu, a następnie umożliwić mu jego nabycie wówczas, gdy spłaci on wszystkie swoje zobowiązania¹⁵². Umowa ta wymaga zachowania szczególnej formy (art. 7A.1576i k.c. holenderskiego), a także określenia pełnej kwoty oraz terminów uiszczania rat leasingowych (art. 7A.1576j k.c. holenderskiego). Po wydaniu rzeczy na korzystającego przechodzi ryzyko jej przypadkowego zniszczenia (art. 7A.1576m ust. 4 k.c. holenderskiego), jednak może pobierać z niej pożytki (art. 7A.1576n k.c. holenderskiego). Do takiej umowy znajdują zastosowanie postanowienia kodeksu odnoszące się do umowy sprzedaży ratalnej (art. 7A.1576–7A.1576g k.c. holenderskiego).

4.8. Włochy

Włochy są stroną Konwencji UNIDROIT o międzynarodowym leasingu finansowym. Włoski kodeks cywilny nie przewiduje jednak wprost takiej umowy, choć jest ona wyróżniana w obrocie gospodarczym na tle art. 1571 k.c. włoskiego jako podtyp umowy najmu (wł. *il leasing*)¹⁵³. Przyjmuje się, że jej celem jest sfinansowanie ze środków obcych możliwości używania rzeczy przez korzystającego¹⁵⁴. We włoskiej doktrynie wyróżnia się kilka rodzajów leasingu, m.in. finansowy (wł. *leasing finanziario*), operacyjny (wł. *leasing operativo*) i zwrotny (określany jako *lease back*)¹⁵⁵. Sporne są skutki zawarcia każdej z umów tego typu, jednakże najczęściej wskazuje się że finansujący zobowiązuje się oddać korzystającemu rzecz do używania przez okres jej gospodarczej używalności, a po zakończeniu umowy przedłużyć ją lub sprzedać rzecz korzystającemu za niską opłatą, a ten zobowiązuje się płacić raty czynszu odpowiadające minimalnej wysokości wartości nabytej rzeczy oraz ponosić ryzyko jej przypadkowej utraty¹⁵⁶.

¹⁵² W oficjalnym tłumaczeniu art. 7A:1576h k.c. holenderskiego stanowi w ustępie pierwszym, że: *A hire-purchase contract is a contract of sale on instalments under which parties have agreed that the right of ownership of the sold thing shall not pass merely upon delivery, but only after the fulfilment of the condition precedent that the buyer has fully paid up what he is due on the basis of the hire-purchase contract.* Przy czym zgodnie z ustępem trzecim tego artykułu: *Hire-purchase includes the contract under which a third party, in relation to a sale contract between the seller and the buyer, grants a credit to the buyer and acquires the right of ownership of the sold thing as long as the buyer has not repaid that credit to him.*

¹⁵³ Por. P. Belloni-Peressutti, [w:] *Commentario breve...*, wprowadzenie przed art. 1571, nr III.1, s. 1560.

¹⁵⁴ Por. w literaturze polskiej J. Poczobut, *Umowa leasingu w prawie krajowym...*, s. 146 oraz T. Cicerko, P. Russel, *Prawno-ekonomiczne aspekty leasingu*, Warszawa 2008, s. 35.

¹⁵⁵ P. Belloni-Peressutti, [w:] *Commentario breve...*, wprowadzenie przed art. 1571, nr III.2-7, s. 1560.

¹⁵⁶ Por. szerzej P. Belloni-Peressutti, [w:] *Commentario breve...*, wprowadzenie przed art. 1571, nr III.1-7, s. 1560. W literaturze polskiej zob. J. Poczobut, *Umowa leasingu w prawie krajowym...*, s. 144–146 oraz za nim T. Cicerko, P. Russel, *Prawno-ekonomiczne aspekty...*, s. 35.

4.9. Grecja

W Grecji leasing uregulowany jest specjalną ustawą o leasingu finansowym¹⁵⁷. Ustawa ta reguluje relacje pomiędzy instytucjami finansowymi a przedsiębiorcami powstające w wyniku zawarcia takiej umowy¹⁵⁸. Leasing charakteryzuje się tym, że przedmiot umowy jest wybierany przez leasingobiorcę, na którym spoczywa przez czas jego gospodarczego lub zawodowego używania obowiązek utrzymania go w należytym stanie i jego naprawy oraz to, że ponosi on ryzyko jego zniszczenia lub uszkodzenia¹⁵⁹. Instytucja finansująca nie jest odpowiedzialna za wady rzeczy, jednakże zobowiązana jest do przeniesienia na leasingobiorcę roszczeń z tytułu dochodzenia takich wad przysługujących jej na mocy umowy z dostawcą rzeczy. W chwili upływu terminu, na jaki umowa została zawarta, leasingobiorca ma uprawnienie do nabycia rzeczy na własność lub przedłużenia umowy leasingu¹⁶⁰. Regulacja grecka przewiduje również możliwość zawarcia tzw. leasingu zwrotnego¹⁶¹.

4.10. Estonia

W prawie estońskim umowa leasingu jest uregulowana w rozdziale 17 w § 361–367 estońskiego prawa zobowiązań (est. *liisinguleping*). Umowa taka może być zawierana zarówno między przedsiębiorcami, jak i między przedsiębiorcą i konsumentem (por. np. § 362 ust. 3 estońskiego prawa zobowiązań). Zgodnie z nią finansujący zobowiązuje się nabyć określony obiekt (przedmiot leasingu) od sprzedawcy wskazanego przez przyszłego korzystającego i przekazać mu ten przedmiot do używania za wynagrodzeniem (§ 361 estońskiego prawa zobowiązań). Jednocześnie sam przedmiot umowy określany jest zazwyczaj przez przyszłego korzystającego (por. *a contrario* § 362 ust. 3 pkt. 2 estońskiego prawa zobowiązań).

Korzystający ponosi sam odpowiedzialność za wady rzeczy przekazanej mu do używania, chyba że przedmiot ten lub jego sprzedawca zostali wybrani przez finansującego (§ 362 ust. 3 pkt. 1 estońskiego prawa zobowiązań) lub korzystający jest osobą fizyczną, a jego szkoda wynika z uzasadnionego zaufania do profesjonalizmu finansującego zajmującego się zawodowo leasingiem przedmiotów

¹⁵⁷ *Principles, Definitions and Model Rules (DCFR)...*, s. 1439–1440.

¹⁵⁸ Zgodnie z regulacją grecką leasingodawcą może być jedynie przedsiębiorca profesjonalnie zajmujący się taką działalnością i posiadający pozwolenie Narodowego Banku Grecji (za J. Brol, *Umowa leasingu*, Warszawa 2010, s. 27).

¹⁵⁹ *Principles, Definitions and Model Rules (DCFR)...*, s. 1440.

¹⁶⁰ *Ibidem*.

¹⁶¹ Za J. Brol, *Umowa leasingu...*, s. 29.

tego rodzaju (§ 362 ust. 3 pkt. 2 estońskiego prawa zobowiązań). Z chwilą wydania rzeczy korzystającemu przechodzi na niego ryzyko przypadkowej jej utraty (§ 364 estońskiego prawa zobowiązań). Może on też kierować bezpośrednio względem sprzedawcy rzeczy roszczenia kontraktowe z tytułu jej wad, jednak nie przysługuje mu samodzielne prawo odstąpienia od umowy sprzedaży, na którego wykonanie potrzebuje zgody finansującego (§ 365 estońskiego prawa zobowiązań). W wypadku przedwczesnego wypowiedzenia umowy zobowiązany jest rozliczyć się z finansującym, m.in. zwracając mu całość kosztów nabycia rzeczy (por. § 367 w zw. z § 366 estońskiego prawa zobowiązań).

4.11. Litwa

Prawo litewskie przewiduje umowę leasingu jako odrębną umowę nazwaną. Regulacja dotycząca tej umowy jest usytuowana w rozdziale 30 k.c. litewskiego (art. 6.567–6.574 k.c. litewskiego). Zgodnie z definicją tej umowy finansujący zobowiązuje się nabyć określony obiekt (przedmiot leasingu) od sprzedawcy określonego przez korzystającego i przekazać mu ten przedmiot w posiadanie za wynagrodzeniem (art. 6.567 ust. 1 k.c. litewskiego)¹⁶². Po zakończeniu umowy własność przedmiotu leasingu przechodzi na korzystającego (art. 6.567 ust. 1 k.c. litewskiego). Prawo litewskie nakazuje stosować te reguły odpowiednio w sytuacji, gdy finansujący jest właścicielem rzeczy przekazywanej korzystającemu (art. 6.567 ust. 1 zd. 2 k.c. litewskiego).

Leasingodawcą może być jedynie bank lub przedsiębiorca profesjonalnie zajmujący się taką działalnością (art. 6.567 ust. 3 k.c. litewskiego). Przedmiotem zaś umowy rzecz nieużywalna lub nieruchomości, z wyłączeniem gospodarstw rolnych (art. 6.568 ust. 1 k.c. litewskiego).

Finansujący nie ponosi odpowiedzialności za wady przedmiotu przekazanego korzystającemu do używania, chyba że umowa stanowi inaczej lub korzystający działał w zaufaniu do wiedzy i doświadczenia finansującego albo też finansujący brał udział w wyborze przedmiotu leasingu lub jego sprzedawcy (art. 6.573 ust. 3 k.c. litewskiego).

Na korzystającego przechodzą: ryzyko przypadkowej utraty przedmiotu leasingu (art. 6.571 ust. 1 k.c. litewskiego) oraz wszelkie prawa finansującego względem sprzedawcy rzeczy (w tym roszczenia z tytułu jej wad), jednak bez zgody finansującego nie może on od umowy odstąpić (art. 6.573 ust. 1 k.c. litewskie-

¹⁶² W oficjalnym tłumaczeniu na język angielski przepis ten brzmi: *Leasing (financial lease) is an agreement whereby one party (the lessor) undertakes to acquire from a third party, on the specifications of another party (the lessee), a thing and place it, in return for payment, at the possession of the lessee for business purposes provided that upon payment of the total amount provided for in the leasing agreement the equipment will pass to the ownership of the lessee, unless otherwise provided for by the agreement.*

go). Zobowiązany jest też utrzymywać rzecz w należytym stanie na własny koszt (por. art. 6.571 ust. 2 i 4 k.c. litewskiego).

W wypadku przedwczesnego wypowiedzenia przez finansującego umowy z korzystającym z jego winy korzystający zobowiązany jest rozliczyć się z finansującym oraz naprawić powstałą w jego majątku szkodę poprzez przywrócenie jego sytuacji majątkowej do takiej pozycji, w jakiej finansujący by się znajdował, gdyby korzystający prawidłowo wykonał umowę leasingu (por. 6.574 k.c. litewskiego)¹⁶³.

4.12. Anglia

W prawie angielskim umowa leasingu (określana jako *bailment for hire*) klasyfikowana jest jako rodzaj najmu rzeczy, lecz ze swej istoty traktowana jest jednocześnie jako długoterminowa umowa finansowa. Umowa ta jest zawierana wówczas, gdy leasingobiorca określa przedmiot leasingu, który ma być mu dostarczony przez określonego producenta lub dostawcę, a leasingodawca przeznacza na to własne środki finansowe, nabywa tytuł do rzeczy i zezwala leasingobiorcy na korzystanie z rzeczy przez cały przewidywany czas użyteczności tego przedmiotu (lub część tego czasu)¹⁶⁴. Ryzyko zarówno przypadkowej utraty rzeczy, jak i korzyści, które wiążą się z faktem bycia właścicielem rzeczy, są przenoszone na korzystającego. W pierwszej fazie trwania umowy wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (czynsz leasingu) jest obliczane w taki sposób, aby zamortyzować inwestycyjne i finansowe wydatki leasingodawcy. W drugiej fazie trwania umowy leasingobiorca może wybrać bądź dalsze trwanie umowy leasingu i płatność wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w wysokości nominalnej, bądź też jej sprzedaż za kwotę jej wartości rynkowej (z czego część z kwoty sprzedaży zostanie przekazana leasingobiorcy)¹⁶⁵. Zamieszczenie w umowie klauzuli o przejściu własności na korzystającego po zakończeniu umowy zbliża taką umowę do warunkowej sprzedaży.

4.13. Europejskie prawo umów

W Projekcie Wspólnych Ram Odniesienia umowa leasingu jest unormowana w rozdziale IV, tytule B, jako podtyp umowy najmu rzeczy (art. IV.B.-1:101

¹⁶³ W oficjalnym tłumaczeniu na język angielski zdanie drugie tego przepisu brzmi: *Where the leasing agreement is terminated, the lessor shall have the right to require that the object of the agreement is returned to him and to recover such damages as will place the lessor in the position in which he would have been had the lessee duly performed the agreement.*

¹⁶⁴ *Principles, Definitions and Model Rules (DCFR)*..., s. 1441.

¹⁶⁵ E.G. McKendrick, [w:] *Chitty on contracts, vol. II, Specific Contracts*, H.G. Beale (red.), London 2015, nr 33-081, s. 273.

ust. 4 DCFR)¹⁶⁶. Do cech charakterystycznych tego rodzaju najmu należy fakt, że wynajmujący jest podmiotem finansującym drugą stronę umowy, a najemca ma możliwość nabycia przedmiotu najmu na własność po zapłaceniu w formie rat czynszu określonej kwoty¹⁶⁷. Projekt Wspólnych Ram Odniesienia zawiera jedynie kilka szczegółowych postanowień odnoszących się do tej umowy (por. np. art. IV.B. -5:104 ust. 2 DCFR)¹⁶⁸.

¹⁶⁶ Przepis ustępu czwartego art. IV.B. -1:101 stanowi: *The application of this Part of Book IV is not excluded by the fact that the contract has a financing purpose, the lessor has the role as a financing party, or the lessee has an option to become owner of the goods.*

¹⁶⁷ *Principles, Definitions and Model Rules (DCFR)*..., s. 1431.

¹⁶⁸ Co do powodów takiego rozwiązania por. *Principles, Definitions and Model Rules (DCFR)*..., s. 1432.

Rozdział 5

Umowy o korzystanie z rzeczy – podstawowe problemy na tle porównawczym

5.1. Wprowadzenie

W niniejszym rozdziale omówione zostaną podstawowe rozwiązania materialnoprawne, które przewidziane są w zagranicznych systemach prawnych. Rozważania te skupiać się będą na omówieniu tych zagadnień, które okazały się najbardziej sporne w orzecznictwie w toku przeprowadzonego w Instytucie Wymiaru Sprawiedliwości badania aktowego. Analiza prawnoporównawcza dotyczyć będzie przede wszystkim umowy najmu (jako występującej we wszystkich systemach prawnych podstawowej formy korzystania z rzeczy i zarazem wzorcowej umowy, do której regulacji odsyłają zazwyczaj inne umowy o korzystanie z rzeczy) z odwołaniami do umowy dzierżawy, w tych systemach prawnych, które taką umowę przewidują.

5.2. Obligacyjny charakter umowy a jej skuteczność *erga omnes*

W większości krajów systemu prawnego *civil law* umowy o korzystanie z rzeczy mają jedynie charakter obligacyjny, co wynika zazwyczaj wprost z brzmienia odpowiednich przepisów kodeksów (por. np. w odniesieniu do najmu: art. 1709 k.c. francuskiego¹⁶⁹, § 535 BGB¹⁷⁰, art. 253 OR¹⁷¹, art. 574 k.c. greckiego; wniosek taki

¹⁶⁹ Co do obligacyjnego skutku umowy najmu zob. szerzej w literaturze francuskiej: J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21112–21114, s. 615–617.

¹⁷⁰ Co do obligacyjnego skutku umowy najmu zob. szerzej w literaturze niemieckiej: M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 535, nb. 1, s. 1253; V. Emmerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 17, s. 8.

¹⁷¹ Co do obligacyjnego skutku umowy najmu zob. szerzej w literaturze szwajcarskiej H. Giger, *Berner Kommentar...*, art. 253, nb. 94, s. 243–244; R. Weber, [w:] *Basler Kommentar. Obligationenrecht I (Art. 1–529)*, H. Honsell, N.P. Vogt, W. Wiegand (red.), Basel 2015, wprowadzenie przed art. 253–273c, nb. 3, s. 1338.

można również wyprowadzić *a contrario* z § 1091 ABGB¹⁷²; por. też np. w odniesieniu do umowy dzierżawy: § 585 ust. 1 BGB czy art. 275 OR) lub z ich wykładni przyjmowanej w orzecznictwie i literaturze (por. np. prawo hiszpańskie, w którym podkreśla się, że takiej kwalifikacji nie zmienia nawet możliwość wpisania takiego prawa do księgi wieczystej lub innego rejestru nieruchomości)¹⁷³. Umowy te mają również charakter konsensualny¹⁷⁴.

Obojętne jest to również, czy dający rzecz do korzystania jest, czy nie jest jej właścicielem. Pogląd taki w niektórych systemach prawnych ma swoją podstawę wprost w ustawie (zob. w odniesieniu do najmu np. § 1093 ABGB, art. 2115 k.c. łotewskiego, art. 677 ust. 4 k.c. litewskiego) lub jest oczywisty w doktrynie (np. w prawie francuskim¹⁷⁵, prawie niemieckim¹⁷⁶, prawie szwajcarskim¹⁷⁷ czy prawie włoskim¹⁷⁸).

W określonych sytuacjach osobie korzystającej z rzeczy mogą jednak przysługiwać skargi rzeczowe takie, jakie przysługują właścicielowi rzeczy (tak np. przewiduje prawo austriackie¹⁷⁹). Skuteczność prawa najemcy względem osób trzecich zależy jednak od jego wpisu do właściwego rejestru. Uprawnionemu do korzy-

¹⁷² Co do obligacyjnego skutku umowy najmu zob. szerzej w literaturze austriackiej: H. Würth, [w:] *Rummel Kommentar...*, § 1092–1094, nb. 1–2, s. 2409.

¹⁷³ Za: *Principles of European Law...*, s. 114.

¹⁷⁴ Zob. np. w prawie francuskim Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Les contrats spéciaux...*, nb. 653, s. 361. Odróżnia to umowy najmu i dzierżawy od umowy użyczenia, która ma zwykle – tak jak w prawie rzymskim – charakter realny (por. np. art. 1875 k.c. francuskiego; § 971 ABGB). Niektóre systemy prawne kształtują je jednak jako umowę konsensualną (por. np. § 598 BGB, art. 305 OR). Co do konsensualnego charakteru tej umowy i powodów przyjęcia takiego rozwiązania por. w prawie niemieckim D. Reuter, [w:] *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einföhrungs-gesetz und Nebengesetzen. Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse §§ 581–606 (Pacht, Landpacht, Leihe)*, D. Reuter (red.), Berlin 2013, wprowadzenie przed § 598 i nast., nb. 6–7, s. 612–613; w prawie szwajcarskim por. P. Tercier, P.G. Favre, H. Bugnon, *Les contrats spéciaux...*, nb. 2957–2958, s. 434; H. Schärer, B. Maurenbrecher, [w:] *Basler Kommentar. Obligationenrecht I (Art. 1–529)*, H. Honsell, N.P. Vogt, W. Wiegand (red.), Basel 2015, wprowadzenie przed art. 305–308, nb 4., s. 1696–1697.

¹⁷⁵ Zob. w doktrynie francuskiej za wielu J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21132, s. 634–638; A. Bénabent, *Droit civil...*, nb. 529, s. 241.

¹⁷⁶ Zob. w doktrynie niemieckiej za wielu M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 535, nb. 40, s. 1224 oraz § 535, nb. 64, s. 1232 oraz V. Emmerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 535, nb. 4, s. 63.

¹⁷⁷ Zob. w doktrynie szwajcarskiej za wielu R. Weber, [w:] *Basler Kommentar...*, art. 253, nb. 9, s. 1356.

¹⁷⁸ Zob. w doktrynie włoskiej za wielu P. Belloni-Peressutti, [w:] *Commentario breve...*, art. 1571, nr II.2, s. 1563.

¹⁷⁹ Podstawą roszczeń najemcy jest tu § 1095 ABGB, który wówczas statuuje ochronę najmu jak prawa rzeczowego (niem. *dingliches Recht*). Co do rozumienia tego pojęcia w literaturze austriackiej por. R. Welsler, B. Zöchling-Jud, *Grundriss des bürgerlichen Rechts...*, nb. 1066, s. 279; H. Würth, [w:] *Rummel Kommentar...*, § 1095, nb. 1, s. 2420–2421; M. Binder, R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar – Band 5, §§ 1090–1292 ABGB, ABGB-Bestandrecht, Werkvertragsrecht, Ehepakete, Glücksverträge, Konsumentenschutzrecht*, H. Schwimann, G. Kodek (red.), Wien 2012, § 1095, nb. 11, s. 105.

stania z rzeczy przysługują również środki ochronne związane z faktem, że jest on jej posiadaczem¹⁸⁰.

W systemie prawnym *common law* to, czy umowa najmu rzeczy rodzi jakiegokolwiek skutki rzeczowe, jest sporne. Podkreśla się, że ochrona rzeczowa korzystającego z rzeczy może istnieć ze względu na fakt posiadania przez niego rzeczy, co może mu dawać ochronę rzeczową względem osoby trzeciej¹⁸¹. Problem ten nigdy nie był jednak rozważany szerzej wprost przez sądy w Wielkiej Brytanii¹⁸².

5.3. Zakres uprawnień korzystającego z rzeczy

W większości europejskich systemów prawnych to, czy rzecz oddana do korzystania przynosi pożytki, oraz to, czy istnieje prawo korzystającego do ich pobierania, nie mają wpływu na kwalifikację umowy. Kwalifikowana jest ona jednakowo jako umowa najmu rzeczy¹⁸³. Niekiedy dana regulacja ustawowa wprost przewiduje, że umowa najmu „inkorporuje w siebie” umowę dzierżawy i obejmuje prawo do pobierania pożytków z rzeczy (tak art. 7:202 k.c. holenderskiego, art. 587 ust. 2 słoweńskiego k.z. oraz art. 6.488 k.c. litewskiego). Zazwyczaj jednak umożliwia się stronom przyjęcie odmiennego rozwiązania w tym zakresie albo zezwala na to, aby odmienna zasada wynikała ze zwyczaju¹⁸⁴.

Podobna wykładnia przyjmowana jest w systemie *common law* w orzecznictwie¹⁸⁵ oraz podzielana w doktrynie¹⁸⁶. Zostało to też przyjęte w Projekcie Wspólnych Ram Odniesienia w art. IV.B. -1:101¹⁸⁷.

Jak było wskazywane powyżej, niektóre europejskie systemy prawne odróżniają umowę najmu rzeczy od umowy dzierżawy (polegającej na korzystaniu z rze-

¹⁸⁰ Zob. za wielu H. Brox, W.-D. Walker, *Besonderes Schuldrecht*, München 2011, s. 172–173; V. Emmerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 18, s. 8.

¹⁸¹ Zob. szerzej N. Palmer, [w:] *English Private Law...*, nr 16–25 do 16–26, s. 896–897; *idem*, *Palmer on Bailment...*, nr 1-106 i nast.; E.G. McKendrick, [w:] *Chitty on contracts, vol. II, Specific Contracts*, H.G. Beale (red.), London 2012, nr 33-005, s. 218–219.

¹⁸² Zob. też W. Swalding, [w:] *English Private Law*, A. Burrows (red.), Oxford 2013, nr 4-190 i nast., s. 224–225.

¹⁸³ Tak np. przyjmuje się w prawie francuskim na tle art. 1712 k.c. francuskiego (por. J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21105, s. 610) oraz w prawie belgijskim na tle art. 1712 k.c. belgijskiego. Podobnie przyjmuje się w prawie hiszpańskim (por. *Principles of European Law...*, s. 114). Taka kwalifikacja występuje także w krajach nordyckich: Danii, Finlandii, Norwegii, Szwecji (por. *Principles of European Law...*, s. 115).

¹⁸⁴ Przykładowo art. 587 ust. 2 słoweńskiego k.z. stanowi w oficjalnym tłumaczeniu: *The use shall comprise usufruct of the thing (collection of fruits), unless otherwise agreed or unless the custom is otherwise.*

¹⁸⁵ Przykładowo dotyczy to pożytków wynikających z najmu zwierząt. Zob. w tym zakresie wyrok *Tucker v. Farm and General Investment Trust Ltd.* [1966] 2 QB 421.

¹⁸⁶ E.G. McKendrick, [w:] *Chitty on contracts...*, (2015), nr 33-064, s. 263.

¹⁸⁷ Co do uzasadnienia tego rozwiązania por. *Principles of European Law...*, s. 108.

czy, która przynosi pożytki i charakteryzującej się całościowym lub częściowym prawem korzystającego do ich pobierania). Dla przykładu czynią tak:

- a) prawo niemieckie w § 535 i 581 BGB (*Mietvertrag* i *Pachtvertrag*); wyznacznikiem tego podziału jest możliwość używania przez korzystającego wydzierzwanego przedmiotu i pobierania z niego pożytków, o ile według zasad prawidłowej gospodarki można uważać je za przychód z rzeczy¹⁸⁸;
- b) prawo austriackie w § 1091 ABGB (*Miete* i *Pacht*); wyznacznikiem podziału jest to, czy z rzeczy można korzystać jedynie „w sposób staranny oraz poprzez pracę” (*Fleiß und Mühe*), co rodzi możliwość pobierania z niej pożytków¹⁸⁹;
- c) prawo szwajcarskie w art. 253 OR (*Miete* i *Pacht*); wyznacznikiem podziału jest przedmiot umowy i związana z tym możliwość pobierania pożytków z rzeczy¹⁹⁰;
- d) prawo włoskie w art. 1571 w zw. z art. 1615 k.c. włoskiego (*locazione* i *affitto*); wyznacznikiem podstawy podziału jest to, czy rzecz oddana do korzystania przynosi pożytki¹⁹¹.

Podział umów o korzystanie z rzeczy na umowę najmu i umowę dzierżawy znany jest również prawu greckiemu¹⁹², prawu estońskiemu¹⁹³ oraz prawu łotewskiemu¹⁹⁴.

¹⁸⁸ Co do odróżnienia najmu i dzierżawy w doktrynie niemieckiej zob. za wielu W. Heintzmann, [w:] *Soergel Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 13–15, s. 5–6; M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, wprowadzenie przed § 535, nb. 2–9, s. 1179–1180; V. Emmerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einföhrungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse §§ 581–606 (Pacht, Landpacht, Leihe)*, D. Reuter (red.), Berlin 2013, wprowadzenie przed § 581, nb. 34–37, s. 26–31.

¹⁸⁹ Co do odróżnienia najmu i dzierżawy w doktrynie austriackiej zob. za wielu R. Welsch, B. Zöchling-Jud, *Grundriss des bürgerlichen Rechts...*, nb. 983, s. 254 oraz R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar...*, § 1091, nb. 1–4, s. 46–47. Co do zakresu obowiązków dzierżawcy korzystania z rzeczy „w sposób staranny oraz poprzez pracę” zob. szerzej R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar...*, § 1091, nb. 17–24, s. 53–55.

¹⁹⁰ Co do odróżnienia najmu i dzierżawy w doktrynie szwajcarskiej zob. za wielu P. Tercier, P.G. Favre, H. Bugnon, *Les contrats spéciaux...*, nb. 2811, s. 413; H. Giger, *Berner Kommentar...*, art. 253, nb. 158, s. 276–277; R. Weber, [w:] *Basler Kommentar...*, wprowadzenie przed art. 253–274c, nb. 4, s. 1338. Co do pojęcia rzeczy lub prawa przynoszącego pożytki zob. P. Tercier, P.G. Favre, H. Bugnon, *Les contrats spéciaux...*, nb. 2803, s. 412–413.

¹⁹¹ Por. co do różnic między najmem i dzierżawą w doktrynie włoskiej P. Belloni-Peressutti, [w:] *Commentario breve...*, wprowadzenie przed art. 1571, nr II.1-4, s. 1559.

¹⁹² Zob. art. 574, 619 oraz 638 k.c. greckiego. Umowa dzierżawy dotyczy przede wszystkim gospodarstwa rolnego (a przez art. 638 k.c. greckiego także innych rzeczy lub praw), jeżeli celem umowy jest udostępnienie go do korzystania z możliwością pobierania z niego pożytków zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

¹⁹³ § 339 estońskiego prawa zobowiązań wskazuje, że wyznacznikiem wyróżnienia umowy dzierżawy handlowej (określonej w oficjalnym tłumaczeniu jako *commercial lease contract*) jest możliwość korzystania przez dzierżawcę z rzeczy przynoszącej pożytki i pobierania ich z niej zgodnie z zasadami prawidłowego zarządu.

¹⁹⁴ Zob. szerzej art. 2112 k.c. łotewskiego.

5.4. Odpłatność umowy jako sposób odróżnienia najmu oraz dzierżawy od użyczenia

W większości nowoczesnych systemów prawnych odróżnienie korzystania z rzeczy na podstawie najmu, dzierżawy albo leasingu od użyczenia następuje na podstawie tego, czy umowa taka jest odpłatna. Najem zawsze traktuje się jako umowę odpłatną, co zazwyczaj przewidują wprost odpowiednie przepisy ustawowe (por. art. 1709 k.c. francuskiego¹⁹⁵, art. 1709 k.c. belgijskiego, § 535 ust. 2 BGB, § 1090 i 1092 ABGB, art. 253 OR, art. 7:201 ust. 1 k.c. holenderskiego, art. 1571 k.c. włoskiego¹⁹⁶, art. 1543 k.c. hiszpańskiego, art. 574 k.c. greckiego, § 271 estońskiego prawa zobowiązań, art. 2112 k.c. łotewskiego, art. 6.477 ust. 1 k.c. litewskiego, art. 587 słoweńskiego k.z.). Tak też przyjmuje się w systemie prawnym *common law*¹⁹⁷, gdzie pogląd ten został potwierdzony w orzecznictwie¹⁹⁸. Podobnie dzierżawa jest zawsze odpłatna (por. np. § 581 BGB, § 1103 ABGB oraz art. 275 OR). Natomiast użyczenie ma charakter umowy nieodpłatnej (por. np. art. 1876 w zw. z art. 1875 k.c. francuskiego, § 598 BGB, § 971 ABGB, art. 305 OR).

Większe wątpliwości budzi natomiast to, czy świadczenie korzystającego z rzeczy musi przybrać charakter pieniężny, czy też może mieć ono charakter niepieniężny, a nawet przejawiać się w innym zachowaniu korzystającego, np. w świadczeniu pracy, usług, naprawy określonego przedmiotu¹⁹⁹, a nawet świadczeniu na rzecz dającego rzecz do korzystania określonej ilości rzeczy gatunkowo oznaczonych.

W większości europejskich systemów prawnych przyjmuje się, że przedmiotem czynszu nie muszą być pieniądze. Takie stanowisko przeważa w prawach:

- francuskim²⁰⁰,
- niemieckim²⁰¹,
- austriackim²⁰²,

¹⁹⁵ Zob. szerzej co do obligatoryjności odpłatnego charakteru najmu w doktrynie francuskiej A. Bénabent, *Droit civil...*, nb. 519, s. 233; J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21106, s. 610–611.

¹⁹⁶ Zob. szerzej co do obligatoryjności odpłatnego charakteru najmu w doktrynie włoskiej P. Belloni-Peressutti, [w:] *Commentario breve...*, art. 1571, nr I.2, s. 1562.

¹⁹⁷ N. Palmer, [w:] *English Private Law...*, nr 16-61, s. 912 oraz E.G. McKendrick, [w:] *Chitty on contracts...*, (2015), nr 33-063, s. 264.

¹⁹⁸ Wskazuje się tu wyrok *McCarthy v. British Oak Insurance Co Ltd* [1938] 3 All E.R. 1.

¹⁹⁹ Przy czym może być to zarówno przedmiot, który korzystający otrzymał do korzystania na podstawie umowy, jak i inny przedmiot dającego rzecz do korzystania lub osoby trzeciej.

²⁰⁰ Zob. za wielu A. Bénabent, *Droit civil...*, nb. 519, s. 233.

²⁰¹ Zob. za wielu V. Emmerich, [w:] J. von Staudingers *Kommentar...*, § 535, nb. 84, s. 111.

²⁰² Pogląd taki jest wyrażony zarówno w doktrynie (por. za wielu M. Binder, R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar...*, § 1092, nb. 56–58, s. 77–78), jak i w orzecznictwie. W tym ostatnim zakresie zob. wyrok OGH z dnia 23 kwietnia 1958 r., 5Ob118/58, z tezą: *Der Preis für die Überlassung des Gebrauches von unverbrauchbaren Sachen muß nicht unbedingt in Geld bestehen, er kann auch in der regelmäßigen Durchführung von vornherein bestimmten Arbeiten bestehen*. Niemniej jednak w orzecznictwie austriackim

- szwajcarskim²⁰³ czy
- włoskim²⁰⁴.

Dotyczy to zarówno umowy najmu, jak i umowy dzierżawy²⁰⁵.

W systemie prawnym *common law* na możliwość dowolnego określenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy zezwala art. 6 ust. 3 *Supply of Goods and Services Act* z 1982 r.²⁰⁶ Takie rozwiązanie nie ulega też wątpliwości w orzecznictwie²⁰⁷.

Rozwiązania niektórych porządków prawnych przewidują daleko idącą swobodę stron w określaniu przedmiotu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Przykładowo w prawie greckim przyjmuje się (mimo że generalnie czynsz powinien być płacony w pieniądzu), że może on obejmować również inne przedmioty zamienne, a nawet świadczenie pracy lub usług²⁰⁸. W prawie hiszpańskim przyjmuje się z kolei w doktrynie, że czynsz może być płacony w części za pomocą usług lub napraw przedmiotu najmu²⁰⁹. Przeważające rozwiązanie przewiduje prawo łotewskie, zgodnie z którym czynsz powinien być określony w pieniądzu lub innych rzeczach oznaczonych co do gatunku (por. art. 2119 k.c. łotewskiego).

W wypadku dzierżawy swoboda stron określenia przedmiotu świadczenia dzierżawcy jest jeszcze dalej idąca. Możliwe jest bowiem określenie, że czynsz stanowić będzie ułamkową część plodów uzyskanych przez dzierżawcę z rzeczy. Możliwość taką dopuszczają wprost prawo austriackie²¹⁰ oraz prawo greckie²¹¹, a w prawie niemieckim²¹² oraz szwajcarskim²¹³ jest bezsporna w doktrynie.

podkreśla się, że świadczenie korzystającego z rzeczy musi mieć charakter majątkowy (por. wyrok OGH z dnia 27 maja 1959 r., 5Ob250/59, z tezą: *Besteht der Mietzins in Naturalleistungen oder in Dienstverrichtungen, muß in jedem Falle der Geldwert der Leistung entweder vereinbart oder zumindest ihr Umfang so umgrenzt sein, daß der Geldwert bestimmbar ist*).

²⁰³ Zob. za wielu R. Weber, [w:] *Basler Kommentar...*, art. 257, nb. 3, s. 1358.

²⁰⁴ Zob. za wielu P. Belloni-Peressutti, [w:] *Commentario breve...*, art. 1571, nr VII.1-4, s. 1564.

²⁰⁵ Takie rozwiązanie przyjęto również w art. IV.B. -1:101 ust. 2 zd. 2 DCFR, który dopuszcza określenie czynszu najmu w pieniądzu lub innym przedmiocie (*money or other value*).

²⁰⁶ Przepis ten stanowi: *For the purposes of this Act a contract is a contract for the hire of goods [...] whatever is the nature of the consideration for the bailment or agreement to bail by way of hire*.

²⁰⁷ Za sztandarowy uznaje się tu australijski wyrok *Derbyshire Building Co Pty Ltd v. Becker* (1962) 107 CLR 633.

²⁰⁸ *Principles of European Law...*, s. 117.

²⁰⁹ *Ibidem*.

²¹⁰ Niemniej regulujący to zagadnienie § 1103 ABGB nakazuje stosować w takiej sytuacji przepisy ABGB o umowie spółki. W doktrynie zob. szerzej M. Binder, R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar...*, § 1103, nb. 3, s. 225. Por. też w prawie francuskim art. 1818 i nast. k.c. francuskiego, które traktują zbliżoną umowę korzystania ze zwierząt jako rodzaj spółki.

²¹¹ Por. art. 641–647 k.c. greckiego.

²¹² Por. w doktrynie niemieckiej za wielu R. Schaub, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 581, nb. 243, s. 170. W takim wypadku możliwa jest też kwalifikacja takiej umowy jako spółki (zob. szerzej R. Schaub, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, wprowadzenie przed § 581, nb. 50, s. 38–39).

²¹³ Por. w doktrynie szwajcarskiej na tle art. 275 OR za wielu M.J. Kessler, [w:] *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe* (Art. 184–318), M. Müller-Chen, C. Huguenin, D. Girsberger (red.), Zürich 2012, art. 275, nb. 2, s. 488

5.5. Przedmiot umowy

W zasadzie przedmiotem umów o korzystanie z rzeczy *per se* może być każda rzecz²¹⁴. Jednakże analiza porównawcza wskazuje, że istnieją w tym zakresie liczne rozwiązania szczególne – związane często z istnieniem w danym systemie prawnym różnych typów umów o korzystanie z rzeczy (zwłaszcza najmu i dzierżawy).

Niektóre systemy prawne przewidują przykładowo, że przedmiotem najmu mogą być nie tylko rzeczy materialne, lecz również rzeczy niematerialne lub prawa (por. § 1092 ABGB²¹⁵, art. 7:201 ust. 2 k.c. holenderskiego²¹⁶, art. 638 k.c. greckiego, art. 2113 ust. 1 k.c. łotewskiego²¹⁷). Niekiedy taką wykładnię wyprowadza się z brzmienia przepisów odnoszących się do najmu (tak np. w prawie francuskim²¹⁸ oraz prawie włoskim²¹⁹). W tych systemach prawnych, które przewidują istnienie odrębnej umowy dzierżawy, wskazane przedmioty generalnie wykluczone są z możliwości objęcia ich umową najmu²²⁰.

Niekiedy z mocy wyraźnego brzmienia przepisów wyłączona jest możliwość oddania do korzystania rzeczy zużywalnych (co dotyczy przede wszystkim najmu)²²¹. Wówczas przyjmuje się, że zawarta umowa, choć nie jest nieważna, nie może być kwalifikowana jako umowa najmu (przykładowo na tle art. 1545 k.c. hiszpańskiego pogląd taki przeważa w doktrynie hiszpańskiej²²²). W prawie

oraz B. Studer, P. Koller, [w:] *Basler Kommentar. Obligationenrecht I (Art. 1–529)*, H. Honsell, N.P. Vogt, W. Wiegand (red.), Basel 2015, art. 275, nb. 8, s. 1636.

²¹⁴ Zob. np. w prawie niemieckim uwagi, które czyni na tle najmu M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 535, nb. 62–64, s. 1232; w prawie austriackim zob. R. Welsler, B. Zöchling-Jud, *Grundriss des bürgerlichen Rechts...*, nb. 981, s. 253. Szeroko pojęcie rzeczy rozumie się również na tle art. IV.B. -1:101 ust. 2 DCFR.

²¹⁵ Wynika to z zawartego w § 1092 ABGB odwołania do przedmiotu umowy sprzedaży. Przepis ten stanowi bowiem, że: *Miet- und Pachtverträge können über die nämlichen Gegenstände und auf die nämliche Art, als der Kaufvertrag geschlossen werden.*

²¹⁶ W tłumaczeniu na język angielski *valuable rights*.

²¹⁷ Regulacja ta przewiduje, że przedmiotem najmu mogą być wszystkie dobra materialne, które mogą być przedmiotem obrotu (*such tangible property as alienation of it is not prohibited*), a także prawa. Zarazem zdanie drugie art. 2113 ust. 1 k.c. łotewskiego przewiduje, że: *Real servitudes may be leased only together with the dominant immovable property.*

²¹⁸ Zob. A. Bénabent, *Droit civil...*, nb. 511, s. 227–228; J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21141, s. 647.

²¹⁹ Zob. uwagi, które czyni na tle brzmienia art. 1571 k.c. włoskiego P. Belloni-Peressutti, [w:] *Commentario breve...*, art. 1571, nr IV7, s. 1663.

²²⁰ Tak przyjmuje się np. w prawie niemieckim. Zob. za wielu H. Brox, W-D. Walker, *Besonderes Schuldrecht*, s. 142; V. Emmerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, art. 535, nb. 1, s. 62; R. Schaub, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, wprowadzenie przed § 581, nb. 34, s. 26–27. W doktrynie austriackiej przedmioty, które mogą być oddane w dzierżawę, szeroko opisuje R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar...*, § 1091, nb. 6–8, s. 48–49.

²²¹ Ograniczenie przedmiotu najmu do rzeczy niezaużywalnych przewidują m.in. § 1090 ABGB, art. 1545 k.c. hiszpańskiego oraz art. 6:477 ust. 2 k.c. litewskiego.

²²² *Principles of European Law...*, s. 116.

francuskim i prawie włoskim kwestia możliwości oddania w najem rzeczy zużywalnych może być uznana za sporną (mimo przeważającej opinii orzecznictwa i doktryny, że przedmiotem najmu mogą być jedynie rzeczy nieużywalne²²³). W doktrynie wskazuje się jednak w tym zakresie na wyjątki od zasady²²⁴.

Większość europejskich systemów prawnych przewiduje zasadę, że przedmiotem najmu mogą być także rzeczy zużywalne, co wynika wprost z przepisu (por. art. 7:224 k.c. holenderskiego) lub jest niekwestionowane w literaturze (np. w prawie niemieckim na tle § 535 BGB²²⁵). Na skutek zawarcia takiej umowy najemcę obciąża generalnie obowiązek zwrotu takiej samej rzeczy (jeżeli np. przedmiotem najmu były rzeczy zużywalne, ale miały być one przeznaczone jedynie do dekoracji²²⁶) albo rzeczy tego samego gatunku (por. art. 7:224 k.c. holenderskiego).

Z możliwości bycia przedmiotem umów o korzystanie z rzeczy (zwłaszcza najmu) nie są zazwyczaj wyłączone nawet takie przedmioty jak statki, samoloty lub maszyny rolnicze. Odrębne regulacje odnoszące się do najmu statków przewidują m.in. prawo niemieckie²²⁷ i prawo estońskie²²⁸. Często zasady najmu statków i innych pojazdów morskich regulują szczególne przepisy dotyczące prawa morskiego (np. kodeksy morskie we Włoszech i w Grecji²²⁹). Nie jest też wyłączona możliwość odpowiedniego stosowania ogólnych przepisów o najmie do umowy o korzystanie ze statku²³⁰.

²²³ Zob. orzeczenie 3 Izby francuskiego *Cour de Cass.* z dnia 25 października 1983 r., nr 81–14375. Zob. też w doktrynie francuskiej A. Bénabent, *Droit civil...*, nb. 515, s. 228; J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21141, s. 647. Zob. też Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Les contrats spéciaux...*, nb. 614, s. 340, przypis 5 („Il ne peut y avoir contrat de louage lorsque le preneur consomme la substance même de la chose, objet du contrat”).

²²⁴ W prawie francuskim zagadnienie to omawia szeroko A. Bénabent, *Droit civil...*, nb. 515, s. 228–229, podkreślając istniejące w omawianej sytuacji różnice pomiędzy umową najmu a umową sprzedaży i wskazując m.in. na fakt, że nie jest możliwe oddanie w najem flakonu perfum czy butelki wina. W prawie włoskim P. Belloni-Peressutti, [w:] *Commentario breve...*, wprowadzenie przed art. 1571, nr IV.3, s. 1563, dopuszcza najem rzeczy zużywalnych w celach pokazowych (*ad pompam vel ostentationem*). Rozwiązanie to ma pierwowzór w prawie rzymskim. Również bowiem w rzymskim kontrakcie *commodatum* rzeczy zużywalne mogły być przedmiotem użyczenia tylko wówczas, gdy miały być użyte w celach wystawowych („na pokaz”).

²²⁵ Zob. też szerzej co do przedmiotu najmu w prawie niemieckim za wielu M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 535, nb. 62–64, s. 1232–1233 oraz V. Emmerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 535, nb. 3, s. 63.

²²⁶ M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 535, nb. 63, s. 1232, który także dopuszcza w tym zakresie najem w celach pokazowych.

²²⁷ Zob. § 578a BGB. Co do przedmiotu tej regulacji zob. szerzej w doktrynie M. Artz, [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 3. Schuldrecht: Besonderer Teil I*, W. Krüger, H.P. Westermann (red.), München 2012, § 578a, nb. 2, s. 1863.

²²⁸ Zob. § 299 i 312 estońskiego prawa zobowiązań.

²²⁹ *Principles of European Law...*, s. 116.

²³⁰ Tak np. przyjmuje się w prawie hiszpańskim (za *Principles of European Law...*, s. 116).

5.6. Ramy czasowe trwania umowy

5.6.1. Początek trwania umowy

W europejskich porządkach prawnych różnorodnie określa się początkowy moment, w którym dający rzecz do korzystania powinien udostępnić ją korzystającemu. Zazwyczaj w tym zakresie odsyła się do porozumienia stron, co niekiedy wynika wprost z przepisu²³¹; w jego braku jest jednak bezsporne w doktrynie (tak przykładowo przyjmuje się w prawie francuskim²³² oraz prawie hiszpańskim²³³). W razie braku porozumienia stron w tym zakresie zastosowanie mogą znaleźć zasady ogólne dotyczące wezwania przez wierzyciela dłużnika do spełnienia świadczenia (por. np. § 271 ust. 1 BGB²³⁴, § 904 ust. 1 ABGB, art. 1183 k.c. włoskiego, art. 323 k.c. greckiego, § 82 ust. 3 estońskiego prawa zobowiązań).

Szczególne rozwiązanie statuuje w tym zakresie art. IV.B. -2:101 ust. 1–2 DCFR, który przewiduje m.in., że w braku określenia tego w samej umowie okres najmu może rozpocząć się na żądanie jednej ze stron w rozsądnym terminie po jej zawarciu albo nawet wcześniej, o ile najemca uzyska wówczas kontrolę nad rzeczą oddaną mu w najem.

5.6.2. Zakreślenie czasu trwania umowy

W większości analizowanych porządków prawnych każda umowa o korzystanie z rzeczy może być zawarta zarówno na czas określony, jak i na czas nieokreślony. Nie ma też przeciwwskazań, aby termin trwania umowy był określony opisowo²³⁵. Jeżeli zaś strony zawarły umowę na czas określony, stosunek prawny ulega zakończeniu z chwilą upływu terminu, na jaki umowa została zawarta (por. odpowiednio art. 1737 k.c. francuskiego, art. 1737 k.c. belgijskiego, § 542 ust. 2 BGB, § 1113 ABGB, art. 255 ust. 2 k.c. szwajcarskiego, art. 7:228 ust. 1 k.c. holenderskiego, art. 608 ust. 1 k.c. greckiego, § 309 ust. 1 estońskiego prawa zobowiązań, art. 2165 k.c. łotewskiego, art. 6.479 oraz 6.496 k.c. litewskiego, art. 614 ust. 1 k.c. słoweńskiego; art. IV.B. -2:102 ust. 1 DCFR). Istnieją jednak systemy prawne, w któ-

²³¹ Por. § 276 ust. 2 estońskiego prawa zobowiązań.

²³² W doktrynie por. J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21161, s. 670–671 oraz Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Les contrats spéciaux...*, nb. 680, s. 380–381.

²³³ *Principles of European Law...*, s. 134.

²³⁴ Ze względu na treść § 271 ust. 1 BGB oraz § 535 ust. 1 zd. 1 BGB w prawie niemieckim, w razie wątpliwości, przyjmuje się, że obowiązek oddania rzeczy korzystającemu istnieje od pierwszego dnia trwania umowy – zob. w odniesieniu do najmu za wielu M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 535, nb. 66, s. 1233.

²³⁵ Tak np. w prawie austriackim H. Würth, [w:] *Rummel Kommentar...*, § 1090, nb. 4, s. 2389.

rych umowa najmu musi zostać zawarta na czas określony (por. art. 1571 k.c. włoskiego oraz art. 1543 k.c. hiszpańskiego), jednakże strony mogą termin ten określić w zasadzie dowolnie (por. art. 1574 k.c. włoskiego)²³⁶ oraz dowolnie przedłużać go w drodze umowy.

To, czy umowa została zawarta na czas określony, czy też nieokreślony, może być również zależne od zachowania szczególnej formy. Przykładowo § 550 BGB przewiduje, że w braku formy pisemnej najem zawarty na czas dłuższy niż rok uznawany jest za zawarty na czas nieoznaczony. Jednakże możliwość jego wypowiedzenia w odniesieniu do lokali mieszkalnych istnieje najwcześniej po roku od chwili zawarcia umowy²³⁷.

W świetle badań prawnoporównawczych podzielić należy pogląd, że za umowę zawartą na czas określony można uznać umowę, która ma zakończyć się z nadejściem określonego terminu (zdarzeniem przyszłym i pewnym) – niekoniecznie oznaczonego ścisłą datą (tak np. prawo francuskie²³⁸, prawo niemieckie²³⁹ czy prawo szwajcarskie²⁴⁰). Niekiedy sam ustawodawca zezwala na to wprost w przepisie, określając moment zakończenia umowy poprzez realizację celu wskazanego w jej treści²⁴¹.

Umowy zawarte pod warunkiem rozwiązującym także zazwyczaj kwalifikuje się jako umowy zawarte na czas określony, zwłaszcza jeżeli warunkiem ich trwa-

²³⁶ Co do tej regulacji por. P. Belloni-Peressutti, [w:] *Commentario breve...*, wprowadzenie przed art. 1574, nr I.1-3, s. 1566.

²³⁷ Co do *ratio legis* tego rozwiązania por. H.-J. Bieber, [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 3. Schuldrecht: Besonderer Teil I*, W. Krüger, H.P. Westermann (red.), München 2012, § 550, nb. 1-3, s. 1412-1413 oraz V. Emmerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 550, nb. 3-3a, s. 636-637.

²³⁸ W wyroku *Cour de Cass.* z dnia 18 stycznia 1995 r., nr 92-17702, określone zostało to jako *evenement certain*. W doktrynie por. Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Les contrats spéciaux...*, nb. 667, s. 366-368.

²³⁹ Zob. za wielu w doktrynie niemieckiej: Ch. Rolfs, [w:] *J. von Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch mit Einführungsgesetz und Nebengesetzen. Buch 2: Recht der Schuldverhältnisse §§ 535-555 (Mietrecht 1 – Allgemeine Vorschriften; Wohnraummiete)*, Berlin 2014, § 542, nb. 137-140, s. 401-403.

²⁴⁰ Por. w doktrynie szwajcarskiej na tle art. 255 OR: P. Heinrich, [w:] *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, Vertragsverhältnisse Teil 1: Innominatkontrakte, Kauf, Tausch, Schenkung, Miete, Leihe (Art. 184-318)*, M. Müller-Chen, C. Huguenin, D. Girsberger (red.), Zürich 2012, art. 255, nb. 7-8, s. 350-351; D. Lachat, [w:] *Commentaire Romand...*, art. 255, nb. 2, s. 1718.

²⁴¹ Por. art. 608 ust. 1 k.c. greckiego, który umożliwia zawarcie umowy najmu na czas do chwili zrealizowania celu umowy znanego stronom lub zajścia zdarzenia pewnego. Podobnie art. 2165 k.c. łotewskiego wyraźnie wskazuje, że umowa ulega rozwiązaniu w chwili zrealizowania celu, na który była zawarta. Przepis ten stanowi w oficjalnym tłumaczeniu: *A lease or rental contract limited only to a goal to be reached [...] shall terminate when the goal has been reached [...]*. W innych systemach prawnych określenie terminu trwania umowy najmu do czasu realizacji jego celu uważane jest za bezsporne (por. np. w prawie niemieckim za wielu Ch. Rolfs, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 542, nb. 138, s. 402; w prawie austriackim za wielu R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar...*, § 1113, nb. 2, s. 274). Podkreślić należy, że zbliża to umowy najmu i dzierżawy do umowy użyczenia, która to umowa – jeżeli nie określa wprost czasu, na który została zawarta – zazwyczaj wygasa wówczas, gdy zrealizowany zostanie jej cel (por. np. art. 1888 k.c. francuskiego, § 604 ust. 2 BGB, § 973 ABGB).

nia jest istnienie innego stosunku zobowiązaniowego między stronami²⁴² albo jest więcej niż prawdopodobne, że takie zdarzenie nastąpi²⁴³. W innych wypadkach umowę taką uważa się za zawartą na czas nieokreślony (np. w prawie niemieckim²⁴⁴ oraz prawie szwajcarskim²⁴⁵).

Za umowę zawartą na czas określony uważa się również umowę zawartą na czas życia określonej osoby (np. w prawie niemieckim²⁴⁶, prawie austriackim²⁴⁷, prawie szwajcarskim²⁴⁸, wniosek taki można wyprowadzić *a contrario* również z art. 610 k.c. greckiego oraz § 318 estońskiego prawa zobowiązań)²⁴⁹.

5.6.3. Zakończenie umowy zawartej na czas określony

W wypadku zawarcia umowy na czas określony przyjmuje się generalnie, że strony nie mogą jednostronnie jej wypowiedzieć²⁵⁰. Wyjątki od tego określa ustawa. Zauważa się, że jest to naturalna konsekwencja uznania przez same strony, iż umowa powinna wiązać przez czas w niej określony²⁵¹.

Niektóre ustawodawstwa przewidują w tym zakresie wyraźne regulacje (por. § 309 ust. 2 w zw. z § 313 estońskiego prawa zobowiązań; zob. też art. IV.B. -2:102 ust. 1 DCFR). W większości jednak systemów prawnych zasadę

²⁴² Zob. w prawie austriackim H. Würth, [w:] *Rummel Kommentar...*, § 1113, nb. 3, s. 2465.

²⁴³ Zob. w doktrynie szwajcarskiej R. Weber, [w:] *Basler Kommentar...*, art. 255, nb. 4–8, s. 1372–1375.

²⁴⁴ Podstawą do przyjęcia takiego rozwiązania jest § 163 BGB; por. Ch. Rolfs, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 542, nb. 173, s. 416.

²⁴⁵ W doktrynie szwajcarskiej przyjmuje się, że w sytuacji gdy stanie się pewne, iż warunek nie nastąpi, dochodzi do przekształcenia umowy zawartej na czas określony w umowę zawartą na czas nieokreślony – zob. P. Heinrich, [w:] *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht...*, art. 255, nb. 8, s. 350 oraz R. Weber, [w:] *Basler Kommentar...*, art. 255, nb. 4–8, s. 1372–1375.

²⁴⁶ Zob. za wielu Ch. Rolfs, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 542, nb. 141, s. 403.

²⁴⁷ Zob. za wielu H. Würth, [w:] *Rummel Kommentar...*, § 1113, nb. 3, s. 2465 oraz R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar...*, § 1113, nb. 1, s. 274.

²⁴⁸ Por. wyrok BGE z dnia 10 marca 1930 r., rocznik 56 (1930 r.), t. II, s. 190.

²⁴⁹ Podkreślić należy jednak, że śmierć najemcy lub wynajmującego nie prowadzi generalnie do ustania umowy najmu (por. np. wyraźne brzmienie art. 1742 k.c. francuskiego, § 563–564 BGB, § 1116a zd. 1 ABGB, art. 266i OR, art. 7:229 ust. 1 k.c. holenderskiego, § 320 estońskiego prawa zobowiązań). Niemniej niektóre systemy prawne przewidują rozwiązanie, zgodne z którym w razie śmierci najemcy jego spadkobiercy lub wynajmujący mogą umowę wypowiedzieć – por. np. § 564 BGB i § 580 BGB (dotyczące najmu) oraz § 594d BGB (dotyczący dzierżawy), § 1116a zd. 2 ABGB (przepis ten ogranicza zastosowanie tej konstrukcji jedynie do najmu lokalu mieszkalnego) oraz art. 266i OR (przepis ten umożliwia wypowiedzenie umowy spadkobiercom najemcy).

²⁵⁰ Odróżnia to umowę najmu i dzierżawy od umowy użyczenia, w której użyczający może zazwyczaj wypowiedzieć umowę i odebrać rzecz przed upływem terminu, na który umowa została zawarta, gdy rzeczy potrzebuje, a wynika to z zająścia okoliczności, które nie były przez niego przewidziane w chwili zawierania umowy (por. np. art. 1889 k.c. francuskiego, § 605 zd. 1 BGB).

²⁵¹ *Principles of European Law...*, s. 140.

taką potwierdziło na tle istniejących przepisów orzecznictwo, co jest aprobowane w doktrynie (np. w prawie francuskim²⁵², prawie niemieckim²⁵³, prawie szwajcarskim²⁵⁴ czy prawie włoskim²⁵⁵). Przyjmuje się przy tym, że jeśli nawet korzystający z rzeczy wypowiedział umowę przed terminem jej ustania, to dający rzecz do korzystania jest uprawniony do czynszu za cały okres, na jaki umowa była zawarta (tak np. uznaje się w prawie francuskim²⁵⁶).

Powszechnie przyjmowane jest jednak, że strony mogą wprowadzić do umowy zawartej na czas określony możliwość jej wypowiedzenia (np. w prawie francuskim²⁵⁷, prawie niemieckim²⁵⁸ czy w prawie austriackim²⁵⁹). W niektórych systemach prawnych zależne jest to od wyraźnego umownego określenia powodów takiego ewentualnego wypowiedzenia w treści stosunku zobowiązaniowego (np. w prawie niemieckim²⁶⁰). Niektóre systemy prawne przewidują również ustawową możliwość wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony z ważnych przyczyn. Regulację taką przewidują m.in. prawo niemieckie (§ 543 w zw. z § 314 BGB²⁶¹), prawo austriackie (§ 1117 ABGB²⁶²), prawo szwajcarskie (art. 266g OR²⁶³) oraz prawo estońskie (§ 313 estońskiego prawa zobowiązań²⁶⁴).

²⁵² Por. orzeczenie francuskiego *Cour de Cass.* z dnia 22 lutego 1968 r., JCP z 1969 r., s. 111–112.

²⁵³ Orzecznictwo to ukształtowało się na tle § 542 BGB. W doktrynie niemieckiej zob. szerzej: H.-J. Bieber, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 542, nb. 20, s. 1398 oraz Ch. Rolfs, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 542, nb. 176 i nast., s. 417 i nast.

²⁵⁴ Wniosek taki wypowiedzany jest w prawie szwajcarskim w drodze rozumowania *a contrario* z art. 255 ust. 2 OR. W doktrynie szwajcarskiej omawiają szerzej to zagadnienie: P. Heinrich, [w:] *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht...*, art. 255, nb. 14, s. 352 oraz R. Weber, [w:] *Basler Kommentar...*, art. 255, nb. 2, s. 1371.

²⁵⁵ Orzeczenia te omawia P. Belloni-Peressutti, [w:] *Commentario breve...*, art. 1573, s. 1569.

²⁵⁶ Por. A. Bénabent, *Droit civil...*, nb. 571, s. 276.

²⁵⁷ Zob. za wielu *ibidem*, nb. 573, s. 276.

²⁵⁸ Zob. za wielu H.-J. Bieber, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 542, nb. 24, s. 1354–1355 oraz Ch. Rolfs, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 542, nb. 176, s. 417.

²⁵⁹ Zob. za wielu H. Würth, [w:] *Rummel Kommentar...*, § 1113, nb. 1–2, s. 2465.

²⁶⁰ Por. H.-J. Bieber, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 542, nb. 23, s. 1354 oraz Ch. Rolfs, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 542, nb. 176, s. 417.

²⁶¹ W takiej sytuacji przesłanką wypowiedzenia jest to, aby zaistniał „ważny powód” (niem. *Ein wichtiger Grund*).

²⁶² W doktrynie podkreśla się jednak dyspozytywność tego przepisu: zob. za wielu R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar...*, § 1117, nb. 7, s. 310.

²⁶³ W doktrynie szwajcarskiej sporne jest to, czy przepis ten ma charakter bezwzględnie obowiązujący, czy też może być zmodyfikowany przez strony (por. R. Weber, [w:] *Basler Kommentar...*, art. 266g, nb. 2, s. 1486 i tam wskazaną literaturę).

²⁶⁴ Przepis ten jako przesłankę wypowiedzenia umowy ustanawia „uzasadnione powody”, zarazem definiując to pojęcie. W tłumaczeniu na język angielski przepis ten brzmi w ustępie pierwszym: *Either party may, with good reason, cancel a contract entered into for an unspecified term and a contract entered into for a specified term. A reason is good if, upon the occurrence thereof, a party who wishes to cancel cannot be presumed to continue performing the contract taking into account all the circumstances and considering the interests of both parties.*

Za wyjątek od omawianych reguł może być uznane prawo angielskie, w którym prawo wypowiedzenia umowy zawartej na czas określony może wynikać wprost z ustawy, nawet jeżeli nie zostało ono przewidziane przez same strony. Regulację taką przewiduje art. 101 *Consumer Credit Act* z 1974 r. w stosunku do umów, których stroną jest konsument. Wypowiedzenie takie dotyczy jednak jedynie takich umów zawieranych z konsumentem, które zawierane są na więcej niż 18 miesięcy, w których czynsz wynosi więcej niż 1500 funtów szterlingów rocznie i które nie są wynajmowane do celów biznesowych. Identyczne zasady dotyczą umów najmu innych rzeczy (por. art. 99 *Consumer Credit Act* z 1974 r.).

5.6.4. Maksymalny czas trwania umowy zawartej na czas nieoznaczony

W prawie porównawczym wyróżniono cztery występujące w praktyce systemy określające maksymalny czas trwania umowy o korzystanie z rzeczy²⁶⁵:

- 1) brak jakiegokolwiek maksymalnego ustawowego terminu;
- 2) brak jakiegokolwiek maksymalnego ustawowego terminu połączony z zakazem zawierania umów na czas wieczysty;
- 3) ustawowe określenie maksymalnego czasu trwania terminu umowy połączone z redukcją terminu umownego przewidującego trwanie umowy przez czas dłuższy niż określony w ustawie;
- 4) ustawowe określenie maksymalnego czasu trwania terminu umowy połączone z przekształceniem po jego upływie umowy zawartej na czas oznaczony w umowę zawartą na czas nieoznaczony lub przyznanie wówczas jej stronom prawa do jednostronnego wypowiedzenia umowy.

Ad 1) Przedstawicielem pierwszego z tych systemów jest prawo austriackie. Zgodnie z treścią § 1090 ABGB nie ma przeciwwskazań, aby w umowie najmu nie określić maksymalnego terminu, na jaki umowa ta będzie zawarta²⁶⁶.

Ad 2) Przedstawicielem drugiego z tych systemów jest prawo francuskie, w którym (na tle art. 1709 k.c. francuskiego) przyjmuje się, że **umowa najmu rzeczy nie może być wieczysta**, mimo że przepis ten nie wskazuje maksymalnego czasu jej trwania²⁶⁷. Podobny zakaz zawierania umów na czas wieczysty przewiduje prawo hiszpańskie²⁶⁸.

²⁶⁵ *Principles of European Law...*, s. 143.

²⁶⁶ W doktrynie zob. za wielu H. Würth, [w:] *Rummel Kommentar...*, § 1090, nb. 4, s. 2389.

²⁶⁷ A. Bénabent, *Droit civil...*, nb. 525, s. 238 oraz J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21145, s. 650–652.

²⁶⁸ *Principles of European Law...*, s. 143.

Zakaz zawierania umów wieczystych znany jest również (na tle art. 2 i 27 OR) w prawie szwajcarskim²⁶⁹. Za umowę wieczystą uznaje się przy tym umowę, która zawarta jest na czas nieoznaczony i nie ma podstaw do wcześniejszego jej wypowiedzenia²⁷⁰. W takich sytuacjach umowa jest częściowo nieważna, a sąd może konstytutywnym orzeczeniem zredukować czas jej trwania do „właściwego okresu”, który uzna za stosowny²⁷¹.

Do wskazanej grupy może zostać zaliczone również prawo holenderskie, które mimo że nie przewiduje maksymalnego ustawowego czasu trwania umowy i zakazu zawierania umów wieczystych, na podstawie art. 6:258 k.c. holenderskiego daje stronom umowy możliwość zwrócenia się do sądu, aby zredukował czas trwania umowy lub ją rozwiązał (co traktowane jest jako wypadek klauzuli *rebus sic stantibus*).

Ad 3) Do trzeciego z prezentowanych systemów mogą być zaliczone prawo włoskie i prawo litewskie. Zgodnie z art. 1573 k.c. włoskiego umowa najmu rzeczy nie może być zawarta na okres dłuższy niż 30 lat. W razie zawarcia umowy na czas dłuższy podlega ona automatycznemu skróceniu do 30 lat. Nie można też z góry przewidzieć obowiązku przedłużenia takiej umowy w chwili jej zawierania, jeżeli tylko czas jej obowiązywania miałby przekraczać 30 lat²⁷². Z kolei w prawie litewskim umowa najmu nie może być zawarta na czas dłuższy niż 100 lat (art. 6.479 k.c. litewskiego). Umowy zawarte na czas dłuższy mogą być więc uznane za częściowo nieważne.

Ad 4) Za przedstawiciela czwartego systemu może być uznane prawo niemieckie. Zgodnie z § 544 BGB każda ze stron umowy ma prawo zakończyć najem w drodze wypowiedzenia po upływie okresu 30 lat od chwili zawarcia umowy²⁷³. Wyjątkiem jest jedynie umowa zawierana na czas życia wynajmującego lub najemcy²⁷⁴. Zbliżone zasady – poza inaczej określonymi terminami wypowiedzenia – dotyczą umowy dzierżawy (por. § 594b BGB).

Podobnie w prawie estońskim każda ze stron może zakończyć umowę najmu po 30 latach, jeżeli umowa została zawarta na okres dłuższy²⁷⁵. Zbliżoną regulację przewiduje prawo greckie, w którym umowa zawarta na czas dłuższy niż 30 lat

²⁶⁹ Zagadnienie to omawiają szerzej (w związku z regulacją art. 255 ust. 2 OR) P. Heinrich, [w:] *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht...*, art. 255, nb. 13, s. 352 oraz R. Weber, [w:] *Basler Kommentar...*, art. 255, nb. 8, s. 1375.

²⁷⁰ R. Weber, [w:] *Basler Kommentar...*, art. 255, nb. 8, s. 1375 oraz tam wskazane orzecznictwo.

²⁷¹ P. Heinrich, [w:] *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht...*, art. 255, nb. 13, s. 352 oraz R. Weber, [w:] *Basler Kommentar...*, art. 255, nb. 8, s. 1375.

²⁷² P. Belloni-Peressutti, [w:] *Commentario breve...*, art. 1573, no. I.3., s. 1566.

²⁷³ Zob. też H.-J. Bieber, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 544, nb. 7–8, s. 1374 oraz V. Emmerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 544, nb. 7–8, s. 484.

²⁷⁴ H.-J. Bieber, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 544, nb. 9, s. 1374 oraz V. Emmerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 544, nb. 10–13, s. 485–486.

²⁷⁵ Chyba że jest to umowa zawarta na okres życia danej osoby – por. § 318 estońskiego prawa zobowiązań.

po upływie tego okresu może być rozwiązana w taki sam sposób jak umowa zawarta na czas nieokreślony²⁷⁶.

5.6.5. Wypowiedzenie jako sposób zakończenia umowy

Prawo wypowiedzenia umowy o korzystanie z rzeczy zawartej na czas nieoznaczony podlega zazwyczaj przepisom ogólnym o wypowiedzeniu albo przewidziane jest wprost w regulacji ustawowej (zob. np. art. 1736 k.c. francuskiego²⁷⁷, § 542 ust. 1 BGB²⁷⁸, § 1116 ABGB, art. 266a OR²⁷⁹, art. 7:228 ust. 3 k.c. holenderskiego, art. 608 ust. 2 k.c. greckiego, § 311 estońskiego prawa zobowiązań, art. 2166 k.c. litewskiego, art. 6.480 k.c. litewskiego, art. 616 ust. 1 słoweńskiego k.z.).

Terminy wypowiedzenia określone w umowie mają różnorodny charakter – dla przykładu, w zależności od sytuacji, może być to:

- termin sześciomiesięczny (por. § 1116 ABGB²⁸⁰),
- termin trzymiesięczny (por. np. art. 266f OR),
- termin miesięczny (por. np. art. 7:228 ust. 2 k.c. holenderskiego²⁸¹ albo art. 6.480 k.c. litewskiego),
- termin ośmiu dni (por. art. 616 ust. 2 słoweńskiego k.z.²⁸²),
- termin trzech dni (§ 312 estońskiego prawa zobowiązań²⁸³),
- termin dzienny, tzn. dwudziestoczwierogodzinny (por. § 1116 ABGB²⁸⁴).

Niekiedy długość terminu wypowiedzenia może być zależna od okresu trwania umowy (przykładowo w prawie szwajcarskim art. 266k OR przewiduje termin wypowiedzenia wynoszący 30 dni, jeżeli tylko w stosunkach konsumenckich umowa została zawarta na przynajmniej 30 dni; zob. też treść art. 1736 k.c. francuskiego) lub terminów, w jakich płacony jest czynsz najmu (por. np. § 580a BGB, art. 609 k.c. greckiego). Niekiedy ustawodawca łączy koniec terminu wypowiedzenia z upływem roku dzierżawnego (por. § 584 i § 594a BGB).

²⁷⁶ Identyczne zasady dotyczą zawarcia umowy na czas do końca życia danej osoby. Wówczas po 30 latach każda ze stron może ją wypowiedzieć (por. art. 610 k.c. greckiego).

²⁷⁷ Zob. szerzej co do tej regulacji, która nie zakreśla ścisłych terminów wypowiedzenia: J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21199, s. 715–716.

²⁷⁸ Zob. szerzej co do tej regulacji: Ch. Rolfs, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 542, nb. 4 i nast., s. 355 i nast.

²⁷⁹ Zob. szerzej co do tej regulacji: R. Weber, [w:] *Basler Kommentar...*, art. 266g, nb. 1–5, s. 1478–1482.

²⁸⁰ Termin ten dotyczy umowy dzierżawy.

²⁸¹ Podkreślić należy przy tym, że termin ten może być wydłużony.

²⁸² Termin ten obowiązuje, jeżeli tylko odmiennie nie przewiduje tego sama umowa lub lokalny zwyczaj.

²⁸³ Termin ten dotyczy umowy najmu ruchomości.

²⁸⁴ Termin ten dotyczy umowy najmu ruchomości.

5.6.6. Milczące przedłużenie umowy

W większości europejskich systemów prawnych przyjmuje się, że umowa o korzystanie z rzeczy ulega, po upływie okresu, na jaki została zawarta, dorozumianemu przedłużeniu lub odnowieniu na nowy okres. Dotyczy to sytuacji, w których najemca po upływie terminu obowiązywania umowy korzysta z rzeczy bez sprzeciwu wynajmującego (por. art. 1738 i art. 1759 k.c. francuskiego²⁸⁵, § 1114 zd. 3 ABGB, art. 266 ust. 2 OR, art. 7:230 k.c. holenderskiego, art. 1579 k.c. włoskiego, art. 611 k.c. greckiego, art. 615 słoweńskiego k.z.). Zazwyczaj przyjmuje się wprost, że dotyczy to jedynie umowy zawartej na czas oznaczony (por. § 1114 zd. 3 ABGB, art. 266 OR²⁸⁶, art. 611 k.c. greckiego, § 310 estońskiego prawa zobowiązań, art. 6:481 k.c. litewskiego, art. 615 słoweńskiego k.z.). Także jednak w wypadku dokonania przez jedną ze stron wypowiedzenia najmu zawartego na czas nieoznaczony możliwe jest jego dorozumiane przedłużenie po upływie terminu wypowiedzenia²⁸⁷.

Zastosowanie omawianego rozwiązania niekiedy obwarowane jest wskazaniem terminu, w ciągu którego wynajmujący może złożyć objękę w stosunku do dorozumianego przedłużenia umowy²⁸⁸, albo upływem terminu po zakończeniu umowy, w ciągu którego strony nie złożyły zastrzeżeń do dalszego korzystania z rzeczy przez najemcę (por. art. 1566 k.c. hiszpańskiego, art. 6.481 k.c. litewskiego). W niektórych systemach prawnych milczące przedłużenie umowy dotyczy jedynie ruchomości (por. art. 1738 k.c. belgijskiego; zagadnienie to jest sporne w prawie francuskim²⁸⁹).

Dla uzasadnienia takiego rozwiązania zazwyczaj przyjmuje się konstrukcję dorozumianej wykładni woli stron (tak np. prawo francuskie²⁹⁰, prawo austriackie²⁹¹

²⁸⁵ Zob. co do tej regulacji Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Les contrats spéciaux...*, nb. 637, s. 367 oraz J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21202, s. 718–719.

²⁸⁶ Jest to bezsporne w doktrynie – zob. za wielu R. Weber, [w:] *Basler Kommentar...*, art. 255, nb. 5, s. 1373.

²⁸⁷ Tak w orzecznictwie wyrok BGH z dnia 26 marca 1980 r., VIII ZR 150/79, NJW 1980, z. 29, s. 1577 i nast.

²⁸⁸ Przykładowo § 545 BGB przewiduje termin dwóch tygodni dla każdej ze stron (por. H. Brox, W.-D. Walker, *Besonderes Schuldrecht*, s. 179–180), natomiast § 310 estońskiego prawa zobowiązań przewiduje termin dwóch tygodni dla wynajmującego.

²⁸⁹ Por. na tle art. 1738 k.c. francuskiego poglądy doktryny, które wskazują: Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Les contrats spéciaux...*, nb. 637, s. 367–368 oraz J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21202, s. 718–719.

²⁹⁰ Por. art. 1738 k.c. francuskiego, tzw. *tacite reconduction*.

²⁹¹ Por. § 1114 ABGB, tzw. *stillschweigende Erneuerung*. Co do tej regulacji por. szerzej R. Welsler, B. Zöchling-Jud, *Grundriss des bürgerlichen Rechts...*, nb. 1038, s. 271. Zagadnienie konstrukcji prawnej tego artykułu jest jednak w doktrynie austriackiej sporne – por. R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommen-tar...*, § 1114, nb. 1–2, s. 278–279 oraz podane tam poglądy literatury i orzecznictwa.

czy prawo włoskie²⁹²). W prawie niemieckim na tle § 545 BGB przyjmuje się, że jest to skutek ustawy niezależny od woli stron, co np. wyłącza możliwość powoływania się w takiej sytuacji na błąd²⁹³.

Przedłużenie następuje na czas nieoznaczony²⁹⁴, ewentualnie na taki sam okres, na jaki umowa została zawarta (por. treść § 1115 ABGB, który jednak przewiduje od tej zasady wyjątki²⁹⁵).

Po przedłużeniu umowy jej warunki pozostają bez zmian (tak np. § 1115 ABGB, art. 7:230 k.c. holenderskiego, art. 615 słoweńskiego k.z.; zob. też jednak art. IV.B. -2:103 w zw. z art. III.-1.111 DCFR). Określone prawem zabezpieczenia („gwarancje”) udzielone przez osoby trzecie mogą jednak po tym terminie wygasnąć, co wynika wprost z przepisu (por. art. 1740 k.c. francuskiego, art. 1598 k.c. włoskiego, art. 1567 k.c. hiszpańskiego) lub może być poglądem przyjmowanym w literaturze (np. w prawie niemieckim)²⁹⁶.

Podkreślić należy, że w systemie prawnym *common law* generalnie odrzuca się koncepcję dorozumianego przedłużenia umowy, choć kwestia ta pozostaje sporna w braku rozstrzygających wypowiedzi orzecznictwa²⁹⁷. Dotyczy to każdego najmu a więc odnoszącego się zarówno do ruchomości, jak i do nieruchomości²⁹⁸.

5.7. Obowiązki stron umowy

Obowiązki dającego rzecz do korzystania oraz biorącego rzecz do korzystania można generalnie sprowadzić do obowiązku udostępnienia rzeczy do korzystania (dający do korzystania) oraz zapłaty czynszu (biorący do korzystania). Łączą się z nimi obowiązki o bardziej szczegółowym charakterze.

Na wstępie podkreślić należy, że w odniesieniu do umowy najmu obowiązek wynajmującego polega nie tylko na udostępnieniu rzeczy do korzystania najemcy, ale także zapewnieniu mu spokojnego jej posiadania i tego, że osoby trzecie nie będą ingerowały w jego władztwo nad rzeczą (por. np. w odniesieniu do naj-

²⁹² Por. art. 1596 k.c. włoskiego. W doktrynie por. szerzej P. Belloni-Peressutti, [w:] *Commentario breve...*, art. 1596–1597, nr III.1-2, s. 1588.

²⁹³ Zob. za wielu D. Medicus, S. Lorenz, *Schuldrecht II...*, nb. 477, s. 169 oraz V. Emmerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 545, nb. 2, s. 488.

²⁹⁴ Por. np. art. 266 ust. 2 OR, który stanowi, że: *Setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, so gilt es als unbefristetes Mietverhältnis.*

²⁹⁵ Zob. co do tej regulacji za wielu H. Würth, [w:] *Rummel Kommentar...*, § 1115, nb. 1, s. 2468–2469.

²⁹⁶ Tak m.in. V. Emmerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 545, nb. 16, s. 493. Odmienne jednak H.-J. Bieber, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 545, nb. 10, s. 1377.

²⁹⁷ Por. szeroko *Principles, Definitions and Model Rules (DCFR)...*, s. 1475–1476.

²⁹⁸ *Ibidem*, s. 1475.

mu art. 1719 i nast. k.c. francuskiego²⁹⁹, § 535 ust. 1 zd. 1 BGB³⁰⁰, § 1096 ABGB³⁰¹, art. 256 OR³⁰², art. 1575 i art. 1585 k.c. włoskiego, art. 574 k.c. greckiego, § 276 ust. 1 estońskiego prawa zobowiązań, art. 6.493 ust. 1 k.c. litewskiego, tak też przyjmuje się w systemie *common law*³⁰³; zob. też art. IV.B. -3:101 ust. 3 i IV.B. -3.104 ust. 1 DCFR).

To, jakie wymagania ma spełniać rzecz oddawana do korzystania, zazwyczaj wiąże się z celem, w którym ma korzystać z rzeczy najemca, i to ten cel wyznacza to, czy wydana rzecz spełnia kryteria określone w umowie³⁰⁴. Niekiedy ustawa przesądza wprost, że jakość rzeczy powinna mieć charakter uzgodniony lub zwyczajowo przyjęty (por. np. art. 592 słoweńskiego k.z.; zob. też art. IV.B. -3:102 oraz IV.B.-3.103 DCFR).

W wypadku umowy dzierżawy przyjmuje się zazwyczaj, że umowa ta nie obejmuje „przynależności” przedmiotu dzierżawy³⁰⁵ i jego wydzierżawienie wymaga sporządzenia dokładnego inwentarza połączonego z jego wyceną (tak art. 277 OR; podobnie § 585b BGB; por. jednak § 340 i § 342 estońskiego prawa zobowiązań).

W umowie najmu obowiązek najemcy polega na korzystaniu z rzeczy z właściwą starannością oraz zazwyczaj zgodnie z umową i przeznaczeniem rzeczy³⁰⁶ (por. np. art. 1728 pkt. 1 k.c. francuskiego³⁰⁷, art. 257f ust. 1 OR, art. 7:213 k.c. holen-

²⁹⁹ Zob. szerzej co do obowiązków wynajmującego, które wynikają z tych przepisów: A. Bénabent, *Droit civil...*, nb. 540 i nast., s. 249 i nast.; Ph. Malaurie, L. Aynès, P.-Y. Gautier, *Les contrats spéciaux...*, nb. 680–685, s. 379–388 oraz J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21160 i nast., s. 669 i nast.

³⁰⁰ Zob. szerzej co do poszczególnych obowiązków wynajmującego za wielu M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 535, nb. 65 i nast., s. 1233 i nast.

³⁰¹ Zob. szerzej co do obowiązków wynajmującego za wielu R. Welsler, B. Zöchling-Jud, *Grundriss des bürgerlichen Rechts...*, nb. 998, s. 259–260.

³⁰² Zob. szerzej co do obowiązków wynajmującego za wielu P. Tercier, P.G. Favre, H. Bugnon, *Les contrats spéciaux...*, nb. 2047 i nast., s. 303 i nast.

³⁰³ Por. N. Palmer, [w:] *English Private Law...*, nr 16-63, s. 913–914.

³⁰⁴ Stąd też literalna treść przepisów, określających obowiązki wynajmującego w tym zakresie, różni się dość znacznie między sobą – por. np. art. 1720 ust. 1 k.c. francuskiego, art. 535 ust. 1 zd. 2 BGB, § 1096 ABGB, art. 256 ust. 1 OR, art. 1720 ust. 1 k.c. belgijskiego, art. 7:204 ust. 2 k.c. holenderskiego, art. 1575 k.c. włoskiego, art. 575 k.c. greckiego. W odniesieniu do umowy dzierżawy por. np. § 586 ust. 1 BGB. Wskazać należy, że również w systemie prawnym *common law* kwestia ustawowego dookreślenia jakości rzeczy oddawanych w najem bywa sporna – por. uwagi, które czyni E.G. Kendrick, [w:] *Chitty on contracts...*, (2012), nr 33-068 do 33-071, s. 253–255; zob. też N. Palmer, [w:] *English Private Law...*, nr 16-64, s. 914.

³⁰⁵ Przykładowo w prawie szwajcarskim dotyczy to maszyn, inwentarza żywego (niem. *Vieh*) oraz przedmiotów wchodzących w skład zaopatrzenia (niem. *Vorräte*) – por. art. 277 OR.

³⁰⁶ Dostrzec można w tym zakresie podobieństwa do regulacji dotyczących umowy użyczenia, które przewidują zazwyczaj, że korzystanie z rzeczy musi być zgodne z jej przeznaczeniem, chyba że umowa użyczenia przewiduje inaczej (por. np. art. 1880 k.c. francuskiego oraz § 972 zd. 1 ABGB; zob. też § 603 zd. 1 w zw. z § 157 BGB).

³⁰⁷ Przepis ten stanowi: *Le preneur est tenu [...] d'user de la chose louée raisonnablement, et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail, ou suivant celle présumée d'après les circonstances, à défaut de convention*. Jak wskazuje się w doktrynie francuskiej, prawidłowe korzystanie z rzeczy zawiera w sobie dwa podstawowe elementy: zachowanie kontraktowego przeznaczenia rzeczy oraz jej substancji (por. A. Bénabent, *Droit civil...*, nb. 548, s. 256–257).

derskiego, art. 1587 pkt. 1 k.c. włoskiego, art. 1555 k.c. hiszpańskiego, art. 2150 k.c. łotewskiego, art. 600 słoweńskiego k.z.; tak też przyjmuje się w doktrynie niemieckiej³⁰⁸ i systemie *common law*³⁰⁹; zob. też art. IV.B. -5:104 ust. 1 DCFR), a także zwrotu jej w stanie niepogorszonym (por. art. 1730-1732 k.c. francuskiego, § 546 ust. 1 BGB, § 1109 ABGB). Za naruszenie tych obowiązków najemca ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą³¹⁰. Jeżeli najemca przekazał rzecz osobie trzeciej, wynajmujący może kierować po ustaniu najmu kontraktowe roszczenie o jej zwrot również do niej (por. np. § 546 ust. 2 BGB³¹¹ oraz § 334 ust. 5 estońskiego prawa zobowiązań).

W umowie dzierżawy dzierżawcę obciąża zazwyczaj obowiązek prawidłowego gospodarowania rzeczą (tak np. art. 283 OR, art. 1615 k.c. włoskiego³¹²; por. też odpowiednio art. 1766 k.c. francuskiego). Połączony jest z nim zakaz dokonywania zmiany przeznaczenia rzeczy bez zgody wydzierżawiającego (por. np. § 590 BGB, art. 289a OR, art. 623 ust. 2 k.c. greckiego, § 349 ust. 1 estońskiego prawa zobowiązań).

Podstawowym obowiązkiem najemcy jest zapłata czynszu. Termin zapłaty czynszu powinien wynikać wprost z umowy³¹³ lub ze zwyczaju³¹⁴. W razie braku określenia go w umowie niektóre systemy prawne przewidują zapłatę czynszu na koniec terminu, za jaki czynsz był przewidziany, ewentualnie na termin końca umowy (a więc „z dołu” por. np. § 579 BGB, § 1100 ABGB, art. 595 k.c. greckiego, § 294 estońskiego prawa zobowiązań, art. 2142 k.c. łotewskiego; zob. też art. IV.B. -5:102 DCFR). Rozwiązania przyjmowane w zagranicznych systemach prawnych są tu różnorodne – dla przykładu możliwe jest w takich sytuacjach uznanie, że czynsz płatny jest z dołu na koniec każdego miesiąca trwania umowy (por. art. 257c OR) lub z góry za sześć pierwszych miesięcy trwania umowy, gdy kontrakt jest zawierany na okres dłuższy niż rok (art. 2142 ust. 2 k.c. łotewskiego).

³⁰⁸ Zob. co do „prawa” (a nie „obowiązku”) najemcy do korzystania z rzeczy oraz związanych z faktem posiadania cudzej rzeczy obowiązków ubocznych za wielu M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 535, nb. 166–170, s. 1271–1274.

³⁰⁹ Zob. np. E.G. McKendrick, [w:] *Chitty on contracts...*, (2012), nr 33-076, s. 258.

³¹⁰ Podkreślić należy przy tym, że roszczenia odszkodowawcze z tytułu zwrotu rzeczy w nienależytym stanie podlegają zazwyczaj krótszym terminom przedawnienia (np. zgodnie z § 1111 ABGB jest to rok od chwili zwrotu rzeczy).

³¹¹ Co do *ratio legis* tego rozwiązania por. H.-J. Bieber, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 546, nb. 1, s. 1379 oraz V. Emmerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, art. 546, nb. 3, s. 500.

³¹² Przepis ten przewiduje m.in., że najemca rzeczy przynoszącej pożytki powinien zarządzać nią zgodnie z jej „ekonomicznym przeznaczeniem”.

³¹³ Stąd też np. ustawodawca francuski w art. 1728 ust. 2 k.c. francuskiego nie określa terminów płatności czynszu, które znalazłyby zastosowanie w wypadku ich nieokreślenia przez strony, zakładając, że każdorazowo będzie to przedmiotem umownej regulacji samych stron tego stosunku (por. J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21177, s. 695, którzy podsumowują swoje rozważania krótkim stwierdzeniem: *Tout dépend du contrat*).

³¹⁴ Odwołania do zwyczaju zawierają m.in. § 1100 ABGB, art. 257c OR oraz art. 7:212 k.c. holenderskiego.

Najemca nie jest przy tym zwolniony z zapłaty czynszu, jeżeli nie może korzystać z rzeczy z powodów, za które ponosi odpowiedzialność (por. np. *a contrario* § 537 ust. 1 BGB, § 1107 ABGB).

W wypadku umowy dzierżawy płatność czynszu następuje zazwyczaj z dołu, ale termin ten jest dłuższy niż w wypadku najmu (przykładowo na podstawie art. 281 OR jest to termin roczny). Możliwe jest również obniżenie czynszu na żądanie dzierżawcy w sytuacjach nadzwyczajnych, np. klęski żywiołowej lub nieurodzaju (por. np. art. 1769 oraz art. 1773 w zw. z art. 1772 k.c. francuskiego, § 593 BGB, § 1104–1106 ABGB; zob. też art. 1575 k.c. hiszpańskiego oraz art. 2148 w zw. z art. 2147 k.c. lotewskiego).

Jednym z najważniejszych zagadnień, które powinien normatywnie ustalić ustawodawca, jest określenie obowiązków stron umowy odnoszących się do utrzymania rzeczy w należytym stanie. W odniesieniu do najmu istnieją w tym zakresie dwa podstawowe systemy.

Zgodnie z pierwszym systemem całość kosztów utrzymania rzeczy w należytym stanie przez czas trwania umowy (w tym dokonywania niezbędnych jej napraw) spoczywa na wynajmującym (por. co do najmu art. 1719 pkt 2 oraz art. 1720 k.c. francuskiego³¹⁵; § 535 ust. 1 zd. 2 BGB³¹⁶, § 1096 ust. 1 ABGB³¹⁷, art. 1575 ust. 2 w zw. z art. 1576 k.c. włoskiego, art. 1554 ust. 2 k.c. hiszpańskiego, art. 575 k.c. greckiego, art. 589 ust. 1 słoweńskiego k.z.; tak też przyjmuje się generalnie w systemie prawnym *common law*³¹⁸ oraz Projekcie Wspólnych Ram Odniesienia³¹⁹). Ponosi on też zazwyczaj opłaty i uiszcza podatki związane z rzeczą (por. np. art. 256b OR³²⁰ oraz art. 590 k.c. greckiego). Wynajmujący jest jednak zwolniony z obowiązku utworzenia przedmiotu najmu zniszczonego w wyniku przypadkowego zdarzenia (por. np. art. 1722 k.c. francuskiego³²¹, § 1104 ABGB, tak też przyjmuje doktryna niemiecka na tle § 535 BGB³²²).

³¹⁵ W doktrynie francuskiej nie ulega jednak wątpliwości, że najemca może przyjąć na siebie ponoszenie tych kosztów – por. szerzej za wielu J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21162, s. 672.

³¹⁶ W doktrynie niemieckiej nie ulega jednak wątpliwości, że najemca może przyjąć na siebie ponoszenie tych kosztów – por. szerzej za wielu M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 535, nb. 108–113, s. 1247–1249.

³¹⁷ Obowiązek ten może być jednak w odmienny sposób uregulowany przez strony w umowie por. H. Würth, [w:] *Rummel Kommentar...*, § 1096, nb. 5–6, s. 2424–2425.

³¹⁸ Por. E.G. Kendrick, [w:] *Chitty on contracts...*, (2012), nr 33-079, s. 259.

³¹⁹ Por. art. IVB.-3:104 DCFR.

³²⁰ W doktrynie szwajcarskiej przeważa zdecydowanie pogląd, że przepis ten ma charakter dyspozytywny (por. R. Weber, [w:] *Basler Kommentar...*, art. 256b, nb. 4, s. 1384 oraz tam podani autorzy; odmiennie – odwołując się do wykładni historycznej – P. Heinrich, [w:] *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht...*, art. 256b, nb. 1, s. 334).

³²¹ Por. szerzej co do takich wypadków w doktrynie francuskiej A. Bénabent, *Droit civil...*, nb. 543, s. 251 oraz J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21155, s. 661–663.

³²² Por. za wielu M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 535, nb. 104, s. 1246.

Zgodnie z drugim systemem większość kosztów utrzymania rzeczy w należyтым stanie spoczywa na wynajmującym, jednakże wszystkie konieczne naprawy (zwłaszcza o mniejszym znaczeniu), które nie są określone wprost przez strony, spoczywają na najemcy (por. np. art. 259 OR, art. 7:217 k.c. holenderskiego, § 280 estońskiego prawa zobowiązań, art. 6.493 ust. 1 k.c. litewskiego; zob. też art. IV.B.-5:105 DCFR).

W obu sytuacjach na najemcę może być nałożony obowiązek dokonywania drobnych napraw (por. art. 259 OR³²³; art. 7:217 k.c. holenderskiego, art. 1576 k.c. włoskiego, § 280 estońskiego prawa zobowiązań, art. 589 ust. 1 słoweńskiego k.z.; tak też przyjmuje się generalnie w systemie prawnym *common law*³²⁴), który może ulegać rozszerzeniu w zależności od przedmiotu najmu (por. np. odnoszący się generalnie do lokali art. 1754 k.c. francuskiego). Obowiązkiem najemcy jest również informowanie wynajmującego o konieczności istotnej naprawy rzeczy lub zagrożeniu jej zniszczenia (por. np. art. 1726 k.c. francuskiego, § 536c BGB, § 1097 zd. 1 ABGB, art. 257g OR, art. 7:222 k.c. holenderskiego, art. 589 k.c. greckiego).

W obu sytuacjach na najemcy spoczywa też zazwyczaj obowiązek znoszenia niedogodności związanych z naprawami rzeczy, które czyni wynajmujący (por. art. 1724 ust. 1 k.c. francuskiego, § 1118 zd. 2 ABGB, art. 257h ust. 1 OR, art. 7:220 ust. 1 k.c. holenderskiego, art. 1583 k.c. włoskiego, art. 6.492 k.c. litewskiego; zob. też art. IV.B. -5:108 DCFR). Zazwyczaj jednak najemca może żądać obniżenia czynszu przez czas trwania przeszkody w korzystaniu z rzeczy z powodu naprawy (por. np. § 536 ust. 1 BGB, art. 1584 zd. 1 k.c. włoskiego, art. 6.492 ust. 5 k.c. litewskiego; por. też art. 1724 ust. 2 k.c. francuskiego³²⁵; zob. też art. IV.B. -5:108 ust. 1 DCFR). Jeżeli naprawy się przedłużają, najemca może od umowy odstąpić (por. art. 1724 ust. 3 k.c. francuskiego, § 1117 ABGB, art. 1584 zd. 2 k.c. włoskiego, art. 6.492 ust. 5 k.c. litewskiego).

Wyjątkiem jest w tym zakresie umowa leasingu. Większość porządków prawnych, które regulują leasing jako umowę nazwaną, przyjmuje, że obowiązki utrzymania rzeczy w należyтым stanie spoczywają na korzystającym z rzeczy (por. np. § 363 ust. 2 estońskiego prawa zobowiązań oraz art. 6:571 k.c. litewskiego; zob. też art. IV.B. -5:104 ust. 2 DCFR)³²⁶.

Podkreślić należy również różne rozwiązania kwestii nieprzewidzianych w umowie nakładów na rzecz dokonanych przez korzystającego z niej. W odnie-

³²³ Przepis ten stanowi w oryginale: *Der Mieter muss Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen.*

³²⁴ Por. E.G. McKendrick, [w:] *Chitty on contracts...*, (2012), nr 33-079, s. 259.

³²⁵ Co do przykładów takich sytuacji por. J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21167, s. 682-683.

³²⁶ Zob. szerzej w tym zakresie uwagi zawarte w rozdziale 4.

sieniu do najmu spotykane są w tym zakresie w prawie porównawczym trzy sposoby uregulowania tego zagadnienia:

- po pierwsze, najemcę traktuje się jako osobę, która działała bez zlecenia ze wszystkimi tego konsekwencjami (por. np. § 539 BGB³²⁷, § 1097 ust. 2 ABGB, art. 591 ust. 2 k.c. greckiego);
- po drugie, najemca ma możliwość żądania zwrotu jedynie tych nakładów na rzecz, na które wynajmujący się zgodził (por. np. art. 260a ust. 3 OR, § 286 ust. 1 estońskiego prawa zobowiązań, art. 6.501 ust. 1 k.c. litewskiego; podobnie regulują to zagadnienie art. 1592–1593 k.c. włoskiego);
- po trzecie, najemca ma możliwość zwrotu nakładów na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 7:216 ust. 3 k.c. holenderskiego) lub zasad zbliżonych do tych, które regulują rozliczenia między właścicielem rzeczy a jej posiadaczem dokonującym na nią nakładów (por. art. 604 ust. 5 słoweńskiego k.z.³²⁸; zob. też art. 2140 k.c. łotewskiego).

Zazwyczaj prawo dochodzenia przez najemcę roszczeń z tytułu nakładów poniesionych w celu ulepszenia rzeczy ograniczone jest krótkim terminem zawitym (np. sześciomiesięcznym – por. § 1097 ABGB).

Odmienne obowiązki utrzymania rzeczy w należytym stanie, w tym jej napraw związanych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, określone są zazwyczaj w umowie dzierżawy. Obowiązki te obciążają dzierżawcę (por. np. § 586 ust. 1 BGB, § 1096 ust. 2 ABGB, art. 284 ust. 2 OR; art. 1621 k.c. włoskiego, art. 621 k.c. greckiego, § 345 estońskiego prawa zobowiązań). Obowiązek innych napraw może spoczywać na wydzierżawiającym, np. odbudowy zniszczonego budynku gospodarczego na przedmiocie dzierżawy (zob. art. 278 OR w zw. z wykładanymi *a contrario* art. 286 ust. 1 i art. 287 ust. 1 OR).

Po ustaniu umowy dzierżawca zobowiązany jest rzecz zwrócić wydzierżawiającemu w stanie wynikającym z prawidłowego jej gospodarowania, np. dostosowanym do aktualnej pory roku (por. np. § 596 BGB, § 1109 ABGB, art. 631 k.c. greckiego; zob. też jednak art. 299 ust. 1 OR). Specjalne zasady zwrotu mogą jednak dotyczyć inwentarza żywego (por. np. art. 1826 w zw. z art. 1821 k.c. francuskiego, art. 299 OR, art. 1645 k.c. włoskiego).

³²⁷ Jednakże w wypadku wadliwości rzeczy zwrot innych wydatków poczynionych przez najemcę na nią reguluje § 536a ust. 2 BGB. Przepis ten przewiduje m.in., że najemca jest uprawniony do zwrotu wydatków na naprawę rzeczy, jeżeli ich natychmiastowe poniesienie było konieczne dla zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym (por. § 536a ust. 2 pkt 2 BGB). Co do tej regulacji zob. szerzej w doktrynie niemieckiej D. Medicus, S. Lorenz, *Schuldrecht II...*, nb. 463, s. 165; M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 536a, nb. 25–26, s. 1309 oraz V. Emmerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, art. 536a, nb. 35–40, s. 239–242.

³²⁸ Przepis ten w oficjalnym tłumaczeniu brzmi: *The lessee may take any additions added to the thing if such can be separated without damaging the thing; however the lessor may keep them by compensating the lessee for their value upon return.*

5.8. Środki prawne przysługujące stronom w razie naruszenia umowy

Środki prawne przysługujące wynajmującemu oraz najemcy w wypadku wadliwego wykonywania umowy przez drugą stronę w tym miejscu zostaną omówione jedynie w zarysie. Nie wydaje się konieczne ich szczegółowe omawianie, gdyż w zdecydowanej większości wypadków będą się one wiązać z ogólnymi skutkami niewykonania umowy, które przewiduje dany system prawny (co obejmuje również środki prawne przysługujące w relacji między konsumentami a przedsiębiorcami), tzn.:

- skutkami niemożliwości następczej świadczenia,
- obowiązkami zawiadomienia przez jedną ze stron drugiej o wadliwości rzeczy,
- możliwości powstrzymania się od świadczenia wzajemnego,
- zmniejszenia świadczenia jednej ze stron z powodu niewykonywania lub wadliwego wykonywania świadczenia przez drugą stronę,
- możliwości wypowiedzenia umowy z powodów obciążających jedną ze stron (zwłaszcza braku świadczenia wzajemnego),
- zakresu szkody podlegającej kompensacji oraz wysokości odszkodowania, które możliwe jest do żądania od drugiej strony umowy.

Nie byłoby więc możliwe zadowalające omówienie takich środków prawnych w oderwaniu od pogłębionego omówienia przepisów szczególnych, co w tym miejscu – ze względu na cel badania – nie wydaje się wskazane.

Najczęstszym w praktyce środkiem przewidzianym przez ustawodawstwa europejskie w wypadku niewykonywania lub wadliwego wykonywania umowy przez dającego rzecz do korzystania (przede wszystkim poprzez udostępnienie rzeczy wadliwej) jest roszczenie o obniżenie czynszu (por. w odniesieniu do najmu art. 1722 i 1726 k.c. francuskiego, art. 1584 k.c. włoskiego, art. 576–578 i art. 583 k.c. greckiego, § 296 estońskiego prawa zobowiązań, art. 2136 k.c. łotewskiego; zob. też art. IV.B. -4:102 DCFR). Obniżenie takie następuje *ex lege* (por. np. art. 1724 ust. 2 k.c. francuskiego, § 536 ust. 1 BGB oraz § 537 ust. 2 BGB³²⁹, § 1096 ust. 1 zd. 2 ABGB, art. 259d OR, art. 1584 k.c. włoskiego, art. 576 k.c. greckiego) lub wymaga interwencji sądu (por. art. 7:207 ust. 1 k.c. holenderskiego). Wiąże się ono z odpowiedzialnością odszkodowawczą dającego rzecz do korzystania (por. np. wyraźne brzmienie art. 1721 ust. 2 k.c. francuskiego, § 536a ust. 1 BGB, art. 259e OR, art. 7:208 k.c. holenderskiego, art. 2135 k.c. łotewskiego lub art. 597 ust. 4 słoweńskiego k.z.; zob. też art. IV.B. -4:101 DCFR).

Drugim uprawnieniem przyznawanym korzystającemu z rzeczy jest prawo do wypowiedzenia umowy. Zazwyczaj jest ono możliwe wówczas, gdy wadliwość

³²⁹ Przepis ten dotyczy sytuacji, w której wynajmujący nie jest w stanie zapewnić najemcy korzystania z rzeczy na skutek jej posiadania przez osobę trzecią.

rzeczy uniemożliwia korzystanie z niej (por. § 543 ust. 2 pkt 1 BGB, § 1117 ABGB; por. też art. 6:265 k.c. holenderskiego, art. 597 słoweńskiego k.z.)³³⁰. Wypowiedzenie umowy nie uniemożliwia korzystającemu żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.

W każdym wypadku wadliwości rzeczy biorący rzecz do korzystania jest zobowiązany zawiadomić dającego rzecz do korzystania o wadliwości przedmiotu umowy pod rygorem utraty przysługujących mu roszczeń (por. np. art. 1727 k.c. francuskiego, § 536c BGB, art. 7:222 k.c. holenderskiego, art. 1577 k.c. włoskiego, art. 589 k.c. greckiego, art. 596 słoweńskiego k.z.; zob. też art. IV.B. -5:107 DCFR).

W zbliżony sposób zagraniczne systemy prawne regulują prawo dającego rzecz do korzystania do wypowiedzenia umowy w wypadku nieuiszczenia przez korzystającego czynszu. Zazwyczaj wypowiedzenie jest możliwe, gdy korzystający zalega z zapłatą czynszu przez określony ustawą okres (np. dwa pełne okresy płatności – § 543 ust. 2 pkt 3 BGB). Ponadto możliwość wypowiedzenia umowy może być uzależniona od wcześniejszego obligatoryjnego upomnienia korzystającego z rzeczy przez dającego rzecz do korzystania (por. np. § 1118 ABGB). Ponadto dający rzecz do korzystania ma prawo wypowiedzenia umowy, wówczas gdy korzystający wadliwie używa przedmiotu umowy (por. np. art. 1729 k.c. francuskiego, § 543 ust. 2 pkt 2 BGB, § 1118 ABGB).

Często spotykanym w prawie porównawczym rozwiązaniem jest również przyznanie dającemu rzecz do korzystania prawa zastawu na rzeczach korzystającego (co dotyczy zazwyczaj sytuacji, gdy przedmiotem umowy jest pomieszczenie albo nieruchomości).

W odniesieniu do najmu zastaw może dotyczyć wszelkich ruchomości najemcy niewyłączonych przez przepisy o egzekucji (por. np. § 562 ust. 1 BGB³³¹, § 1101 ABGB, art. 268 OR, § 305 ust. 1 estońskiego prawa zobowiązań), rzeczy członków jego rodziny (por. § 1101 ABGB, art. 604 ust. 1 k.c. greckiego), a nawet ruchomości osób trzecich (pod warunkiem że wynajmujący nie wiedział albo nie powinien był wiedzieć, że nie należą one do najemcy – por. art. 268a ust. 1 OR oraz § 305 ust. 3 estońskiego prawa zobowiązań; zob. też art. 605 k.c. greckiego). Zastaw ten istnieje aż do wyniesienia tych rzeczy z budynku (por. np. § 562a BGB, § 306 ust. 1 estońskiego prawa zobowiązań; zob. też art. 606 k.c. greckiego), przy czym wynajmujący może sprzeciwić się ich wyniesieniu (§ 562a i § 562b ust. 1 BGB, § 1101 ust. 1 ABGB, art. 268b OR, § 306 ust. 1 estońskiego prawa zobowiązań), chyba że nastąpiłoby to wskutek działania organów władzy publicznej (§ 1101 ust. 1 ABGB). W tym ostatnim wypadku prawo zastawu może istnieć w wypadku zgłoszenia go odpowiedniej władzy (por. § 1101 ust. 1 ABGB).

³³⁰ Szczególnie zasady dotyczą przy tym zazwyczaj najmu lokalu mieszkalnego, którego dalsze użytkowanie zagrażałoby zdrowiu najemcy (por. np. § 1117 ABGB, art. 1580 k.c. włoskiego, art. 588 k.c. greckiego).

³³¹ Co do zakresu zastosowania tego przepisu por. za wielu D. Medicus, S. Lorenz, *Schuldrecht II...*, nb. 491, s. 173–174.

W umowie dzierżawy zastaw jest zazwyczaj rozszerzany w porównaniu z najmem i może obejmować np. sprzęty gospodarskie, bydło i owoce (por. np. § 592 w zw. z § 562 i § 562a BGB).

5.9. Zmiany stron umowy oraz umożliwienie korzystania osobom trzecim z przedmiotu umowy

5.9.1. Zmiany podmiotowe po stronie osoby dającej rzecz do korzystania

Dający rzecz do korzystania – jako strona umowy obligacyjnej – nie jest zobowiązany, aby być przez cały czas trwania umowy właścicielem rzeczy, a więc może ją zbyć w toku trwania umowy. Pomiędzy nabywcą rzeczy a korzystającym z niej nie będzie zazwyczaj istniał żaden stosunek obligacyjny, który mógłby być podstawą do ochrony korzystającego z rzeczy względem nabywcy. Natomiast nie ogranicza to w żaden sposób roszczeń korzystającego z rzeczy względem drugiej strony umowy, jeżeli działania nowego nabywcy pozbawiły korzystającego posiadania rzeczy i możliwości korzystania z niej.

W tym zakresie w systemach prawnych krajów europejskich przewiduje się kilka możliwych rozwiązań co do związania nabywcy dotychczasową umową³³²:

- po pierwsze, przyjmuje się, że nabywca rzeczy nie jest związany umową najmu i nie staje się jej stroną, a więc może doprowadzić do pozbawienia korzystającego posiadania rzeczy. Obejmuje to wszystkie umowy (tak np. art. 1571 k.c. hiszpańskiego) lub jedynie niektóre umowy, np. te dotyczące ruchomości (tak np. art. 1743 k.c. francuskiego³³³; por. też *a contrario* § 566 BGB). Od zasady tej ustawa wprowadza jednak wyjątki np. w wypadku zachowania przewidzianej prawem formy potwierdzającej powstanie stosunku najmu jeszcze przed sprzedażą danej rzeczy³³⁴;

³³² Por. *Principles, Definitions and Model Rules (DCFR)*..., s. 1588–1591. Rozbieżności w europejskich systemach prawnych przy regulacji tego zagadnienia wywodzą się jeszcze z przyjętej w prawie rzymskim zasady, zgodnie z którą „kupno uchyla najem” (*emptio tollit locatum*). Zob. w tym zakresie szerzej M. Kaser, R. Knütel, *Römisches Privatrecht*..., s. 262 oraz P. Oestmann, [w:] *Historisch-kritischer Kommentar zum BGB. Band III. Schuldrecht: Besonderer Teil. 1. Teilband §§ 433 – § 656*, J. Rückert, F. L. Schäfer (red.), Tübingen 2013, s. 556 i nast.

³³³ Przepis ten stanowi: *Si le bailleur vend la chose louée, l'acquéreur ne peut expulser le fermier, le métayer ou le locataire qui a un bail authentique ou dont la date est certaine. Il peut, toutefois, expulser le locataire de biens non ruraux s'il s'est réservé ce droit par le contrat de bail*. W doktrynie francuskiej co do przyjętego w tym przepisie rozwiązania por. J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil*..., nb. 21206, s. 722–723. Podkreślić należy, że omawiane rozwiązanie jest silnie krytykowane w doktrynie, nawet po modyfikacji przepisu w 2009 r. Por. A. Bénabent, *Droit civil*..., nb. 556, s. 263.

³³⁴ Dla przykładu w prawie francuskim umowa najmu ma skutek wobec nabywcy rzeczy, jeżeli została zawarta na piśmie z datą pewną (por. art. 1743 k.c. francuskiego). Co do tej regulacji zob. szerzej A. Bénabent, *Droit civil*..., nb. 559, s. 265.

– po drugie, większość europejskich systemów prawnych przyjmuje w tym zakresie – choć z zastrzeżeniami – w odniesieniu do najmu rozwiązanie, zgodne z którym nabywca rzeczy wstępuje *ex lege* w istniejący do tej pory między wynajmującym a najemcą stosunek prawny (por. § 566 BGB³³⁵, § 1120 ABGB³³⁶, art. 261 ust. 1 OR³³⁷, art. 1600 k.c. włoskiego³³⁸, art. 614 k.c. greckiego³³⁹, art. 610 słoweńskiego k.z.; zob. też art. IV.B.-7:101 ust. 1 DCFR). Nabywcy mogą jednak przysługiwać ułatwione sposoby wypowiedzenia umowy najmu (por. np. art. 261 ust. 2 pkt 2 OR³⁴⁰).

Ponadto niektóre ustawodawstwa zagraniczne przewidują, że w wypadku gdy nabywca rzeczy doprowadzi do przedwczesnego zakończenia stosunku najmu, najemcy przysługuje prawo do odszkodowania (por. np. § 1120 zd. 2 ABGB³⁴¹, art. 261 ust. 3 OR, art. 1601 k.c. włoskiego, art. 2174 k.c. łotewskiego; podobną regulację przewiduje art. 1744 k.c. francuskiego³⁴²). Ewentualnym innym środkiem ochrony najemcy jest przyznanie mu względem nabywcy takiej ochrony, jaka przy-

³³⁵ Zastosowanie tego przepisu jest jednak ograniczone jedynie do nieruchomości oraz pomieszczeń (por. K.H. Gursky, *Schuldrecht...*, s. 84–85; M. Häublein, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 566, nb. 7, s. 1677). Zob. też szerzej D. Medicus, S. Lorenz, *Schuldrecht II...*, nb. 499–500, s. 176.

³³⁶ Poprzez odesłanie do § 1095 ABGB zastosowanie tej konstrukcji uzależnione jest od ujawnienia prawa najemcy w księdze wieczystej (por. M. Binder, R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar...*, § 1095, nb. 11, s. 105). W innych wypadkach nabywca może umowę wypowiedzieć (por. w doktrynie R. Welsch, B. Zöchling-Jud, *Grundriss des bürgerlichen Rechts...*, nb. 1066, s. 279; H. Würth, [w:] *Rummel Kommentar...*, § 1120, nb. 5, s. 2496 oraz M. Binder, R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar...*, § 1120, nb. 44–45, s. 374–375).

³³⁷ Zgodnie z treścią przepisu dotyczy to również przejścia własności rzeczy w drodze postępowania upadłościowego (*Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren*).

³³⁸ Prawo włoskie w art. 1600 k.c. włoskiego przewiduje, że nabywca rzeczy wstępujący w prawa wynajmującego jest zobowiązany do nieingerowania w prawa korzystającego z rzeczy (wł. *rispetto*), z czego może wynikać, iż nie ma pozytywnych obowiązków dbania o rzecz będącą przedmiotem najmu w czasie trwania umowy (por. *Principles of European Law...*, s. 277). Umowa istnieje zaś do terminu, na jaki została zawarta, bądź do terminu wypowiedzenia jej przez jedną ze stron (por. P. Belloni-Peressutti, [w:] *Commentario breve...*, art. 1600, nr I.1–3, s. 1590–1591).

³³⁹ W prawie greckim skuteczność prawa najemcy względem osób trzecich zależy od przedmiotu najmu (nieruchomość) i jego wpisu do odpowiedniego rejestru nieruchomości. W innym wypadku nabywca może z zachowaniem terminu ustawowego wypowiedzieć umowę najmu (por. art. 615 k.c. greckiego).

³⁴⁰ Przepis ten umożliwia nabywcy wypowiedzenie umowy najmu w najbliższym możliwym prawnie terminie. Jednocześnie art. 261 ust. 2 pkt 1 OR przyznaje nabywcy lokalu możliwość wypowiedzenia umowy najmu jedynie wtedy, jeżeli wykaże istnienie niezwłocznej potrzeby korzystania z niego przez siebie lub członków swojej rodziny.

³⁴¹ Zob. szerzej M. Binder, R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar...*, § 1120, nb. 54–58, s. 377–378.

³⁴² Zob. A. Bénabent, *Droit civil...*, nb. 558, s. 264–265. Przepis ten umożliwia jednak w szeroki sposób stronom najmu umowne unormowanie tego zagadnienia. Sytuacja istnienia takich umów występuje często w praktyce obrotu (por. J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21206, s. 724). Ponadto art. 1750 k.c. francuskiego wyłącza roszczenia najemcy względem nabywcy nieruchomości, jeżeli umowa najmu nie była zawarta co najmniej w formie z datą pewną.

sługuje posiadaczowi rzeczy (np. taką zasadę wyprowadza się w systemie prawnym *common law* w orzecznictwie³⁴³) lub prawa wypowiedzenia umowy najmu (por. art. 613 słoweńskiego k.z.).

Innym środkiem ochrony najemcy jest ustawowe uznanie, że choć nabywca rzeczy wstępuje z mocy prawa w dotychczasowy stosunek najmu, to jednak zbywca (poprzedni wynajmujący) pozostaje łącznie z nim względem najemcy dłużnikiem solidarnym (por. art. 610 ust. 3 słoweńskiego k.z.; zob. też art. IV.B. -7:101 ust. 1 zd. 2 DCFR).

5.9.2. Zmiany podmiotowe po stronie osoby korzystającej z rzeczy

W europejskich systemach prawnych można spotkać dwa rozwiązania dotyczące wstąpienia przez nowego najemcę w stosunek najmu z wynajmującym.

Zgodnie z pierwszym rozwiązaniem umowa taka nie wymaga zgody wynajmującego i wejście najemcy w stosunek najmu następuje na zasadach ogólnych (por. art. 1717 k.c. francuskiego³⁴⁴, art. 1717 k.c. belgijskiego, art. 593 k.c. greckiego; wykładnia taka przyjmowana jest również w prawie austriackim na tle § 1098 ABGB, chyba że prawo do korzystania z rzeczy przez najemcę ma „charakter osobisty”³⁴⁵). Przy czym przyjmuje się, że poprzedni najemca jest zwolniony z zobowiązania od chwili, gdy wynajmujący przyjmie zapłatę od nowego najemcy (art. 1717 k.c. francuskiego³⁴⁶, art. 1717 k.c. belgijskiego).

Zgodnie z drugim rozwiązaniem umowa polegająca na wstąpieniu nowego najemcy w prawa dotychczasowego najemcy wymaga zgody wynajmującego (tak np. § 540 BGB, art. 263 ust. 1 OR³⁴⁷, art. 1594 ust. 1 k.c. włoskiego, § 290 estońskiego prawa zobowiązań, art. 2115 k.c. łotewskiego, art. 6.491 k.c. litewskiego). W braku zgody umowa ulega rozwiązaniu lub wynajmujący ma prawo natychmiast ją wypowiedzieć (por. np. § 540 BGB).

Nabywca (nowy najemca) i zbywca (poprzedni najemca) mogą też być solidarnie odpowiedzialni za zapłatę czynszu wynajmującemu (takie rozwiązanie przewiduje np. § 290 estońskiego prawa zobowiązań).

³⁴³ Por. w tym zakresie wyrok *Port Line Ltd. v. Ben Line Steamers Ltd.* [1958] 2 QB 146.

³⁴⁴ Zob. w doktrynie A. Bénabent, *Droit civil...*, nb. 561, s. 267.

³⁴⁵ Co do tego, kiedy prawo do korzystania z rzeczy przez najemcę ma „charakter osobisty” – por. H. Würth, [w:] *Rummel Kommentar...*, § 1098, nb. 15, s. 2441–2442.

³⁴⁶ Zob. szerzej J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21803, s. 833–834.

³⁴⁷ Regulacja ta dotyczy najemcy pomieszczeń mieszkalnych. Zarazem wynajmujący może odmówić zgody na wstąpienie nowego najemcy w prawa dotychczasowego jedynie z ważnego powodu (art. 263 ust. 2 OR).

5.9.3. Dopuszczalność dalszego oddania rzeczy osobie trzeciej do korzystania

Wśród europejskich systemów prawnych można wyróżnić dwie metody regulacji zagadnienia, czy osoba korzystająca z rzeczy może oddać ją osobie trzeciej do dalszego korzystania. W zakresie umowy najmu rzeczy wyróżnia się dwa podstawowe rozwiązania.

Zgodnie z pierwszym z nich możliwe jest oddanie przedmiotu najmu w podnajem bez zgody wynajmującego, chyba że umowa najmu stanowi inaczej (tak art. 1717 k.c. francuskiego³⁴⁸, art. 1717 k.c. belgijskiego, § 1098 ABGB³⁴⁹, art. 1550 k.c. hiszpańskiego, art. 593 k.c. greckiego, art. 605 słoweńskiego k.z.). Interesujące w tym zakresie jest rozwiązanie prawa holenderskiego, które przewiduje, że najemca może oddać rzecz w podnajem, chyba że najemca ma uzasadnione przyczyny, iż wynajmujący miałby uzasadnione powody, aby się temu sprzeciwić (art. 7:221 k.c. holenderskiego)³⁵⁰.

Zgodnie z drugim rozwiązaniem oddanie rzeczy w podnajem wymaga każdorazowo zgody wynajmującego (tak np. § 540 ust. 1 BGB³⁵¹, art. 262 OR³⁵², art. 1594 ust. 2 k.c. włoskiego, § 288 estońskiego prawa zobowiązań, art. 6.490 ust. 1 k.c. litewskiego, takie jest też stanowisko systemu *common law*³⁵³; zob. też art. IV.B. -7:103 ust. 1 DCFR). Przy czym dany system prawny może dodatkowo przewidywać, że najemca może wypowiedzieć umowę, jeżeli wynajmujący odmawia bez uzasadnionego powodu zgody na oddanie rzeczy w podnajem (por. § 540 BGB, § 288 estońskiego prawa zobowiązań, art. 6.490 ust. 2 k.c. litewskiego, art. 607 słoweńskiego k.z.; zob. też art. IV.B. -7:103 ust. 2 DCFR).

Powszechnie przyjmowane jest także, że to główny najemca odpowiada w takich sytuacjach za zapłatę czynszu najmu (por. § 540 ust. 2 BGB³⁵⁴, art. 1595 k.c. wło-

³⁴⁸ Zob. szerzej co do omówienia tej regulacji: A. Bénabent, *Droit civil...*, nb. 565–567, s. 270–271.

³⁴⁹ Zob. szerzej co do omówienia wyjątków od tej regulacji: R. Pesek, [w:] *ABGB Praxiskommentar...*, § 1098, nb. 99, s. 194.

³⁵⁰ Przepis ten stanowi w oficjalnym tłumaczeniu: *The lessee is entitled to grant a right of use of the leased property or of a part thereof to a third party, unless he had to assume that the lessor has reasonable objections against granting such a right of use to this third person.*

³⁵¹ Co do *ratio legis* tego rozwiązania, uzasadnionego osobistym charakterem relacji między wynajmującym a najemcą, por. H.-J. Bieber, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 540, nb. 1, s. 1337 oraz V. Emerich, [w:] *J. von Staudingers Kommentar...*, § 540, nb. 1, s. 312.

³⁵² Niemniej jednak jedynie w określonych w ustępie drugim tego przepisu wypadkach wynajmujący może odmówić wyrażenia zgody – zob. D. Lachat, [w:] *Commentaire Romand...*, art. 262, nb. 3, s. 1776–1777 oraz R. Weber, [w:] *Basler Kommentar...*, art. 262, nb. 5–8, s. 1460–1462. W doktrynie szwajcarskiej wskazuje się powszechnie, że katalog określony w tym przepisie jest zamknięty – por. za wielu P. Heinrich, [w:] *Handkommentar zum Schweizer Privatrecht...*, art. 262, nb. 6, s. 385.

³⁵³ Por. N. Palmer, [w:] *English Private Law...*, nr 16–82, s. 920 oraz E.G. McKendrick, [w:] *Chitty on contracts...*, (2012), nr 33-026, s. 229–230.

³⁵⁴ Przy czym dotyczy to zarówno oddania rzeczy w podnajem za zgodą wynajmującego, jak też oczywiście sytuacji oddania rzeczy w podnajem bez takiej zgody (por. H.-J. Bieber, [w:] *Münchener Kommentar...*, § 540, nb. 25, s. 1343).

skiego, art. 593 k.c. greckiego, § 288 ust. 5 estońskiego prawa zobowiązań, art. 6.490 ust. 6 k.c. litewskiego, art. 605 ust. 2 słoweńskiego k.z.; w prawie francuskim taki jest też niekwestionowany pogląd doktryny³⁵⁵; zob. też art. IV.B. -7:103 ust. 3 DCFR). Dany system prawny może również umożliwiać wynajmującemu bezpośrednie żądanie od podnajemcy czynszu najmu lub zwrotu rzeczy (por. art. 1753 ust. 1 k.c. francuskiego, art. 599 ust. 2 k.c. greckiego), a także tego, aby właściwie używał przedmiotu najmu (art. 262 ust. 3 OR; zob. też art. 605 ust. 2 słoweńskiego k.z.³⁵⁶). Możliwe jest też jednak podnoszenie przez podnajemcę roszczeń, które najemca miałby wobec wynajmującego (por. art. 6.490 ust. 7 k.c. litewskiego).

W wypadku umowy dzierżawy powszechnie przyjmowana jest konstrukcja, zgodnie z którą oddanie rzeczy lub jej części w poddzierżawę wymaga zgody wydzierżawiającego (por. np. art. 291 ust. 1 OR³⁵⁷, art. 1624 k.c. włoskiego)³⁵⁸.

³⁵⁵ Zob. za wielu J. Huet, G. Decocq, C. Grimaldi, H. Lécuyer, J. Morel-Maroger, *Traité de droit civil...*, nb. 21136, s. 641–642.

³⁵⁶ Zgodnie z tym przepisem to najemca gwarantuje wynajmującemu, że podnajmujący będzie w właściwy sposób korzystał z rzeczy.

³⁵⁷ Niemniej jednak jedynie w określonych w ustępie drugim tego przepisu wypadkach wynajmujący może odmówić wyrażenia zgody.

³⁵⁸ W tym kontekście wskazać też należy, że zakaz oddawania rzeczy osobie trzeciej do korzystania przez biorącą do używania bez zgody użyczającego przewiduje też umowa użyczenia, co wynika z jej grzesnościowego charakteru (por. np. § 603 zd. 2 BGB oraz odpowiednio § 978 ABGB).