

Mirostaw Górski



Obrót nieruchomościami

Najem • Sprzedaż • Opodatkowanie

Difin

Obrót nieruchomościami

Najem • Sprzedaż • Opodatkowanie

Mirostaw Górski

Obrót nieruchomościami

Najem • Sprzedaż • Opodatkowanie

Difin

Copyright @ by Difin SA Warszawa 2013

Wszelkie prawa zastrzeżone. Kopiowanie, przedrukowywanie i rozpowszechnianie całości lub fragmentów niniejszej pracy bez zgody wydawcy zabronione.

Książka ta jest dziełem twórcy i wydawcy. Prosimy, abyś przestrzegał praw, jakie im przysługują. Jej zawartość możesz udostępnić nieodpłatnie osobom bliskim lub osobiście znanym, ale nie publikuj jej w internecie. Jeśli cytujesz jej fragmenty, nie zmieniaj ich treści i koniecznie zaznacz, czyje to dzieło. A kopiując jej część, rób to jedynie na użytek osobisty. Szanujmy cudzą własność i prawo.

Recenzja:

dr hab. Iwona Foryś, prof. Uniwersytetu Szczecińskiego

Redaktor prowadzący:

Edward Mitek

Korekta:

Hanna Kossak-Nowocień

ISBN 978-83-7930-168-3

Difin SA

Warszawa 2014

00–768 Warszawa, ul. F. Kostrzewskiego 1

tel. +48 22 851 45 61, +48 22 851 45 62

fax.+48 22 841 98 91

Księgarnie internetowe Difin:

www.ksiegarnia.difin.pl, www.ksiegarniasgh.pl

Skład i łamanie: Grzegorz Kalisiak

Druk: Fabryka Druku Sp. z o.o.

ul. Zgrupowania AK Kampinos 6, 01-943 Warszawa

<http://www.fabrykadruku.pl>

SPIS TREŚCI

Wykaz ważniejszych skrótów	11
Wstęp	13
Rozdział I	
Pojęcie nieruchomości w polskim porządku prawnym	15
Rozdział II	
Najem lokali według kodeksu cywilnego	20
2.1. Ogólne zasady najmu lokali	20
2.2. Definicja pojęcia najmu i podnajmu	21
2.3. Charakter prawny umowy najmu	26
2.4. Forma i tryb zawarcia umowy najmu	27
2.5. Istotne elementy umowy najmu	29
2.5.1. Czas trwania umowy najmu	29
2.5.2. Strony umowy najmu	30
2.5.3. Prawa i obowiązki stron umowy najmu	32
2.5.4. Ochrona praw najemcy	37
2.5.5. Czynnosc	39
2.5.6. Kaucja	40
2.5.7. Dodatkowe postanowienia umowy najmu	41
2.5.8. Sposób używania rzeczy najętej	44
2.5.9. Przedawnienie w umowie najmu	45
2.5.10. Ustawowe prawo zastawu przysługujące wynajmującemu	46
2.5.11. Rozwiązanie umowy najmu i terminy wypowiedzenia	47
2.5.12. Ulepszenie rzeczy najętej	51
2.5.13. Szczególne okoliczności towarzyszące umowie najmu	53

2.5.14. Klauzule niedozwolone w umowie najmu (abuzywne)	58
2.5.15. Zwrot wynajętego lokalu	61

Rozdział III

Ochrona praw lokatorów w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego

cywilnego	63
3.1. Zakres przedmiotowy i podmiotowy stosowania przepisów ustawy	63
3.2. Podstawowe pojęcia i definicje	65
3.3. Prawa i obowiązki właścicieli i lokatorów	71
3.4. Wypowiedzenie umowy najmu	73
3.5. Odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego	78

Rozdział IV

Najem okazjonalny	81
4.1. Najem okazjonalny – nowa forma najmu powierzchni mieszkalnych	81
4.2. Elementy finansowe najmu okazjonalnego	83
4.3. Wypowiedzenie najmu okazjonalnego	84
4.4. Porównanie najmu „zwykłego” i okazjonalnego	86

Rozdział V

Najem jako źródło dochodów właściciela nieruchomości	88
5.1. Wprowadzenie	88
5.2. Źródła przychodów w umowie najmu	89
5.3. Koszty uzyskania przychodu w umowie najmu	98
5.3.1. Amortyzacja nieruchomości	103
5.3.2. Strata w umowie najmu	110
5.4. Najem prowadzony przez osoby fizyczne	110
5.4.1. Opodatkowanie na zasadach ogólnych	110
5.4.2. Opodatkowanie na zasadach zryczałtowanego podatku od osób fizycznych	112
5.4.3. Opodatkowanie podatkiem liniowym	117
5.5. Najem jako działalność gospodarcza prowadzona przez osoby fizyczne	117
5.5.1. Wprowadzenie	117
5.5.2. Przychody z najmu w ramach prowadzonej działalności gospodarczej	121
5.5.3. Koszty uzyskania przychodu	125
5.5.4. Opodatkowanie dochodów	126
5.5.5. Orzeczenia i interpretacje	128
5.6. Najem jako działalność gospodarcza osób prawnych	129
5.6.1. Wprowadzenie	129
5.6.2. Przychody z najmu	129

5.6.3. Koszty uzyskania przychodu	132
5.7. Użyczenie lokalu	136
5.7.1. Wprowadzenie	136
5.7.2. Zasady opodatkowania umowy użyczenia do 31 grudnia 2008 roku	140
5.7.3. Zasady opodatkowania umowy użyczenia od 1 stycznia 2009 roku	141
5.7.4. Umowa użyczenia a podatek VAT	143
5.7.5. Przedawnienie roszczeń z umowy użyczenia	144
5.7.6. Orzeczenia i interpretacje organów podatkowych	146
Rozdział VI	
Najem jako czynność opodatkowana podatkiem VAT	149
6.1. Wprowadzenie	149
6.2. Przedmiot opodatkowania podatkiem VAT	150
6.3. Podatnicy podatku VAT	151
6.4. Obowiązek zarejestrowania się jako podatnik podatku VAT	153
6.5. Powstanie obowiązku podatkowego przy najmie	154
6.6. Obowiązek podatkowy u tzw. małych podatników	157
6.7. Zwolnienia podmiotowe i przedmiotowe z podatku VAT	158
6.8. Dokumentowanie wykonania usługi najmu	164
6.9. Kaucja za lokal a podatek VAT	172
6.10. Stawki podatku VAT przy najmie	172
6.11. Opodatkowanie podatkiem VAT najmu lokalu a współwłasność	172
6.12. Podstawa opodatkowania przychodów z najmu podatkiem VAT	174
6.13. Refakturowanie na najemcę kosztów usług ponoszonych przez wynajmującego	175
6.14. Podatek naliczony związany z najmem	179
6.15. Zwrot nakładów przez najemcę po wygaśnięciu umowy najmu	180
6.16. Bezumowne korzystanie z lokalu a podatek VAT	183
6.17. Stosowanie kasy fiskalnej przy wynajmie	187
6.18. Odliczanie naliczonego podatku VAT przy najmie	188
6.19. Zwrot podatku VAT	189
Rozdział VII	
Najem wakacyjny jako szczególna forma osiągnięcia dochodów z nieruchomości	193
7.1. Opodatkowanie wynajmu w agroturystyce	193
7.2. Timesharing	200
7.2.1. Wprowadzenie	200
7.2.2. Warunki odstąpienia od umowy przez konsumenta	203
7.2.3. Odpowiedzialność przedsiębiorcy za wadliwość przedmiotu świadczenia	204
7.3. Condohotel, aparthotel	205

Rozdział VIII

Opodatkowanie dochodów osób fizycznych ze sprzedaży

nieruchomości	206
8.1. Wprowadzenie	206
8.2. Opodatkowanie umowy przedwstępnej	211
8.3. Ustalenie wysokości podatku dochodowego z tytułu zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych do 31 grudnia 2006 roku	211
8.4. Ustalenie wysokości podatku dochodowego z tytułu zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych od 1 stycznia 2007 roku do 31 grudnia 2008 roku	212
8.5. Ustalenie wysokości podatku dochodowego z tytułu zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych po 31 grudnia 2008 roku	216

Rozdział IX

Opodatkowanie nabycia nieruchomości w ramach spadku

lub darowizny	220
----------------------	-----

Rozdział X

Sprzedaż nieruchomości w ramach prowadzonej działalności

gospodarczej	222
10.1. Wprowadzenie	222
10.2. Sprzedaż nieruchomości wykorzystywanej w działalności gospodarczej umieszczonej w ewidencji środków trwałych	223
10.3. Sprzedaż nieruchomości jako przedmiot działalności gospodarczej	224

Rozdział XI

Opodatkowanie obrotu gruntami

11.1. Sprzedaż nieruchomości rolnych	228
11.2. Sprzedawca gruntu podatnikiem podatku VAT	234
11.3. Orzeczenia i interpretacje	237

Rozdział XII

Podatek od nieruchomości

Bibliografia	245
---------------------	-----

Załączniki

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego	247
2. Umowa najmu lokalu użytkowego	250
3. Umowa najmu okazjonalnego lokalu	254
4. Akt notarialny (poddanie się egzekucji)	258
5. Pokwitowanie odbioru kaucji	259

6. Oświadczenie o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy w lokalu	260
7. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu	261
8. Zgłoszenie zawarcia umowy najmu okazjonalnego lokalu	262
9. Oświadczenie o wskazaniu innego lokalu	263
10. Wypowiedzenie umowy najmu okazjonalnego lokalu nr 1	264
11. Wypowiedzenie umowy najmu okazjonalnego lokalu nr 2	265
12. Żądanie opróżnienia lokalu	266
13. Wniosek o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu	267

WYKAZ WAŻNIEJSZYCH SKRÓTÓW

Akty prawne

- k.c. – ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.)
- Konstytucja RP – Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 (Dz.U. Nr 78, poz. 483 z późn. zm.)
- k.p.c. – ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. Nr 43, poz. 296 z późn. zm.)
- k.r.o. – ustawa z dnia 25 lutego 1964 r. – Kodeks rodzinny i opiekuńczy
- k.s.h. – ustawa z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych (Dz.U. Nr 94, poz. 1037 z późn. zm.)
- O.p. – ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60 z późn. zm.)
- pr.up.in. – prawo upadłościowe i naprawcze
- u.g.n. – ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.)
- u.o.p.i.z.p. – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2003 Nr 80, poz. 77 z późn. zm.)
- u.o.p.l. – ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.)
- u.p.c.c. – ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 101, poz. 649 z późn. zm.)
- u.p.d.o.f. – ustawa z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jedn.: Dz.U. z 2010 r. Nr 51, poz. 307 z późn. zm.)
- u.p.d.o.p. – ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn.: Dz.U. z 2011 r. Nr 74, poz. 397 z późn. zm.)

- u.p.g.k. – ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 z późn. zm.)
- u.p.r. – ustawa z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym (tekst jedn.: Dz.U. z 2006 r. Nr 136, poz. 969 z późn. zm.)
- u.p.s.d. – ustawa z 28 dnia lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn.: Dz.U. z 2009 r. Nr 93, poz. 768 z późn. zm.)
- u.p.t.u. – ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. Nr 54, poz. 535 z późn. zm.)
- u.s.d.g. – ustawa z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U. 2004 Nr 173, poz. 1807 z późn. zm.)
- u.s.m. – ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2001 Nr 4, poz. 27 z późn. zm.)
- u.z.p.d.o.f. – ustawa z dnia 20 listopada 1998 r. o zryczałtowanym podatku dochodowym od niektórych przychodów osiąganych przez osoby fizyczne (Dz.U. Nr 144, poz. 930 z późn. zm.)
- PKWiU – Polska Klasyfikacja Wytrobów i Usług

Pozostałe skróty

- art. – artykuł
- etc. – i tak dalej
- itp. – i temu podobne
- krs – krajowy rejestr sądowy
- m.in. – między innymi
- MoP – Monitor Podatkowy
- nast. – następny (a, e)
- np. – na przykład
- Nr – numer
- pkt – punkt
- por. – porównaj
- poz. – pozycja
- z późn. zm. – z późniejszymi zmianami
- PrSpółdz – prawo spółdzielcze
- publ. – publikowany (a, e)
- r. – rok
- tekst jedn. – tekst jednolity
- tzn. – to znaczy
- uchw. – uchwała
- ust. – ustęp
- zd. – zdanie
- zm. – zmiana (y)

WSTĘP

Przedmiotowa publikacja została pomyślana jako podstawowe kompendium wiedzy z zakresu obrotu nieruchomości na gruncie kodeksu cywilnego, ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, jak również podatku dochodowego od osób fizycznych, podatku dochodowego od osób prawnych, podatku VAT. Czytelnik znajdzie w niej wyjaśnienia szeregu istotnych instytucji prawnych związanych z obrotem nieruchomościami jak najem, sprzedaż nieruchomości, prowadzone w ramach tzw. obrotu prywatnego oraz działalności gospodarczej, jak również opodatkowanie wynajmu w agroturystyce czy też timesharing. Omówione zostały podstawowe wiadomości związane z najmem, definicje, forma i tryb zawarcia umowy najmu, prawa i obowiązki wynajmującego i najemcy, przedawnienie w umowie najmu, prawo zastawu przysługujące wynajmującemu na rzeczach ruchomych wniesionych przez najemcę do wynajmowanego lokalu, odpowiedzialność wynajmującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne rzeczy wynajętej oraz bardzo istotny problem klauzul niedozwolonych w zawieranych umowach najmu jak również problem upadłości i wynajmującego, i najemcy oraz jakie konsekwencje to powoduje zarówno dla wynajmującego, jak i dla najemcy. Autor przedstawił również rozważania na temat tego, czy obecny kryzys gospodarczy może zostać uznany w świetle omawianej regulacji jako nadzwyczajna zmiana stosunków (*rebus sic stantibus*), co w konsekwencji stwarza możliwość zmiany zawartej umowy. Omówiona została ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu Cywilnego, która stworzyła minimalny standard ochrony praw lokatorów i prowadzi do tego, że w przypadku gdy przepisy innych ustaw regulują poszczególne kwestie danego stosunku prawnego w sposób korzystniejszy dla lokatora, to zastosowanie znajdują przepisy innych ustaw. Należy również zauważyć,

że istotnym osiągnięciem powyższej ustawy jest próba zachowania proporcji pomiędzy prawami lokatorów a prawami właścicieli lokali (lub wynajmujących), co ma szczególne znaczenie w związku z coraz popularniejszą formą inwestowania w nieruchomości przeznaczone do najmu. Wprawdzie regulacje w tym zakresie są jeszcze dalekie od oczekiwań właścicieli nieruchomości, jednak należy stwierdzić, że biorąc pod uwagę uwarunkowania społeczne, jest to znaczący krok zwiększający bezpieczeństwo stron umowy najmu. W rozdziale tym zostały omówione definicje lokatora, lokalu socjalnego, lokalu zamiennego, to, w jaki sposób określana jest powierzchnia użytkowa, w jaki sposób jest ustanawiana dopuszczalna wysokość czynszu, komu przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego oraz kwestia odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, jak również możliwość wypowiedzenia mieszkania zajmowanego przez lokatora przez właściciela.

Pomimo że obowiązujące regulacje w coraz większym stopniu chronią zarówno wynajmującego, jak i najemcę, to wynajmujący bardzo często mają problem po zakończeniu umowy najmu, aby wyegzekwować opuszczenie przez najemców zajmowanego lokalu. W celu zabezpieczenia wynajmującego przed taką sytuacją od dnia 28 stycznia 2010 r. ustawodawca dokonał nowelizacji ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie kodeksu cywilnego, która wprowadziła do polskiego porządku prawnego nową formę najmu powierzchni mieszkaniowych zwaną najmem okazjonalnym. Najistotniejszą przesłanką najmu okazjonalnego jest zwiększenie ochrony praw wynajmującego umożliwiające eksmisję najemcy do lokalu wskazanego w umowie najmu okazjonalnego. W celu zabezpieczenia praw właściciela lokalu najemca do zawartej umowy najmu załącza oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddaje się egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego w terminie wskazanym w żądaniu, oraz oświadczenie, w którym najemca wskazuje inny lokal, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu.

Bardzo częste zmiany przepisów podatkowych powodują, iż podatnicy, dokonując transakcji na rynku nieruchomości, nie zawsze są w stanie w sposób niebudzący wątpliwości interpretować obowiązujące przepisy podatkowe. Przykładem tego jest ustalenie wysokości podatku dochodowego z tytułu zbycia nieruchomości i praw majątkowych nabytych do 31 grudnia 2006 r., w okresie do 31 grudnia 2007 r. do 31 grudnia 2008 r. oraz nabytych po 31 grudnia 2008 r. i opodatkowanie podatkiem VAT obrotu gruntu. Książka ta zawiera wiele interpretacji urzędów skarbowych oraz wyroki sądów, których przytoczenie miało na celu pokazanie czytelnikowi, że interpretacja obowiązujących przepisów jest daleka od jednoznaczności i w podobnych sprawach zarówno urzędy skarbowe, jak i sądy dokonują bardzo odbiegających od siebie wykładni.

Rozdział I

POJĘCIE NIERUCHOMOŚCI W POLSKIM PORZĄDKU PRAWNYM

Rola, jaką pełni rynek nieruchomości w gospodarce wynika z faktu, że nieruchomość jest kapitałem, który umożliwia tworzenie dodatnich efektów nie tylko dla ich właścicieli, ale także na szczeblu lokalnym i krajowym¹. Przyczynia się do stabilizacji gospodarki, jak również jest istotnym czynnikiem wzrostu gospodarczego. Sektor nieruchomości spełnia wiele istotnych funkcji w gospodarce rynkowej: wpływa na stabilność gospodarczą i tworzy czynniki wzrostu. Po pierwsze, nieruchomości, w tym również obiekty infrastruktury, są czynnikiem produkcyjnym, stanowiąc bazę kapitałową dla wytwarzania towarów i usług. Po drugie, nieruchomości dostarczają przestrzeni do bytowania, wypoczynku i działalności społecznej gospodarstw domowych poza czasem wytwarzania. Po trzecie, nieruchomości są przedmiotem długoterminowych inwestycji i lokaty kapitału dla tych, którzy z nich nie korzystają, a udostępniają innym. Po czwarte, nieruchomości posiadają wartości kapitałowe, co umożliwia ich monetyzację nie tylko przez sprzedaż, ale również przez zaciąganie kredytu na różnorakie cele gospodarcze².

W Polsce punktem zwrotnym gospodarki nieruchomościami był okres transformacji ustrojowej na początku lat 90. Od tego momentu bowiem ponownie stworzone zostały warunki dla szeroko pojętej gospodarki nieruchomościami jako

¹ E. Kucharska-Stasiak, *Nieruchomość w gospodarce rynkowej*, Warszawa 2006, s. 100.

² CASE-Centrum Analiz Społeczno-Ekonomicznych, Fundacja Naukowa i BRE Bank SA- http://www.case-research.eu/upload/publikacja_plik/70245_bre63.pdf.

przedmiotu obrotu gospodarczego w zakresie inwestowania w nieruchomości, kupna, sprzedaży oraz najmu.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa, że „z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu”. W szczególności nieruchomości mogą być przedmiotem sprzedaży, zamiany i zrzeczenia się, oddania w użytkowanie wieczyste, w najem lub dzierżawę, użyczenia, oddania w trwały zarząd, a także mogą być obciążane ograniczonymi prawami rzeczowymi, wnoszone jako wkłady niepieniężne (aporty) do spółek, przekazywane jako wyposażenie tworzonych przedsiębiorstw państwowych oraz jako majątek tworzonych fundacji (art. 13 u.g.n.).

W myśl art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Z tej definicji można wyodrębnić następujące rodzaje nieruchomości: gruntowe, budynkowe i lokalowe. Definicja nieruchomości gruntowej znajduje się w art. 4 pkt 1 u.g.n., w którym przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

Nieruchomości budynkowe są to budynki trwale związane z gruntem, które na podstawie przepisów szczególnych nie stanowią części składowych nieruchomości gruntowej, lecz stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 k.c.). O istnieniu w sensie prawnym nieruchomości budynkowej przesądza okoliczność, gdy na podstawie szczególnych unormowań ustawowych właścicielowi nieruchomości gruntowej nie przysługuje prawo własności wobec budynków trwale związanych z gruntem, wzniesionych na jego nieruchomości. Nieruchomość budynkowa, jako odrębna własność, może powstać tylko na podstawie normatywnej – przepisu prawnego określającego także status prawny odrębnej własności budynku oraz relację tego prawa do prawa do nieruchomości, na której budynek został wzniesiony. Wynika to z tego, że odrębna własność takiego budynku może być w jednym przypadku prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.), a w innym – z użytkowaniem zwykłym (art. 272 § 3 k.c.). Budynki oraz ich części są nieruchomościami tylko wtedy, gdy tak przewiduje szczególnie przepis, natomiast gdy nie ma regulacji w tym zakresie, budynek stanowi część składową nieruchomości gruntowej.

Na przykład budynki wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią własność użytkownika wieczystego (art. 235 k.c.) natomiast budynki wzniesione na gruncie użytkowanym przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną, należącym do jej członka lub do Skarbu Państwa mogą stanowić własność spółdzielni (art. 272 i 279 k.c.).

Nieruchomość lokalową, zgodnie z art. 2 ust. 1 i 3 ustawy o własności lokali, stanowi samodzielny lokal mieszkalny, a także samodzielny lokal wykorzysty-

wany zgodnie z przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne, jeżeli stanowi odrębną własność. Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się także odpowiednio do samodzielnych lokali przeznaczonych na inne cele niż mieszkalne. Odrębna własność lokalu powstaje m.in. w drodze umowy (np. z developerem w formie aktu notarialnego zawierana jest umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu), orzeczenia sądu znoszącego współwłasność, przekształcenia spółdzielczego własnościowego lub lokatorskiego prawa do lokalu, z mocy samego prawa w przypadku likwidacji lub upadłości spółdzielni mieszkaniowej. Powstanie odrębnej własności lokalu wymaga poza tym również dokonania wpisu do księgi wieczystej (ma on charakter konstytutywny). W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje również udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Prawem głównym jest w tym przypadku własność lokalu, natomiast prawem podrzędnym udział w nieruchomości wspólnej. Istotną kwestią w tym przypadku jest to, że tak długo jak trwa odrębna własność lokali, nie może nastąpić zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej.

Spełnienie wyżej wymienionych wymagań dotyczących samodzielnych lokali stwierdza właściwy starosta w formie zaświadczenia. Samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, mogą stanowić odrębne nieruchomości. Do lokalu mogą przynależeć – jako jego części składowe – pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane „pomieszczeniami przynależnymi”. Lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w przypadku położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym – także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębna własność lokalu. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi³.

³ P. Wancke, *Nieruchomości. Leksykon pojęć i definicji*, Warszawa 2007.

Granice nieruchomości gruntowej ustala się zgodnie z przepisami ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 z późn. zm.). Jak stanowi bowiem art. 29 u.p.g.k., rozgraniczenie nieruchomości ma na celu ustalenie przebiegu ich granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami granicznymi na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów (protokół, decyzja). Rozgraniczeniu podlegają, w miarę potrzeby, wszystkie albo niektóre granice określonej nieruchomości z przyległymi nieruchomościami lub innymi gruntami. Rozgraniczenia nieruchomości dokonują wójtowie (burmistrzowie, prezydenci miast) oraz, w przypadkach określonych w ustawie, sądy. Przy ustalaniu przebiegu granic bierze się pod uwagę znaki i ślady graniczne, mapy i inne dokumenty oraz punkty osnowy geodezyjnej. Wyodrębnienie gruntu wymaga określenia granic zewnętrznych, co może nastąpić przez założenie dla niego księgi wieczystej. Założenie księgi wieczystej dla jednej działki czyni ją odrębnym przedmiotem własności w stosunku do innych gruntów tego samego właściciela, który może posiadać kilka działek sąsiadujących ze sobą. Tylko od właściciela zależy, czy zachowa odrębność prawną nieruchomości sąsiadujących ze sobą. Istnienie wspólnej granicy i tego samego podmiotu własności nie stanowi prawnej podstawy połączenia nieruchomości, dla których są założone odrębne księgi wieczyste lub tylko jedna z nich ma wpis w księdze wieczystej, a właściciel aprobuje taki stan. Traktowanie dwóch działek sąsiadujących ze sobą, mających jednego właściciela, jako jednej nieruchomości w sensie prawnym jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy żadna z tych działek nie posiada założonej księgi wieczystej⁴.

Wspomnieć należy również, że zgodnie z art. 152 k.c. „właściciele gruntów sąsiadujących obowiązani są do współdziałania przy rozgraniczeniu gruntów oraz przy utrzymywaniu stałych znaków granicznych; koszty rozgraniczenia oraz koszty urządzenia i utrzymywania stałych znaków granicznych ponoszą po połowie”.

Natomiast definicja terminu działka gruntu jest określona w następujący sposób: jest to niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej (art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Z terminem nieruchomości gruntowej ściśle związane jest pojęcie działki.

Działka jest pojęciem odrębnym od pojęcia nieruchomości⁵. Zgodnie z art. 4 pkt 3 u.g.n. pod tym pojęciem należy rozumieć niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Działka podlega wyodrębnieniu jako kategoria prawna i oznaczeniu w przestrzeni grani-

⁴ Wyrok NSA z roku 2005 sygn. akt I OSK 181/2005.

⁵ Postanowienie SN – Izba Cywilna z dnia 11 sierpnia 2004 r. II CK 11/2004 – „W art. 4 pkt 1 i pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ustawodawca zdefiniował odrębnie na potrzeby stosowania tej ustawy pojęcie »nieruchomości gruntowej« oraz pojęcie »działki gruntu«, co przesądza o niedopuszczalności ich utożsamiania i zamiennego posługiwania się tymi ustawowymi terminami”.

camy jako kategoria fizyczna. Działka jest jednostką geodezyjną, oznaczającą obszar gruntu oznaczony na mapie ewidencyjnej granicami, numerem, powierzchnią, rodzajem użytkowania i klasy gruntu, może stanowić samodzielną nieruchomość jako przedmiot własności albo wraz z innymi działkami wchodzić w skład większej nieruchomości, obejmującej kompleks działek. W celu uznania danego obszaru gruntu za nieruchomość konieczne jest jego wyodrębnienie spośród innych przedmiotów, jakimi w tym przypadku są otaczające grunty. Zatem grunt może się stać nieruchomością na skutek skonkretyzowania jego zakresu przedmiotowego, które następuje przez określenie jego zewnętrznych granic⁶.

Działka budowlana jest to nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego (art. 2 pkt 12 u.o.p.i z.p).

Należy podkreślić, że przeniesienie prawa własności nieruchomości wymaga wpisu do księgi wieczystej. Przeniesienie własności następuje z mocy czynności prawnej, umowy zobowiązująco-rozporządzającej lub umowy przenoszącej własność zawartej w celu wykonania uprzedniego zobowiązania. Wpis do księgi ma charakter deklaratoryjny i ujawnia tylko skutki dokonanej czynności prawnej. Księgi wieczyste są jawne, w związku z tym nikt nie może zasłaniać się nieznaną jakością wpisów w księdze wieczystej.

⁶ Wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 24 lutego 2009 r., I SA/Bd 12/09, LEX Nr 487247.

Rozdział II

NAJEM LOKALI WEDŁUG KODEKSU CYWILNEGO

2.1. Ogólne zasady najmu lokali

Wśród prawnych form korzystania z cudzej rzeczy należących do instytucji prawa obligacyjnego (zobowiązaniowego) najem (art. 659–692 k.c.) wyróżnia się historycznym rodowodem, szerokim zastosowaniem w praktyce, a także rozwiązaniami modelowymi, które m.in. na podstawie odesłań kształtują w oznaczonym zakresie reżim prawny instytucji częściowo podobnych (np. art. 268, 694, 708, 709¹⁷, 862 k.c.)⁷. Zaliczamy je do tzw. umów nazwanych, ponieważ uregulowane są przepisami kodeksu cywilnego (art. 659–692 k.c.). Najem skonstruowany został jako umowa prawna o charakterze obligacyjnym, w której i na wynajmującym, i na najemcy ciąży zarówno prawa, jak i obowiązki.

Szczególnym rodzajem najmu jest najem lokali, który możemy podzielić na najem lokali mieszkalnych i lokali użytkowych. W stosunku do instytucji najmu lokali mieszkalnych zastosowanie znajdują uregulowania kodeksu cywilnego zawarte w art. 680–692 k.c. oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733). Ustawa ta zastąpiła ustawę z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych. Pamiętać należy, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów stanowią *lex specialis* w stosunku do przepisów kodeksu cywilnego. Jedynie w kwestiach tam nieunormowanych stosuje się przepisy

⁷ J. Panowicz-Lipska, *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, [w:] *System Prawa Prywatnego*, t. 8, 2011.

ogólne dotyczące pozostałych przypadków najmu (art. 659–692 k.c.). Ustawa ta nie znajduje zastosowania do lokali innych niż lokale mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych oraz do lokali na tzw. krótkotrwały pobyt (np. hotel).

Ustawa ta jest wyrazem realizacji dążeń zawartych w art. 75 Konstytucji RP, z którego wynika, że państwo prowadzi politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałania bezdomności, wspiera rozwój budownictwa socjalnego oraz popiera działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania.

Natomiast pozostałe rodzaje najmów regulowane są przez kodeks cywilny.

Najczęściej umowy najmu wraz z umowami dzierżawy (art. 693 i nast. k.c.), leasingu (art. 709¹ i nast. k.c.), użyczenia, a także umową licencyjną (uregulowaną poza k.c.) zalicza się do grupy umów, których celem jest umożliwienie podmiotom prawa cywilnego korzystania z rzeczy lub z praw; jest to bowiem podstawowa funkcja tych umów. Stąd też zawarcie umowy najmu nie wywołuje zasadniczo skutków rzeczowych i jest to podstawowa różnica pomiędzy najmem a umowami służącymi trwałemu przejściu własności i innych praw, w tym zwłaszcza umową sprzedaży⁸.

W praktyce obrotu nieruchomościami czasami spotykać można się z sytuacjami, w których umowa najmu zostaje zawarta, pomimo że przedmiot najmu nie został jeszcze oddany do użytku. Najemca, chcąc zapewnić sobie możliwość korzystania z konkretnego lokalu, zawiera warunkową umowę najmu z wynajmującym. Z prawnego punktu widzenia umowa taka jest zawarta z warunkiem zawieszającym, co oznacza, że taka umowa dochodzi do skutku dopiero w momencie oddania przedmiotowego lokalu do użytku.

Gospodarczy sens najmu polega na podwójnym wykorzystaniu nieruchomości – w interesie wynajmującego, który otrzymuje zapłatę, jak również z korzyścią najemcy, który w ten sposób zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe (lub gospodarcze).

2.2. Definicja pojęcia najmu i podnajmu

W znaczeniu juretycznym definicję pojęcia najmu zawiera artykuł 659 k.c. i ujmuje go w następujący sposób: „przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz” (w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju). Istotą najmu jest czasowość korzystania (używania) przez najemcę z przedmiotu tej umowy w powiązaniu z ekwiwalentnym świadczeniem czynszu. Okres ten może być określony w sposób ścisły przez wskazanie określonej daty kalendarzowej lub innej konwencyjnej miary

⁸ E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 5, Warszawa 2013.

czasu albo bez ścisłego oznaczenia tego okresu. W tym ostatnim przypadku każda ze stron może doprowadzić do ustania najmu przez wypowiedzenie dokonane na zasadach ustalonych między stronami lub zgodnie z postanowieniami kodeksu cywilnego (art. 673 k.c.)⁹. Co do zasady najem powstaje w wyniku umowy, natomiast tylko w szczególnych przypadkach z mocy ustawy tj. w przypadkach określonych w art. 680¹ k.c. (najem lokalu mieszkalnego przez małżonków), art. 691 k.c. (wstąpienie w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy) i w art. 16 u.s.m. (przekształcenie prawa lokatorskiego w najem z chwilą zakończenia likwidacji lub postępowania upadłościowego spółdzielni mieszkaniowej).

Uregulowania zawarte w art. 659 k.c. formułują wymagania do minimalnej treści umowy najmu, których spełnienie pozwala zakwalifikować daną umowę jako umowę najmu.

Należy pamiętać, że stosunek prawny najmu ma charakter stosunku cywilnoprawnego, co oznacza, że wszelkie wynikające z niego spory należą do kompetencji sądów powszechnych, natomiast nie są uprawnione do ich rozstrzygania organy administracyjne. Bardzo ważną rzeczą jest również, aby pamiętać, że przedmiotem najmu mogą być tylko rzeczy (art. 659 § 1 k.c.), w odróżnieniu od dzierżawy której przedmiotem mogą być zarówno rzeczy (art. 693 § 1 k.c.), jak i prawa (art. 709 k.c.). Pod pojęciem rzecz zgodnie z art. 45 k.c. rozumiemy tylko przedmioty materialne tzn. fizyczne części przyrody, występujące w stanie pierwotnym lub przetworzonym, niezależnie od ich wartości.

Przedmiot najmu może też być ograniczony do części rzeczy bądź do części składowych rzeczy (zob. art. 47 i 48 k.c.). W szczególności może tu chodzić o lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu, które, jeżeli nie została wyodrębniona ich własność, są jedynie częściami nieruchomości, a także o inne pomieszczenia znajdujące się w budynkach czy np. ściany budynków itp.¹⁰ Obydwie umowy – zarówno umowa najmu, jak i umowa dzierżawy – mają na celu użytkowanie cudzej rzeczy.

Umowa dzierżawy może mieć zastosowanie wszędzie tam, gdzie oprócz przekazania nieruchomości lub jej części do korzystania następuje też przekazanie pożytków, jakie ta nieruchomość przynosi. Przykładowo, gdy właściciel użycza za wynagrodzeniem grunty rolne, konie, sprzęt biurowy, ścianę budynku pod reklamę, na której dzierżawca będzie umieszczał reklamy osób trzecich i z tego tytułu będzie czerpał pożytki lub prawa polegające na dzierżawie np. prawa autorskiego¹¹, dzierżawa prawa do znaku towarowego¹². Przy czym obowiązuje w zakresie dzierżawy podstawowa zasada, że przepisy o dzierżawie rzeczy stosuje się odpowiednio do dzierżawy rzeczy (art. 709 k.c.).

⁹ Ibidem

¹⁰ K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*. t. 2, wyd. 6, Warszawa 2011.

¹¹ Wyrok SN z 26 stycznia 2011 r., sygn. IV CSK 274/10.

¹² Art. 162 § 1 Ustawa prawo własności przemysłowej, Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1117.

Porównanie umowy najmu i dzierżawy

	Najem	dzierżawa
forma zawarcia umowy	• pisemna lub ustna • brak formy pisemnej w przypadku umowy zawartej na okres dłuższy niż rok oznacza zawarcie umowy na czas nieokreślony najem mający trwać dłużej niż dziesięć lat jest według prawa zawarty na czas nieoznaczony	• pisemna lub ustna • brak formy pisemnej w przypadku umowy na okres dłuższy niż rok oznacza zawarcie umowy na czas nieokreślony dzierżawę zawartą na okres dłuższy niż 30 lat po upływie tego terminu przyjmuje się za zawartą na czas nieokreślony
cel	użytkowanie cudzej rzeczy	użytkowanie cudzej rzeczy lub praw i pobieranie z nich pożytków
przedmiot	rzeczy ruchome i nieruchomości, ich części składowe	rzeczy ruchome, nieruchomości, prawa
zapłata	w przypadku gdy umowa nie przewiduje inaczej, czynsz płacony jest z góry, w terminach: • za cały czas najmu – gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc • miesięcznie, do 10. dnia miesiąca – gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony	• w przypadku gdy umowa nie przewiduje inaczej, czynsz płacony z dołu, w terminie zwyczajowo przyjętym (np. na koniec lub początek miesiąca), a w braku takiego zwyczaju – półrocznie gdy dzierżawa kończy się przed upływem roku dzierżawnego, dzierżawca obowiązany jest zapłacić czynsz w takim stosunku, w jakim pożytki, które w tym roku pobrał lub mógł pobrać, pozostają do pożytków z całego roku dzierżawnego
wypowiedzenie	w przypadku braku innej regulacji w umowie umowę najmu można wypowiedzieć: gdy czynsz jest płatny w odstępach dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego, gdy czynsz jest płatny miesięcznie na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu na trzy dni naprzód, gdy najem jest dzienny na jeden dzień naprzód.	w przypadku braku innej regulacji w umowie umowę dzierżawy gruntu rolnego można wypowiedzieć na jeden rok naprzód na koniec roku dzierżawnego, inną zaś dzierżawę na sześć miesięcy naprzód przed upływem roku dzierżawnego. Jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku czynszu płatnego rocznie jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę, udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu

Zgodnie z treścią art. 688² k.c. najemca lokalu nie może oddać całości lub części lokalu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem bez zgody wynajmującego. Zgoda wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym, gdyż jednym

ze sposobów wykonania obowiązków alimentacyjnych ciążyących na najemcy może być dostarczenie mieszkania uprawnionemu. W przypadku zawarcia umowy najmu pomiędzy wynajmującym a najemcą, a następnie umowy podnajmu pomiędzy najemcą a podnajemcą, mamy do czynienia z dwoma stosunkami prawnymi: stosunkiem najmu i stosunkiem podnajmu. Faktycznie w takim przypadku są to dwie umowy najmu, gdyż najemca w takim przypadku występuje w podwójnej roli: najemcy w stosunku do pierwotnego wynajmującego i wynajmującego w stosunku do podnajemcy. Zatem przez zawarcie umowy podnajmu nie powstaje żaden stosunek umowny pomiędzy wynajmującym a podnajemcą.

Istotną kwestią jest to, że podnajem nie może trwać dłużej niż stosunek najmu i wygasa najpóźniej w chwili zakończenia najmu, a konsekwencją tego jest, że podnajemca wywodzi swoje prawa wyłącznie od najemcy, a nie od wynajmującego. Oznacza to, że gdy wynajmujący wystąpi z roszczeniem windykacyjnym o wydanie tego lokalu, biernie legitymowana jest osoba, która faktycznie włada lokalem bez podstawy prawnej może nim być bądź najemca, bądź podnajemca. W stosunku do wynajmującego najemca odpowiada za działania podnajemcy jak za własne działania.

Pamiętać należy, że oddanie lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego skutkować może tym, że najemca naraża się na sankcję z art. 667 § 2 k.c., w myśl której jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub jej przeznaczeniem i pomimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, to wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Oznacza to, że zakaz podnajmu nie jest bezwzględny lecz jedynie uzależniony od zgody wynajmującego. Ważne jest to, że taka umowa nie wpływa na ważność stosunku pomiędzy najemcą a osobą trzecią.

W tej sprawie wypowiadały się wielokrotnie sądy, czego przykładem jest orzeczenie SN w wyroku z dnia 15 listopada 1984 r., sygn. akt III RCN 215/84, w którym Sąd orzekł:

„Jeżeli najemca – wbrew zakazowi umownemu oddał rzecz najętą w podnajem (art. 668 § 1 k.c.) i mimo upomnienia nie zaprzestał używania tej rzeczy sprzecznie z umową najmu, wynajmujący może mu wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym (art. 667 § 2 k.c.). Wypowiedzenie niepoprzedzone upomnieniem jest jednak skuteczne, gdy strony – wzmacniając sankcję ustawową – wyłączyły je w umowie najmu”.

Natomiast w przypadku gdy bez uzasadnionej przyczyny wynajmujący odmawia najemcy prawa do podnajmu lub oddania do bezpłatnego używania osobie trzeciej, najemca może wystąpić na drogę postępowania sądowego, aby zgodę wynajmującego zastąpić prawomocnym orzeczeniem sądu (art. 64 k.c.). Sytuacja taka może mieć miejsce, gdy sąd uzna, że odmowa wyrażenia zgody przez wynaj-

mującego nie znajduje uzasadnionej przyczyny (wyrok SN z 26 stycznia 1999 r., sygn. akt. III CKN 127/98). Występowanie w umowie zakazu oddawania przedmiotu najmu innym osobom do korzystania oznacza, że na takie oddanie najemca każdorazowo powinien uzyskać zgodę wynajmującego. Zgoda może zostać wyrażona w sposób wyraźny lub dorozumiany, chyba że sama umowa określa formę udzielania zgody (wyrok SA w Warszawie z 21 kwietnia 1999 r., I ACA 1460/98, OSA 2000, Nr 7–8, poz. 28). W umowie najmu strony mogą ustalić, że podnajem jest dopuszczalny za zgodą wynajmującego, przy czym zgoda ta może być udzielona na zasadzie swobodnego uznania wynajmującego¹³.

W razie oddania rzeczy w podnajem albo do bezpłatnego używania odpowiedzialność względem wynajmującego za to, że rzecz będzie używana zgodnie z obowiązkami wynikającymi z umowy najmu ponosi nie tylko najemca, ale również osoba trzecia (podnajemca). Wobec braku stosownego przepisu ustawy nie można przyjąć, że odpowiedzialność najemcy i osoby trzeciej jest solidarna. Skoro jednak wynajmujący może żądać odszkodowania od każdej z tych osób w całości, należy przyjąć, że jest to odpowiedzialność *in solidum*¹⁴. Pamiętać również należy, że stosunki prawne związane z podnajmem wygasają najpóźniej w momencie wygaśnięcia najmu (art. 668 § 2 k.c.). Najemca, który oddał lokal w podnajem, nie jest pozbawiony skutecznych środków prawnych umożliwiających spełnienie żądania wynajmującego do zwrotu przedmiotu najmu w sytuacji, gdy podnajemca, pomimo ustania stosunku najmu i podnajmu, lokalu nie wydaje. Przede wszystkim przysługuje mu roszczenie wynikające z art. 675 § 1 k.c., ponieważ stosunek łączący najemcę z podnajemcą jest stosunkiem najmu, a jedynie w odniesieniu do wynajmującego chodzi o stosunek podnajmu. W takiej sytuacji zastosowanie dla sytuacji prawnej najemcy wobec podnajemcy znajdują wszystkie powyższe rozważania odnośnie do uprawnień wynajmującego wobec najemcy wynikających z umowy najmu. Jednym z podstawowych obowiązków podnajemcy jest opuszczenie lokalu po zakończeniu umowy najmu podnajmu łączącej go z najemcą, a skoro tego nie czyni, to najemca może skorzystać z roszczenia wynikającego ze stosunku obligacyjnego łączącego go z podnajemcą (art. 675 § 1 KC)¹⁵. Zgodnie z paremią *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* najemca nie może przenieść na osoby trzecie więcej uprawnień niż sam posiada, dlatego też przedmiot najmu może być używany zgodnie z regulacją zawartą w umowie najmu. Oznacza to, że najemca, zawierając umowę podnajmu, może ją uregulować tylko w taki sposób, jak przewiduje to umowa najmu. Nie mogą znajdować się tam uprawnienia dla podnajemcy większe niż te, które posiada najemca.

¹³ K. Osajda, *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2012.

¹⁴ K. Pietrzykowski, *Kodeks cywilny...*, 2011.

¹⁵ T. Szanciło, *Wpływ stosunku podnajmu na obowiązek zwrotu lokalu użytkowego i roszczenia związane z bezumownym korzystaniem*, *Iustita*, 2012, nr 2.

W praktyce obrotu nieruchomościami czasami spotkać można się z sytuacjami, że umowa najmu zostaje zawarta, pomimo że przedmiot najmu nie został jeszcze oddany do użytku. Najemca, chcąc zapewnić sobie możliwość korzystania z konkretnego lokalu, zawiera warunkową umowę najmu z wynajmującym. Z prawnego punktu widzenia umowa taka jest zawarta z warunkiem zawieszającym, co oznacza, że taka umowa dochodzi do skutku dopiero w momencie oddania przedmiotowego lokalu do użytku.

2.3. Charakter prawny umowy najmu

Stosunek prawny najmu ma charakter stosunku cywilnoprawnego. Jak orzekł w wyrok NSA w Gdańsku z 15 października 1998 r. (II SA/Gd 268/97, niepubl.): „Lokal użytkowy należący do gminy może być oddany w najem lub w dzierżawę wyłącznie na podstawie umowy cywilnoprawnej, a ewentualne spory, jakie mogą powstać na tym tle, są rozstrzygane przez sądy powszechne”. W uzasadnieniu NSA wyjaśnił, że w obowiązującym stanie prawnym organy administracji publicznej nie są właściwe do rozstrzygania spraw dotyczących zawarcia zarówno umów najmu, jak i dzierżawy lokali użytkowych¹⁶. Jak również orzekł SN (III KKO 3/01, OSNiAP 2002, Nr 7, poz. 173), sprawy dotyczące najmu lokali mieszkalnych lub zamiany takich lokali nie podlegają władczej kompetencji organów administracji publicznej. W uzasadnieniu SN wyjaśnił, że przedstawiona sprawa jest niewątpliwie sprawą cywilną, tj. należącą do drogi sądowej w rozumieniu art. 1, 2 oraz 199 § 1 pkt 1 k.p.c. Zdaniem SN w kontekście sprawy jest oczywiste, że jeżeli przedmiotem sporu jest żądanie dotyczące ukształtowania prawa do lokalu mieszkalnego według najmu, to jest to sprawa ze stosunków z zakresu prawa cywilnego w rozumieniu art. 1 k.p.c. W tej sytuacji niedopuszczalność rozpoznania sprawy cywilnej w postępowaniu sądowym – stosownie do art. 2 § 3 k.p.c. – musiałaby wynikać z przepisu szczególnego¹⁷. Umowa najmu w wyniku oddania nieruchomości (lokalu) w najem nie powoduje przeniesienia, ograniczenia, obciążenia lub zniesienia prawa własności określonego lokalu, jest to jedynie umowa, w której wynajmujący zobowiązuje się oddać przedmiot najmu do używania najemcy, na czas oznaczony lub nieoznaczony, w zamian za wynagrodzenie w postaci czynszu płaconego przez najemcę. Stosunek stron umowy najmu ma charakter zobowiązaniowy, tzn. wywołujący skutki tylko między nimi. Oznacza to, że wynajmujący może się domagać czynszu tylko od najemcy, a najemca może żądać usunięcia wady rzeczy od wynajmującego.

Jak już wcześniej wspomniano, umowa najmu została ukształtowana jako tzw. czynność prawna konsensualna, wzajemna i odpłatna oraz dwustronna.

¹⁶ A. Doliwa, *Komentarz do art. 659–692 KC [w:] Prawo mieszkaniowe. Komentarz*, wyd. 4, Warszawa 2012.

¹⁷ Ibidem.