

Warszawa czerwiec 2011

Wypowiedzenie umowy najmu w oparciu o art. 688 k.c.

Marek Konrad Stachowski
mstachowski@prawnakancelaria.eu

Art. 688 k.c. jest przepisem szczególnym wobec art. 673 k.c. w zakresie dotyczącym najmu lokalu.

Terminy rozwiązania umowy najmu. (art. 673, 688 k.c.)

Art. 673. § 1. Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. § 2. Ustawowe terminy wypowiedzenia najmu są następujące: gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny miesięcznie - na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu - na trzy dni naprzód; gdy najem jest dzienny - na jeden dzień naprzód. § 3. Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Art. 673 k.c. jest przepisem ogólnym stąd też nie bez znaczenia został umiejscowiony w części ogólnej przepisów odnoszących się do najmu.. Wypowiedzenie z art. 673 ma charakter oświadczenia woli kształtującego jest to czynność prawna jednostronna, powodująca wygaśnięcie stosunku najmu zawartego na czas nieoznaczony. Prawo wypowiedzenia przysługuje każdej stronie. Może ono być dokonane w każdej formie, również przez czynność procesową, np. wniesienie pozwu o eksmisję mieści w sobie dorozumiane oświadczenie woli o wypowiedzeniu najmu. Do formy wypowiedzenia mają zastosowanie ogólne przepisy (art. 76-77). **Przepisy Kodeksu o najmie są bezwzględnie obowiązujące, zatem art. 673 k.c. daje podstawę do postawienia w drodze argumentacji a *contrario* tezy o niedopuszczalności wypowiedzania umów najmu zawartych na czas oznaczony.**

Jeżeli strony w umowie nie określiły terminu wypowiedzenia, obowiązuje termin ustawowy. W takiej sytuacji wypowiedzenie najmu w krótszym terminie od wymaganego ustawą nie powoduje nieważności wypowiedzenia, a jedynie ten skutek, że najem wygaśnie z upływem terminu ustawowego.

Art. 692 k.c., stanowiący, że przepisów o wypowiedzeniu najmu przez nabywcę rzeczy najętej nie stosuje się do najmu lokali mieszkalnych, ma tylko to znaczenie, że wyłącza zastosowanie szczególnego przepisu, jakim jest art. 678, natomiast nie oznacza, żeby każda ze stron nie mogła dokonać wypowiedzenia najmu lokalu nieobjętego publiczną gospodarką lokalami w warunkach przewidzianych w art. 673 (wyrok SN z 4 lutego 1971 r., III CRN 491/70, LexPolonica nr 300957, OSNCP 1971, nr 9, poz. 164).

W umowie najmu lokalu mieszkalnego zawartej na czas oznaczony strony nie mogą zastrzec możliwości wcześniejszego jej rozwiązania za wypowiedzeniem (tak SN w uchwale z 15 lutego 1996 r., III CZP 5/96, LexPolonica nr 307592, OSNC 1996, nr 5, poz. 69 z aprobowanymi glosami K. Kubińskiego, OSP 1996, nr 12, poz. 222, i A. Szpunara, PS 1996, nr 11-12, s. 155, oraz glosą krytyczną A. Karcza, PS 1998, nr 10, s. 139).

Argumentacja Sądu Najwyższego w dwóch pierwszych uchwałach jest zbieżna. Ponadto stwierdził, że ustawodawca wprowadził dualistyczną konstrukcję najmu lokali mieszkalnych - na czas oznaczony i nieoznaczony - w celu wzmożenia ochrony stron umowy, zapewniając najemcy używanie lokalu przez ściśle oznaczony czas, a wynajmującemu stałe dochody z tytułu czynszu. Intencją ustawodawcy było, aby najem lokalu na czas oznaczony był stosunkiem trwałym, który nie może być wcześniej rozwiązany, poza przypadkami wyraźnie przewidzianymi prawem. Dlatego też przepisy o najmie lokali mieszkalnych nie przewidują normalnego zakończenia przez wypowiedzenie umowy terminowej. Przepisy Kodeksu cywilnego o najmie uznane zostały przez ustawodawcę w całości za przepisy *iusuris cogentis*, a zatem art. 688 k.c. daje podstawę do postawienia, w drodze argumentacji a contrario, tezy o niedopuszczalności wypowiedzenia umów najmu lokalu zawartych na czas oznaczony. Swoboda umów została w tym zakresie - zdaniem Sądu Najwyższego - całkowicie wyłączona.

W motywach podjętej uchwały dotyczącej najmu lokalu użytkowego Sąd Najwyższy stwierdził, że zamieszczenie w umowie najmu takiego lokalu zawartej na czas oznaczony klauzuli o możliwości wcześniejszego jej rozwiązania należałoby uznać za sprzeczne tak z ustawą, jak i z istotą samej umowy najmu na czas oznaczony. Klauzula taka uniemożliwiłaby właściwe zakwalifikowanie umowy oraz stwierdzenie, jakie przepisy o najmie miałyby zastosowanie do takiego mieszanego stosunku o wątpliwym charakterze prawnym. Natomiast w uzasadnieniu trzeciej z wymienionych uchwał stwierdzającej, że bezskuteczne jest postanowienie umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony przewidujące możliwość jej wypowiedzenia, Sąd Najwyższy nie podzielił poglądu - wyrażonego w motywach pierwszej z wymienionych uchwał - o bezwzględnie obowiązującym charakterze przepisów Kodeksu cywilnego o najmie. Uznał, że zawarte wskazania w art. 659 § 1 i art. 693 § 1 k.c. co do możliwości zawierania umów najmu i dzierżawy na czas oznaczony i nieoznaczony oznaczają przeciwstawienie wykluczające zastosowanie możliwości pośredniej, bo wówczas nie byłaby to umowa przewidziana w tych przepisach.

Postanowienie umowy najmu zawartej na czas określony przewidujące możliwość wypowiedzenia tej umowy z ważnych przyczyn mieści się w

hipotezie art. 673 § 3 k.c. (uchwała SN z 21 listopada 2006 r., III CZP 92/06, LexPolonica nr 1009866, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 102).

Art. 673 § 3 k.c. nie precyzuje, jak ma wyglądać określenie wypadków. Przyjmuje się jednak, że chodzi tu o wskazanie sytuacji, w których może nastąpić wypowiedzenie. Z punktu widzenia językowego wypadek to zdarzenie, wydarzenie, fakt. Zatem postanowienia umowy, ograniczające się jedynie do stwierdzenia, że dopuszczalne jest wypowiedzenie umowy najmu (dzierżawy) zawartej na czas określony, byłyby niezgodne z omawianym przepisem. Nie jest więc dopuszczalne wypowiedzenie takiej umowy, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie.

Strony mogą poza zasięgiem przepisów bezwzględnie obowiązujących dowolnie określić przyczyny wypowiedzenia umowy tak, by zabezpieczyły one ich interesy (por. wyrok SA w Poznaniu z 19 stycznia 2006 r., I ACA 833/05, Lex nr 186539).

Art. 688. Jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płacony miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Powyższy przepis zawiera normę bezwzględnie obowiązującą, co oznacza, że strony nie mogą określić w umowie krótszego terminu wypowiedzenia.

Ustawa o najmie lokali nie wyłączała stosowania przepisów Kodeksu cywilnego o wypowiedzeniu stosunku najmu, gdy wypowiadającym jest najemca. Może on zatem dokonać skutecznie tej czynności prawnej we wszystkich przypadkach przewidzianych w Kodeksie, stosując - gdy chodzi o termin wypowiedzenia - zasady z art. 688 i 673 (te ostatnie w razie płatności czynszu w odstępach czasu nie krótszych niż miesiąc). Umowy najmu regulowane przez ustawę o najmie lokali zawierane były z reguły na czas nieoznaczony (art. 6), a czynsz - jeżeli strony nie uzgodniły inaczej - był płacony miesięcznie (art. 22).

Sam fakt opuszczenia lokalu mieszkalnego nie powoduje utraty tytułu prawnego do tego lokalu. Do przyjęcia złożenia przez najemcę oświadczenia woli o wypowiedzeniu najmu lokalu w sposób dorozumiany nie jest wystarczające zachowanie się najemcy polegające na opuszczeniu lokalu przez czas kilku miesięcy, gdy nie jest ono nieprzerwane, nawet gdy połączone jest z wymeldowaniem się z lokalu, zwłaszcza gdy pozostał w nim małżonek wynajmującego, będący także najemcą lokalu, i gdy nie nastąpiło opróżnienie lokalu i zwrócenie go wynajmującemu (wyrok SN z 1 lutego 2000 r., III CKN 576/98, LexPolonica nr 402155). Pogląd ten

odnosi się także do najmu lokali regulowanego przez przepisy Kodeksu cywilnego.

Jeśli osoba fizyczna chce skorzystać z dobrodziejstw najmu okazjonalnego musi spełnić przesłanki z art. 19a ust. 2 ustawy, w którym to ustawodawstwa wprost określił, że do umowy najmu okazjonalnego należy dołączyć :

a. oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, w którym najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu okazjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu. Regulacja taka ułatwia ewentualną późniejszą eksmisję lokatora. Warto podkreślić iż dla oświadczenia najemcy wymagana jest w tym przypadku forma aktu notarialnego. Likwiduje to niebezpieczeństwo sporządzenia przez właścicieli niewłaściwych umów na skutek niewystarczającej wiedzy z zakresu prawa. Drugim obowiązkiem jest wskazanie przez najemcę innego lokalu, w którym będzie mógł zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Należy zaznaczyć, że tego obowiązku dotyczy ust. 3 artykułu 19a który stanowi że w razie utraty możliwości zamieszkiwania w lokalu o którym mowa wyżej najemca jest obowiązany w terminie 21 dni od dnia powzięcia wiadomości o tym zdarzeniu wskazać inny lokal, w którym mógłby zamieszkać w przypadku wykonania egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu. Jako ostatni obowiązek, najemca, pod rygorem wypowiedzenia umowy, powinien przedstawić □ oświadczenie właściciela lokalu lub osoby posiadającej tytuł prawny do innego lokalu o wyrażeniu zgody na zamieszkanie najemcy i osób z nim zamieszkujących w lokalu wskazanym w oświadczeniu. świadczy to o tym, że wskazany przez najemcę adres lokalu nie może być fikcyjny.

Przekształcenie umowy na czas oznaczony w umowę na czas nieoznaczony (art. 674 k.c.)

Art. 674. Jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nie oznaczony.

Istota przedłużenia polega na tym, że stosunek najmu trwa nadal i ma taką samą treść . Do przedłużenia umowy nie wystarczy samo używanie rzeczy przez najemcę, lecz niezbędne jest, aby używanie to odbywało się za wyraźną lub chociażby dorozumianą zgodą wynajmującego. Strony jednak, dążąc do zapobieżenia domniemaniu przedłużenia najmu, mogą umówić się, że ich oświadczenia woli w tym przedmiocie muszą być dokonane na piśmie. Taka klauzula umowna wiąże strony i niezachowanie jej pociąga za sobą nieważność czynności [1]

W zależności od potrzeb strony umowy najmu mogą zawrzeć w umowie klauzule odnoszące się do przedłużenia umowy na czas nieoznaczony. Należy zaznaczyć, że jeżeli po upływie okresu, na który strony zawarły umowę najmu, a najemca nadal używa lokalu, powinien on w celu przedłużenia najmu na dalszy okres uzyskać pisemną zgodę wynajmującego.

Analizując kwestię terminu zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego, należy pamiętać o regulacjach Kodeksu cywilnego, dotyczących tego zagadnienia, w szczególności o art. 661 i 674 k.c. W kontekście omawianego zagadnienia art. 661 nie ma znaczenia, natomiast art. 674 k.c. rozstrzyga sytuację, w której mimo upływu terminu, na który została zawarta umowa najmu, najemca nadal używa lokalu za zgodą wynajmującego. Zgodnie z art. 674 k.c., jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Wszelkie wątpliwości strony mogą rozstrzygnąć przez wprowadzenie do treści umowy klauzuli - Jeżeli mimo upływu okresu, na który Strony zawarły umowę najmu, Najemca - za zgodą Wynajmującego - nadal używa lokalu, stanu tego nie poczytuje się za przedłużenie umowy. [2]

W takiej sytuacji należy odwołać się do przesłanki art. 60 k.c. Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Tym samym strony zawarły ustną umowę na podstawie ww. przesłanki w zakresie umowy pierwotnej.

Co dalszego używania lokalu przez najemcę;

1. Potwierdzeniem zawarcia umowy najmu pomiędzy stronami jest dalsze używanie lokalu przez najemcę za zgodą wynajmującego oraz regularnie opłacany czynsz.
2. Należy zaznaczyć, że zawarcie umowy najmu nie musi nastąpić w formie pisemnej, niemniej gdy przedmiotem umowy jest lokal mieszkalny, ustawodawca skutki w przypadku niedochowania formy pisemnej określa w sposób korzystniejszy dla najemcy. Brak oświadczenia, przy konkludentnej zgodzie stron, która wynika z faktu pobierania czynszu, skutkuje przedłużeniem najmu na czas nieoznaczony zgodnie z art. 674 k.c. również w przypadku, gdy forma zgody zastrzeżona została w rygorze art. 74 k.c.
3. Zatem należy przyjąć, że strony nie dochowując formy pisemnej zgodziły się na dalsze obowiązywanie umowy w zakresie treści pierwotnej umowy jaką była umowa na czas oznaczony, a zawarcie jej nastąpiło w sposób dorozumiany.
4. Oczywiście zawsze takiemu rozwiązaniu może sprzeciwić

się wynajmujący, nie wyrażając zgody na dalsze pozostawanie najemcy w lokalu.

5. Należy podzielić słuszne stanowisko Sądu Najwyższego, który uznał, że w sytuacji, kiedy najem ustał, a wynajmujący, mający swobodę dysponowania lokalem, domaga się opuszczenia go lub pozwala tylko wyjątkowo zamieszkiwać jeszcze przez jakiś czas, to art. 674 k.c. nie znajdzie zastosowania ani wtedy, ani nigdy później. Inaczej sytuacja się przedstawia, kiedy wynajmujący nie miał swobody dysponowania lokalem. Możliwość stosowania art. 674 k.c. byłaby (jakby) zawieszona i dopiero, gdy wynajmujący uzyskał swobodę dysponowania lokalem, można byłoby ten przepis zastosować [3]

6. W kontekście powyższego należy rozpatrzyć, czy zaistniała sytuacja by można było do stanu prawnego istniejącego pomiędzy stronami zastosować bezpośrednio art. 674 k.c. Ustalenia tego na podstawie odebranego oświadczenia najemcy nie da się jednoznacznie ustalić.

7. Wpływ na czas trwania umowy najmu mają również regulacje art. 660 i 661 k.c. W pierwszej z nich ustawodawca zastrzegł formę czynności prawnej jedynie dla wywołania określonych skutków, nie mniej zagadnienie to ze względu na przedmiot sprawy nie zostanie omówione.

Płatność czynszu (art. 699 k.c.)

Art. 669. § 1. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. § 2. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc - za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nie oznaczony - miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

1. O terminie płatności czynszu decyduje umowa, a dopiero w braku postanowień umownych obowiązuje termin ustawy określony w § 2. Odnosi się to do umów najmu rzeczy i lokali niepodlegających przepisom ustawy z 1994 r. o najmie lokali. Termin płatności czynszu najmu lokali objętych tą ustawą określał jej art. 22, według którego, jeśli strony nie uzgodniły inaczej, czynsz płatny był z góry do dnia 10 każdego miesiąca.

2. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu wynajmującemu przysługują odsetki za cały okres opóźnienia (art. 481 § 1).

3. Roszczenia o zapłatę czynszu podlegają rozpoznaniu przez sąd i przedawniają w zależności od podstawy ich powstania (ich treści). Zgodnie z art. 677 Kodeksu cywilnego roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogoszczenia przedmiotu najmu przedawniają się z upływem roku od dnia jego zwrotu. Mając na uwadze art. 118 k.c. roszczenie o zapłatę czynszu, jak i każde inne roszczenie o świadczenie okresowe przedawnia się po upływie trzech

lat licząc od daty jego wymagalności, tj. od dnia w którym zgodnie z umową czynsz za dany miesiąc powinien zostać uiszczony. Jeżeli chodzi o pozostałe roszczenia wynajmującego w stosunku do najemcy to również one przedawniają się z upływem trzech lat licząc od daty ich wymagalności przy założeniu, że umowa najmu została zawarta w związku z działalnością gospodarczą wynajmującego. Wskazane powyżej terminy przedawnienia są terminami ustawowymi i żadnym przypadkiem nie mogą być skracane ani przedłużane.

Kaucja zwrotna (art. 670)

Art. 670. § 1. Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu.

Przedmiot zastawu

1. Ustawowe prawo zastawu przysługuje na rzeczach ruchomych najemcy stanowiących jego własność lub współwłasność, wniesionych do przedmiotu najmu. Przy współwłasności zastaw obejmuje udział najemcy.
2. Prawo zastawu nie obejmuje przedmiotów niepodlegających zajęciu według przepisów egzekucyjnych (por. art. 829 i n. k.p.c.).
3. Przedmiotem wniesienia mogą być rzeczy, a więc przedmioty materialne (art. 45), w tym i pieniądze. Bez znaczenia jest cel wniesienia tych rzeczy, jak i czas ich pozostawiania w przedmiocie najmu.

Rodzaje należności zabezpieczone zastawem.

1. Prawo zastawu zabezpiecza roszczenia wynajmującego z tytułu czynszu oraz świadczeń dodatkowych, np. sprzątnięcie wynajmowanego pomieszczenia, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok. Oznacza to, że z sumy uzyskanej ze sprzedaży przedmiotów zastawu wypłaca się - z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi - należności za ostatni rok wraz z odsetkami za ten okres.
2. Art. 21 ustawy z 1994 r. o najmie lokali jako inne świadczenia, które najemca był obowiązany opłacać oprócz czynszu, wymieniał przykładowo opłaty za odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę i antenę zbiorczą.
3. Ogólne przepisy o najmie (art. 670 i 671) stosuje się także do regulowanego przez Kodeks cywilny najmu lokali z uzupełnieniem zawartym w art. 686.
4. W art. 15 ustawy z 10 kwietnia 1974 r. - Prawo lokalowe, która utraciła moc, wprowadzono obowiązek najemców lokali mieszkalnych w budynkach pozostających w zarządzie lub użytkowaniu jednostek gospodarki społecznej, albo w których najem następuje na podstawie decyzji o przydziale, wpłacenia kaucji zabezpieczającej pokrycie należności

wynajmującego z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu jego opróżnienia. Obowiązek ten miał charakter administracyjnoprawny. Podobnego obowiązku o charakterze cywilnoprawnym nie przewiduje Kodeks cywilny. 5. Nie wyklucza to jednak możliwości pobierania kaucji przez wynajmującego, gdyż zgodnie z zasadą swobody umów uznać trzeba za dopuszczalne zamieszczenie w treści umowy najmu postanowień przewidujących wpłacenie kaucji na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego.

6. Kaucji nie pobiera się, jeżeli umowa:
1) dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego;
2) jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji.
7. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
8. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

Roszczenie o zapłatę czynszu (art. 118 k.c.)

Art. 118. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata.

Terminy dziesięcioletni i trzyletni są terminami ogólnymi, od których odstępstwa w kierunku przedłużenia lub skrócenia może przewidywać tylko przepis rangi ustawowej; przepis rangi podstawowej bowiem nie może być przepisem szczególnym w stosunku do przepisu ustawowego.

Roszczenie o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia (art. 675 i 677 k.c.) oraz naprawienia szkody (art. 363 k.c.).

Art. 675. § 1. Po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. § 2. Jeżeli najemca oddał innej osobie rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie. § 3. Domniemywa się, że rzecz była wydana najemcy w stanie dobrym i przydatnym do umówionego użytku.

Obowiązek zwrotu przedmiotu najmu

1. Obowiązek zwrotu rzeczy polega na jej wydaniu wynajmującemu we władanie. Obowiązku tego nie niweczą przysługujące najemcy roszczenia o zwrot nakładów lub o naprawienie szkody wyrządzonej przez rzecz. Nie powodują one bowiem powstania po stronie najemcy prawa zatrzymania (art. 461 § 2). Najemca nie może też skutecznie podnieść zarzutu, że właścicielem rzeczy jest osoba trzecia.

2. Rzecz powinna być zwrócona niezwłocznie po zakończeniu najmu, w stanie nie pogorszonym, chyba że jest ono następstwem normalnego jej używania. Za opóźnienie w wydaniu najemca jest obowiązany płacić dotychczasowy czynsz, a za zwłokę również wyrównać szkodę go przewyższającą.

3. Wynajmujący nie może odmówić przyjęcia rzeczy, choć by znajdowała się ona w stanie pogorszonym skutkiem okoliczności, za które najemca odpowiada. Przez przyjęcie nie traci on roszczeń odszkodowawczych.

4. Jeżeli rzecz została oddana do bezpłatnego używania innej osobie lub w podnajem, obowiązek jej zwrotu w stanie nie pogorszonym ciąży także na tej osobie, i to niezależnie od tego, czy najemca oddał jej rzecz za zgodą, czy bez zgody wynajmującego. Bez znaczenia dla tego obowiązku pozostaje treść umowy łączącej najemcę z osobą trzecią, jeżeli wynajmujący na oddanie tej rzeczy nie wyraził zgody. Osoba trzecia ma te same środki ochrony co najemca i może powołać się na własne prawo do zatrzymania rzeczy.

Zwrot lokalu

1. Przepis ten ma odpowiednie zastosowanie do zwrotu lokalu (art. 680). Natomiast obowiązek zwrotu lokalu po zakończeniu najmu odnoszący się do lokali objętych ustawą o ochronie praw lokatorów jest uregulowany w art. 6e tej ustawy, a obowiązek odszkodowawczy za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego po ustaniu stosunku najmu - w jej art. 18.

2. Jeżeli najemca nie zawiadomił wynajmującego o dacie swego wyprowadzenia się, wskutek czego wynajmujący nie mógł przyjąć od niego opróżnionego lokalu, nie dochodzi do zwrotu lokalu w sensie art. 675 k.c. i art. 22 dawnego Prawa lokalowego. Również nie dochodzi do zwrotu lokalu w tym znaczeniu przy opróżnieniu go w trybie egzekucji administracyjnej. W obu wypadkach bezprzedmiotowe są terminy przedawnienia roszczeń wynajmującego wynikające z art. 22 Prawa lokalowego i art. 677 k.c., a zamiast nich wchodzi ogólny 10-letni termin przedawnienia z art. 118 k.c., rozpoczynający się od dnia wymagalności

roszczenia (art. 120 § 1 k.c.; wyrok SN z 6 listopada 1972 r., I CR 622/72, LexPolonica nr 320102, OSPiKA 1974, nr 2, poz. 29).

3. Odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną niezwróceniem lokalu wynajmującemu po zakończeniu stosunku najmu nie jest uzależniona od uzyskania korzyści przez byłego najemcę (orzeczenie SN z 23 marca 2000 r., II CKN 821/98, niepubl.).

4. Niewykonanie przez najemcę obowiązku terminowego zwrotu rzeczy najętej uprawnia wynajmującego, niebędącego właścicielem rzeczy, do żądania na podstawie art. 471 k.c. odszkodowania obejmującego korzyść, jaką mógłby otrzymać, gdyby zwrócono mu rzecz w terminie, jeżeli po ustaniu stosunku najmu był on uprawniony do dysponowania rzeczą w sposób umożliwiający osiągnięcie wskazywanej korzyści.

5. Wypowiedzenie, jako jednostronna czynność prawna, wywołuje skutek w postaci zerwania umowy dzierżawy pomiędzy stronami tej umowy. W związku z tym, po ustaniu stosunku najmu lokalu użytkowego, dotychczasowemu dzierżawcy nie przysługuje tytuł prawny do dysponowania tym lokalem. Umówienie się po myśli art. 484 § 1 zd. 2 k.c. w zw. z art. 473 § 1 k.c. o odszkodowanie, obok kary umownej, za nienależyte wykonanie umowy najmu jest bezskuteczne w części dotyczącej następstwa czynu, do którego podjęcia dotychczasowy dzierżawca nie jest uprawniony (por. wyrok SN z 4 sierpnia 2005 r., III CK 689/04, LexPolonica nr 1852312).

Art. 677. Roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Powyższy artykuł wykracza poza przedmiotowość opracowania.

Literatura

- [1] H. Ciepla, art. 674 k.c. [w:] Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania. Tom II, Warszawa 2011; zobacz również wyrok SN z 15 maja 1980 r., II CR 110/80, LexPolonica nr 296224, OSNCP 1980, nr 11, poz. 222
- [2] M. Olczyk Najem lokalu mieszkalnego, Warszawa 2008
- [3] D. Tomaszewski, Glosa do uchwały SN z 1 grudnia 1998 r., III CZP 47/98, Rejent 1999, nr 10, s. 143).