

najem
powierzchni
użytkowych

Warszawa, kwiecień 2013

Spis treści

Wstęp. Przedsięwzięcia gospodarcze na Ziemi.....	3
Zasady najmu lokali użytkowych m.st. Warszawy	4
Uprawnienia najemcy w razie wad rzeczy najętej	6
Prace adaptacyjne dotyczące przedmiotu najmu	8
Rozliczenia eksploatacyjne wynajmującego i najemcy	10
Sytuacja prawna nabywcy lokalu stanowiącego przedmiot najmu	12
Zbycie przedsiębiorstwa najemcy a stosunek najmu	15
Autorzy.....	18
O kancelarii	20

Wstęp

Przedsięwzięcia gospodarcze na Ziemi

Praktycznie każde przedsięwzięcie gospodarcze wymaga swego miejsca na Ziemi. Gdzieś musi przebiegać wspólna praca, gdzieś muszą być zgromadzone narzędzia, urządzenia i materiały służące do pracy. Zapewnienie takiego miejsca jest jednym z pierwszych zmartwień przedsiębiorcy i stawia go przed koniecznością podjęcia decyzji. A przecież sam wybór lokalizacji przedsiębiorstwa to nie koniec a początek relacji, która trwa zwykle przez wiele lat.

Jak ustrzec się błędów? Co trzeba przewidzieć, żeby wiedzieć, jakie klauzule zawrzeć w umowie? Jakie będą prawa i obowiązki stron, które nie zostaną ujęte

w umowie? Jak strony umowy mają się rozliczać?

O tych zagadnieniach – poczynając od trybu, w jakim można starać się o najem lokalu od Miasta Stołecznego Warszawy, poprzez uprawnienia w razie stwierdzenia wad przedmiotu najmu i rozliczanie kosztów eksploatacyjnych, do skutków dokonania prac adaptacyjnych – traktuje niniejsza publikacja. Omawiamy w niej także prawne skutki dokonania obrotu rzeczą oddaną w najem i to zarówno w przypadku zbycia samego przedmiotu najmu, jak i skutków sprzedaży przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi prawo najmu.

*Stefan Jacyno
Zespół Nieruchomości i Inwestycji Budowlanych
oraz Zespół Reprywatyzacji kancelarii Wardyński i Wspólnicy*

Zasady najmu lokali użytkowych m.st. Warszawy

Iwona Kasperek

Kiedy lokal od miasta można wynająć bez przetargu ani konkursu, o ile miasto może zwiększyć czynsz i co można zrobić, gdy do wynajętego lokalu zostaną zgłoszone roszczenia reprivatyzacyjne.

M.st. Warszawa jest gminą mającą status miasta na prawach powiatu¹. Gospodarka mieniem m.st. Warszawy podlega więc także innym niż Kodeks cywilny uregulowaniom, przede wszystkim ustawie z dnia 27 sierpnia 1998 roku o gospodarce nieruchomościami² (u.g.n.) i przepisom wykonawczym do ustawy.

Na mocy art. 35 ust. 1 u.g.n. właściwy organ administracji publicznej sporządza i podaje do publicznej wiadomości wykaz nieruchomości przeznaczonych do sprzedaży, do oddania w użytkowanie wieczyste, użytkowanie, najem lub dzierżawę. Wykaz ten wywiesza się na okres 21 dni w siedzibie właściwego urzędu, a ponadto informację o wywieszeniu tego wykazu podaje się do publicznej wiadomości przez ogłoszenie w prasie lokalnej oraz w inny sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, a także na stronach internetowych właściwego urzędu. Obowiązek, o którym mowa wyżej, nie dotyczy oddania nieruchomości w najem lub dzierżawę na czas oznaczony do 3 miesięcy. Wykaz sporządza się i podaje do publicznej wiadomości, jeżeli po umowie zawartej na

czas oznaczony do 3 miesięcy strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość (art. 35 ust. 1b u.g.n.).

Zgodnie z art. 37 ust. 4 u.g.n. zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Sposób i tryb przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości reguluje rozporządzenie Rady Ministrów z 14 września 2004 r.³

W odniesieniu do nieruchomości gminnych kolejną podstawą prawną najmu są akty prawa miejscowego – uchwały rady gminy podejmowane w trybie art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a i 40 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym⁴ w zakresie zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania lub wynajmowania na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony, o ile ustawy szczególne nie stanowią inaczej. Uchwała rady gminy jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. Do czasu określenia zasad wójt, burmistrz lub prezydent mogą

¹ Art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 r. o ustroju miasta stołecznego Warszawy (Dz. U. Nr 41 poz. 361 z późn. zm.)

² Tekst jednolity opublikowany w Dz. U. z 2010 r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.

³ Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2108 z późn. zm.

⁴ Tekst jednolity opublikowany w Dz. U. z 2001 r. Nr 14 poz. 1591.

dokonywać tych czynności wyłącznie za zgodą rady gminy.

W Warszawie obowiązuje uchwała Nr LVI/1668/2009 Rady m.st. Warszawy z dnia 28 maja 2009 r.⁵ Wykonanie uchwały powierzono Prezydentowi m.st. Warszawy, który wydał zarządzenie 3323/2009 z dnia 14 lipca 2009 r. w sprawie zasad najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres do lat 3 oraz szczegółowego trybu oddawania w najem lokali użytkowych w domach wielolokalowych na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat.

Należy zwrócić uwagę, że wymieniona uchwała Rady m.st. Warszawy oraz zarządzenie Prezydenta m.st. Warszawy dotyczą w zasadzie najmu lokali użytkowych w domach wielolokalowych, ale stosowane są także do najmu innych obiektów, np. wolnostojących pawilonów czy garaży.

Ustalone w oparciu o powołane akty podstawowe warunki najmu są następujące:

- w przypadku najmu na czas oznaczony umowę zawiera się na okres nie dłuższy niż 10 lat;
- lokale oddawane są w najem na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat w drodze przetargu;
- cenę wywoławczą w pierwszym przetargu ustala się na poziomie nie mniejszym niż suma czynszu netto za okres 12 miesięcy, określona przez rzeczoznawcę majątkowego;
- w przypadku najmu na okres do 3 lat organizowany jest tzw. konkurs pisemny bądź ustny, które mają na celu uzyskanie najwyższej stawki czynszu.

Poza przetargiem i konkursem mogą być oddawane w najem lokale:

- na prowadzenie działalności charytatywnej, kulturalnej, naukowej, opiekuńczej, leczniczej, oświatowej, badawczo-rozwojowej, wychowawczej, sportowej lub turystycznej, jeżeli cele te realizowane są przez podmioty, dla

których są to cele statutowe i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową, a w szczególności organizacjom pożytku publicznego, na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego z zastrzeżeniem, że lokale nie mogą być usytuowane na parterach w ciągach handlowo-usługowych;

- na rzecz organów administracji rządowej i samorządowej;
- na rzecz organów wymiaru sprawiedliwości.

Poza konkursem mogą być oddawane w najem inne lokale niż wyżej wymienione, m.in. lokale niewynajęte mimo przeprowadzonych dwóch konkursów z powodu braku ofert spełniających wymogi konkursu.

Stawki czynszu za lokale oddawane w najem w drodze bezprzetargowej lub poza konkursem ustalane są w drodze negocjacji stron.

Waloryzacja czynszu następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.

Tytułem zabezpieczenia wykonania umowy najmu od najemcy pobierana jest kaucja w wysokości równoważności trzymiesięcznego czynszu i opłat niezależnych od wynajmującego, obejmującego czynsz brutto i opłaty z tytułu świadczeń w sezonie grzewczym.

W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu.

Na wniosek najemcy dopuszcza się możliwość cesji praw i obowiązków wynikających z umowy najmu. Uprawnienie dotyczy osób fizycznych będących członkami najbliższej rodziny bądź innych następców prawnych wskazanych przez najemcę jak również wspólników spółki, w której najemca

⁵ Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 104 poz. 2968 z późn. zm.

jest współnikiem, przy czym w przypadku spółek prawa handlowego najemca musi być współnikiem o większościowym udziale.

Na terenie m.st. Warszawy częste są roszczenia byłych właścicieli nieruchomości wynikające z dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy⁶. Na mocy tego dekretu doszło do znacjonalizowania z mocy prawa gruntów położonych w granicach Warszawy z 1 września 1939 r. Zgodnie z obowiązującymi na terenie m.st. Warszawy zasadami w najem nie mogą być oddawane lokale, które są przedmiotem tzw. postępowań

reprywatyzacyjnych. Jednakże nawet w takich wypadkach nie zawsze da się uniknąć ryzyka wystąpienia roszczeń. Z chwilą uzyskania przez zarządcę nieruchomości informacji o zgłoszonych roszczeniach do nieruchomości zarządca obowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia o tym najemcy. Uzasadnione roszczenie może spowodować rozwiązanie umowy najmu. Władze m.st. Warszawy nie przewidziały w związku z tym dodatkowych rekompensat dla najemcy. Wszelkie prawa i roszczenia mogą być dochodzone przez najemcę na zasadach ogólnych przewidzianych w Kodeksie cywilnym.

⁶ Dz. U. Nr 50 poz. 279



Uprawnienia najemcy w razie wad rzeczy najętej

Przemysław Szymczyk

Jednym z podstawowych elementów ochrony prawnej przyznanej najemcy jest odpowiedzialność wynajmującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne i prawne przedmiotu najmu.

Przepisy rozróżniają odpowiedzialność wynajmującego w zależności od rodzaju wad, którymi objęty jest przedmiot najmu. Zgodnie z art. 664 § 1 Kodeksu cywilnego, jeżeli wady jedynie ograniczają przydatność rzeczy najętej do umówionego użytku, wówczas najemca może żądać od wynajmującego odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad.

Z kolei gdy wady są poważniejsze i uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, najemca jest uprawniony do wypowiedzenia najmu bez zachowania

terminów wypowiedzenia, jednak wcześniej musi powiadomić o wadach wynajmującego. Jeżeli ten nie usunie wad albo jeśli wady usunąć się nie dadzą, wtedy można wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym (art. 664 § 2 k.c.).

Należy pamiętać, że w obu powyższych przypadkach roszczenia najemcy (o obniżenie czynszu i o niezwłoczne wypowiedzenie najmu) nie przysługują, jeżeli w chwili zawarcia umowy najemca wiedział o wadach (wyrok SN z 10 sierpnia 2006 r., sygn. V CSK 155/06). Wyjątkiem jest sytuacja, kiedy wady zagrażają zdrowiu najemcy lub osób u niego zatrudnionych. Uprawnienie do natychmiastowego wypowiedzenia najmu przysługuje wówczas nawet, gdy najemca

w chwili zawarcia umowy miał wiedzę na temat wad.

Przepisy art. 664 Kodeksu cywilnego, ani żadne inne, nie dają najemcy prawa do powstrzymywania się w ogóle z zapłatą czynszu. Przepisy te uprawniają jedynie do żądania jego obniżenia albo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (wyrok SN z 12 października 2011 r., sygn. II CSK 29/11).

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady przedmiotu najmu nie zależy od winy wynajmującego, a więc ma charakter obiektywny. Jednak ocena stopnia ograniczenia przydatności rzeczy do umówionego użytku, jako podstawa żądań najemcy, powinna być dokonywana na podstawie treści konkretnego stosunku najmu (zob. G. Koziół, *Komentarz do art. 664 kodeksu cywilnego*, komentarz LEX 2010).

Przykładowo, Sąd Najwyższy w wyroku z 14 grudnia 1965 r. (sygn. II CR 470/65) stwierdził, że częściowe zmniejszenie należności za centralne ogrzewanie będzie usprawiedliwione w razie ustalenia, iż stopień ogrzania lokalu jest wprawdzie niedostateczny i wskazuje na zmniejszoną użyteczność centralnego ogrzewania, lecz nie czyni go, z punktu widzenia potrzeb najemcy, zupełnie bezużytecznym. W razie zaś tak słabego ogrzania lokalu, że można je uznać za całkowicie bezużyteczne, najemcy przysługuje prawo zwolnienia się w całości od obowiązku uiszczania opłat za centralne ogrzewanie.

Z kolei w uchwale z 19 kwietnia 1988 r. (III CZP 25/88) Sąd Najwyższy uznał, że w razie braku dopływu wody do urządzeń wodno-kanalizacyjnych w lokalach tylko niektórych członków spółdzielni każdy z nich może potrącić należność odpowiadającą wysokości jego udziału w ogólnych kosztach dopływu wody.

Jako przykład wady ograniczającej przydatność rzeczy do umówionego użytku, a tym samym uzasadniającej roszczenie najemcy o obniżenie czynszu, wskazuje się również wydanie przedmiotu najmu

o powierzchni mniejszej niż określona w umowie (wyrok SA we Wrocławiu z 8 lutego 2012 r., sygn. I ACa 8/12).

Podobna sytuacja ma miejsce wówczas, kiedy najemca otrzymuje świadectwo, które w nieprawdziwy sposób informuje o wielkości energii niezbędnej do zaspokojenia różnych potrzeb związanych z użytkowaniem budynku lub lokalu. Jest to równoznaczne z tym, że rzecz wynajęta nie ma właściwości, o których istnieniu najemca został zapewniony, co z kolei stanowi wadę fizyczną przedmiotu najmu (M. Szydło, *Świadectwa charakterystyki energetycznej oraz ich rola przy dokonywaniu czynności prawnych mających za przedmiot budynki lub lokale*, Rejent/2009/1/62, Teza nr 3).

Obok uprawnień wynikających z art. 664 Kodeksu cywilnego najemca może również domagać się od wynajmującego niezbędnych napraw najmowanego obiektu. Nie jest także wykluczone zastosowanie ogólnych przepisów o odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.).

Istnieją natomiast pewne kontrowersje co do możliwości zastosowania art. 491 i 493 Kodeksu cywilnego dotyczących odstąpienia od umowy wzajemnej. Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 12 sierpnia 2004 r. (sygn. I ACa 299/04) uznał, że art. 664 § 2 k.c. wyłącza zastosowanie powyższych przepisów z uwagi na to, że stosunek najmu jest zobowiązaniem trwałym, czyli ciągłym, a rozwiązanie takiego stosunku z natury rzeczy może nastąpić ze skutkiem *ex nunc*, a nie *ex tunc* (czyli nie z mocą wsteczną), jak ma to miejsce przy odstąpieniu od umowy. Zatem odstąpienie od umowy najmu na podstawie ogólnych przepisów o odstąpieniu od umowy jest możliwe jedynie przed realizacją umowy, tj. przed wydaniem rzeczy najemcy.

W doktrynie pojawiają się jednak również odmienne opinie, zgodnie z którymi w przypadku wad ograniczających umówiony użytek z rzeczy najemcy przysługuje uprawnienie do rozwiązania najmu na podstawie art. 491 k.c., zaś w razie zaistnienia podstaw do wypowiedzenia najmu na podstawie art. 664 § 2 k.c. najemca

może dokonać wyboru pomiędzy takim wypowiedzeniem a odstąpieniem od umowy stosownie do art. 491 lub 493 k.c. (Z. Radwański, *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 2, str. 274).

Odpowiedzialność wynajmującego z tytułu rękojmi dotyczy również wad prawnych rzeczy najętej. Zgodnie z art. 665 k.c., jeżeli osoba trzecia dochodzi przeciwko najemcy roszczeń dotyczących rzeczy najętej, najemca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym wynajmującego. Poinformowanie wynajmującego ma znaczenie z punktu widzenia możliwości dochodzenia przez najemcę uprawnień wynikających z art. 664 k.c. Do powyższego zawiadomienia nie

stosuje się przepisów o doręczeniach, zatem może być ono złożone w dowolnej formie.

Wypowiedzenie najmu na podstawie art. 664 § 2 Kodeksu cywilnego stanowi jednostronną czynność prawną najemcy skierowaną do wynajmującego. Stosunek najmu ustaje z chwilą, kiedy oświadczenie najemcy o wypowiedzeniu umowy dotarło do wynajmującego w taki sposób, że mógł się zapoznać z jego treścią. Wypowiedzenie powinno zostać sporządzone w formie pisemnej, jeśli taka forma umowy najmu jest wymagana bądź jeśli umowa najmu została zawarta w formie pisemnej (wyrok SN z 29 grudnia 1983 r., sygn. I CR 387/83).



Prace adaptacyjne dotyczące przedmiotu najmu

Michał Gliński

Trudno o lokal, który idealnie odpowiada zapotrzebowaniu najemcy. Dlatego powstaje pytanie, czy lepiej zaadaptować najęty lokal na własną rękę, czy też wystąpić o przeprowadzenie prac adaptacyjnych do wynajmującego i liczyć się z podwyżką czynszu.

Zgodnie z art. 662 § 1 Kodeksu cywilnego wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

Gdyby przyjąć uproszczoną definicję umówionego użytku, można by dowodzić, że w przypadku pomieszczeń biurowych powinno wystarczyć, jeśli będą one przystosowane do stałego pobytu ludzi, wykonane i dopuszczone do użytkowania

zgodnie z obowiązującymi przepisami (prawa budowlanego, bhp, przeciwpożarowymi itp.), a także wyposażone w co najmniej podstawowe media. Rzeczywistość jednak pokazuje, że takie wąskie ujęcie umówionego użytku jest zdecydowanie niewystarczające.

Niemal każdy najemca będzie występował do wynajmującego albo samodzielnie dążył do przystosowania przedmiotu najmu do swoich indywidualnych potrzeb, podyktowanych profilem prowadzonej działalności. Jeden będzie zainteresowany jak najmniejszą ilością stanowisk pracy, drugi maksymalnym ich zagęszczeniem tworząc tzw. *open space*, a jeszcze inny – własną serwerownią lub własnymi systemami zapewniającymi funkcjonowanie przedmiotu najmu w przypadku awarii (np. podtrzymującymi zasilanie budynku w energię elektryczną).

W konsekwencji na rynku najmu powierzchni biurowych wykształciły się dwa sposoby wykonywania prac adaptacyjnych. Pierwszy, bardziej popularny, polega na wykonaniu takich prac przez wynajmującego na jego ryzyko i koszt przed rozpoczęciem okresu najmu. Drugi, rzadziej stosowany, polega na wykonywaniu prac adaptacyjnych we własnym zakresie przez najemcę na jego ryzyko i koszt w okresie najmu. Zarówno pierwszy, jak i drugi model ma swoje wady i zalety, przy czym liczba zalet w pierwszym modelu wydaje się większa.

Pierwszy model zasadza się na założeniu, że wynajmującemu kalkuluje się wykonywanie prac adaptacyjnych na własne ryzyko i koszt, gdyż z jednej strony, oprócz obniżki w czynszu w danym okresie czasu, może zaproponować dodatkową zachętę dla najemcy przy wyborze przedmiotu najmu na konkurencyjnym rynku – szyty na miarę przedmiot najmu. Z drugiej strony, przy odpowiednio skalkulowanym czynszu, umowie zawartej na czas oznaczony oraz uwzględniając prawo dokonywania odpisów amortyzacyjnych, wynajmujący może liczyć nie tylko na zwrot zainwestowanego kapitału, ale i na godziwy zysk.

Pierwszy model wydaje się odpowiadać tym najemcom, którzy nie są zainteresowani poszukiwaniem i zatrudnianiem własnych projektantów i wykonawców, ubieganiem się o uzyskanie odpowiednich decyzji administracyjnych, a także ponoszeniem ryzyka wadliwego wykonania prac projektowych i wykonawczych. Co prawda wykonanie prac adaptacyjnych przez wynajmującego odpowiednio zwiększy czynsz najmu, ale za to obowiązki najemcy w tym zakresie ograniczą się do sprawdzenia przedmiotu najmu pod kątem zgodności z umówionym przeznaczeniem oraz zgłaszania wynajmującemu ewentualnych wad.

Aby uniknąć sporów na tle prac adaptacyjnych lub ograniczyć je do minimum, strony powinny szczegółowo określić zakres rzeczowy prac, załączając do umowy specyfikacje techniczne, rzuty zaadaptowanych pomieszczeń, kosztorysy oraz harmonogram, w którym termin oddania

efektu prac do użytkowania powinien poprzedzać datę wydania przedmiotu najmu najemcy. Prace adaptacyjne powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, decyzjami administracyjnymi uzyskanymi przez wynajmującego, warunkami technicznymi, normami i zasadami wiedzy technicznej, w stanie wolnym co najmniej od wad istotnych, tj. wad, które uniemożliwiają albo w sposób istotny ograniczają wykorzystanie przedmiotu najmu zgodnie z umówionym przeznaczeniem.

Jeżeli powyższe przesłanki zostaną spełnione, najemca nie powinien odmawiać odbioru przedmiotu najmu oraz podpisania protokołu wydania na dowód odbioru przedmiotu najmu, jego zdolności do umówionego użytku, rozpoczęcia okresu najmu oraz obowiązku płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych. Jeżeli powstanie spór co do tego, czy przedmiot najmu znajduje się w stanie zdolnym do umówionego użytku, rekomenduje się powierzenie takiego sporu do rozstrzygnięcia ekspertowi wskazanemu w umowie lub takiemu, którego sposób wyboru został określony w umowie. Jeżeli pomimo to najemca będzie bezpodstawnie uchylał się od odbioru przedmiotu najmu, wynajmujący może być uprawniony do podpisania jednostronnego protokołu wydania lub wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Drugi model wykonywania prac adaptacyjnych w większości przypadków będzie mniej komfortowy dla najemców, gdyż to oni we własnym zakresie będą zmuszeni wystąpić o zgodę wynajmującego na wykonanie prac (której to zgody wynajmujący może odmówić), jeśli zgoda taka nie została udzielona w umowie. Będą też musieli uzyskać decyzje administracyjne zezwalające na wykonywanie prac oraz oddanie ich efektu do użytkowania, zatrudnić własnych projektantów i wykonawców oraz ponosić ryzyko i koszty związane z tymi czynnościami. Oczywiście zastosowanie takiego modelu może przełożyć się na niższe koszty adaptacji przedmiotu najmu oraz koszty jego użytkowania (często najemcy są zwalniani

z opłat w części lub w całości przez czas trwania adaptacji), a także może okazać się optymalne, jeśli planowany zakres prac jest nieznaczny albo najemca posiada odpowiednie środki osobowe czy materiałowe.

Niemniej jednak, decydując się na ten wariant, najemca musi mieć pełną świadomość ryzyka (np. odmowy udzielenia zgody przez wynajmującego, odmowy wydania decyzji przez organy administracji publicznej, szkód wyrządzonych w trakcie wykonania prac, wystąpienia wad prac projektowych i wykonawczych) i kosztów, jakie będzie zmuszony ponieść (np. wynagrodzenia projektantów i wykonawców). Należy też zwrócić uwagę, że w trakcie wykonywania prac adaptacyjnych nie tylko korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem może okazać się niemożliwe lub poważnie utrudnione. Prowadzenie prac może również spowodować niedogodności dla innych najemców budynku, a nawet być przez nich potraktowane jako wada przedmiotu najmu

i podstawa do żądania obniżenia czynszu. Ciężar tej obniżki może być wówczas przeniesiony na dokonującego adaptacji. Ponadto, w braku odmiennych postanowień umownych, wynajmujący może domagać się przywrócenia przedmiotu najmu do stanu sprzed wykonania prac, co wiąże się dla najemcy z dodatkowym kosztem.

Mając to wszystko na uwadze, należy stwierdzić, że pierwszy model wykonywania prac adaptacyjnych nie bez powodu zyskał popularność i szerokie uznanie na rynku. Model ten jest wygodny dla wynajmującego, który doskonale zna budynek i zazwyczaj jest w stanie wykonać prace bez większych trudności. Wynajmujący tworzy w ten sposób dodatkową zachętę dla najemcy, a następnie może oczekiwać zwrotu zainwestowanego kapitału z godziwym zyskiem. Model ten wydaje się również optymalny dla większości najemców, gdyż co prawda ponoszą oni nieco wyższe koszty korzystania z przedmiotu najmu, ale w zamian unikają licznych obowiązków, ryzyka i kosztów, które często są trudne do oszacowania.



Rozliczenia eksploatacyjne wynajmującego i najemcy

Michał Gliński, Jakub Kowalczyk

Kodeks cywilny wśród elementów przedmiotowo istotnych umowy najmu wyróżnia jedynie obowiązek płacenia czynszu ze strony najemcy. Nie zajmuje się szerzej problematyką opłat dodatkowych ponoszonych przez najemcę, pozostawiając tę kwestię praktyce obrotu.

Pojęcie czynszu nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę, przyjmuje się jednak, że jest to wynagrodzenie za udostępnienie rzeczy

i korzystanie z niej. W związku z powyższym zakres czynszu wyznaczony jest dość wąsko i co do zasady nie powinien on obejmować kosztów związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu. Przyjmuje się jednak, że w braku regulacji umownej najemca jest również zobowiązany do ponoszenia kosztów i wydatków bezpośrednio związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu, tj. opłat za energię elektryczną, wodę, kanalizację,

ogrzewanie itp. Nie można jednak domniemywać, że w skład czynszu wchodzić będą inne opłaty dodatkowe, związane np. z utrzymaniem powierzchni wspólnych w budynku lub samego budynku. Z powyższych względów jest to niewątpliwie kwestia wymagająca odpowiednich postanowień w umowie najmu.

Opłaty eksploatacyjne podzielić można na dwie grupy – opłat związanych bezpośrednio z korzystaniem z przedmiotu najmu oraz opłat związanych z budynkiem, w którym jest on położony.

Pierwszą grupę stanowi szeroko rozumiana kategoria mediów dostarczanych do przedmiotu najmu (np. energia elektryczna, woda, ogrzewanie, telefony stacjonarne, internet itp.). W przypadku tej grupy kosztów najbardziej miarodajną i postulowaną metodą ich obliczania jest zainstalowanie w przedmiocie najmu liczników mierzących faktyczne zużycie mediów oraz ich bezpośrednio rozliczanie przez najemcę z dostawcą mediów. Możliwe jest również obliczanie tych kosztów na podstawie refaktur wystawionych przez wynajmującego na podstawie faktur dostawców mediów bez dodatkowej marży czy kosztów. Należy odradzać „dodawanie” do refaktur dodatkowej marży czy kosztów, gdyż może to spowodować przekwalifikowanie umowy na gruncie ustaw szczególnych, np. prawa energetycznego, co może drastycznie zmienić sytuację zarówno wynajmującego, jak i najemcy.

O wiele więcej kontrowersji budzą jednak opłaty pośrednie, niezwiązane bezpośrednio z samym przedmiotem najmu, a dotyczące działki, budynku lub tzw. nieruchomości wspólnej. Aby racjonalnie określić zakres opłat pośrednich, należy najpierw uwzględnić zakres terytorialny, jaki mają obejmować opłaty. Mogą się one bowiem odnosić do jednego piętra budynku, całego budynku lub kompleksu budynków. Może to wynikać z charakterystyki samego budynku – np. parking znajduje się w osobnym budynku i zasadne jest ponoszenie kosztów również w stosunku do niego. Opłaty mogą być również dzielone ze względu na

przeznaczenie lokalu. W przypadku powierzchni biurowych wyłączane mogą być bowiem koszty marketingowe, a włączone koszty ochrony i dostępu do obiektu, koszty wspólnych sal konferencyjnych itp.

Standardem jest również stworzenie listy wymieniającej i definiującej opłaty pośrednie. Z perspektywy najemcy za korzystniejszą uchodzi lista pozytywna, tzn. wprost wymieniająca opłaty, które najemca zobowiązany jest ponosić. Z perspektywy wynajmującego korzystniejsza może okazać się lista otwarta, gdyż wynajmującemu trudno przewidzieć zakres opłat i ich wysokość, chociażby z powodu często zmieniającego się prawa, nakładającego na właścicieli nieruchomości coraz to nowe obowiązki, albo z powodu rosnących wymagań najemców co do standardu budynku. W praktyce najistotniejszą rolę odgrywa sposób i precyzyjność opisu poszczególnych elementów składających się na opłaty eksploatacyjne. Pełna precyzja nie jest jednak możliwa i strony w umowach posługują się rodzajowymi grupami, które określają „w szczególności” elementy wchodzące w skład opłat eksploatacyjnych.

Jako wspólny mianownik wszystkich opłat eksploatacyjnych, w których partycypują najemcy, wskazać można racjonalną potrzebę ich poniesienia wynikającą z należytej gospodarki nieruchomościami i, chociażby pośrednią, korzyść najemców, jaką uzyskują w wyniku ponoszonych przez wynajmującego wydatków. W związku z powyższym charakter i zakres opłat będzie każdorazowo uzależniony od lokalizacji, funkcji, specyfiki oraz założonego standardu budynku. Z powyższej definicji wyykają się zatem i nie powinny być przenoszone na najemców opłaty związane z rozbudową obiektu, usuwaniem wad projektowych lub wykonawczych, usuwaniem zanieczyszczeń nieruchomości itp.

W przypadku opłat niepowiązanych z samym przedmiotem najmu to na wynajmującym spoczywa obowiązek należytego wyliczania i rozliczania zgodnie z przyjętą metodą. W znakomitej większości przypadków ustalana jest zaliczka na poczet opłat

eksploatacyjnych przypadająca na każdy metr kwadratowy powierzchni przedmiotu najmu. Po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego i ustaleniu sumy wydatków poniesionych przez wynajmującego w tym okresie wynajmujący dokonuje rozliczenia opłat, przyjmując, że najemca powinien w nich uczestniczyć w odpowiedniej proporcji (wynikającej z udziału powierzchni przedmiotu najmu do sumy powierzchni przeznaczonej do wynajmu w budynku) oraz zaliczając na poczet tych opłat wpłacone zaliczki.

Na uwagę zasługują również uprawnienia kontrolne najemcy odnośnie do sposobu wyliczenia oraz zasadności ponoszonych opłat. Oprócz standardowych już uprawnień najemcy do przeglądania dokumentacji rachunkowej, stanowiącej podstawę do wyliczeń, coraz częściej pojawiają się

klauzule uprawniające najemcę do powołania niezależnego audytora (nawet na koszt wynajmującego) lub klauzule quasi-arbitrażowe lub arbitrażowe odnośnie do sporów wynikłych na tle rozliczenia opłat eksploatacyjnych. Praktykę taką uznać należy za prawidłową i pożądaną, gdyż zmierza w stronę stabilności sytuacji zarówno wynajmującego, jak i najemcy.

Podsumowując problematykę rozliczeń eksploatacyjnych w stosunku najmu, należy zauważyć, że problematyka ta, choć nienowa, do tej pory nie doczekała się szerszych wypowiedzi doktryny lub judykatury i kreowana jest jedynie przez praktykę. Nie udało się niestety wypracować jak do tej pory powszechnych zwyczajów, co często skutkuje żmudnym i napiętym procesem negocjacyjnym.



Sytuacja prawna nabywcy lokalu stanowiącego przedmiot najmu

Sylwia Moreu-Żak

Kupując lokal będący przedmiotem najmu, nabywca przejmuje prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu. Co jednak w przypadku, gdy lokal został nabyty od syndyka lub komornika, albo gdy najemca zapłacił poprzedniemu właścicielowi czynsz za pół roku z góry?

Zgodnie z art. 678 § 1 Kodeksu cywilnego w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu

na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Na mocy tego przepisu dochodzi więc do zmiany po stronie wynajmującego, przy zachowaniu dotychczasowej treści stosunku najmu. Nie ma przy tym znaczenia, czy nabywca lokalu użytkowego w dacie zawierania umowy sprzedaży nieruchomości miał świadomość istnienia stosunku najmu obciążającego nabywaną nieruchomość.

Takie uregulowanie ma na celu ochronę praw najemcy, który w przeciwnym wypadku nie mógłby domagać się od nabywcy respektowania umowy najmu zawartej ze zbywcą. Warunkiem opisanej zmiany po stronie wynajmującego jest zbycie rzeczy „w czasie trwania najmu”.

Warunkowa umowa najmu

Pojawia się więc pytanie, czy wystarczające jest samo zawarcie umowy najmu w sytuacji, gdy wydanie przedmiotu najmu miałyby nastąpić w późniejszym okresie. W mojej ocenie w sytuacji tzw. warunkowej umowy najmu, gdy przedmiot najmu jeszcze nawet nie został wybudowany, nie można mówić o rozpoczęciu okresu najmu. W takim przypadku nie dojdzie więc do wstąpienia przez nabywcę w stosunek najmu. Na taką okoliczność z perspektywy najemcy warto zastrzec w umowie najmu kary umowne na wypadek zbycia przez wynajmującego nieruchomości bez zagwarantowania jednoczesnego przeniesienia praw i obowiązków z zawartej umowy najmu na nabywcę.

Sposób nabycia nieruchomości

Przepis art. 678 § 1 Kodeksu cywilnego będzie miał zastosowanie tylko w przypadku „cywilnoprawnego zbycia rzeczy najętej”, czyli przeniesienia własności rzeczy w drodze umowy sprzedaży, zamiany lub darowizny. Sąd Najwyższy uznał, że tej reguły nie można traktować rozszerzająco i rozciągać na sytuację, gdy dochodzi do rozwiązania prawa użytkownika wieczystego na podstawie art. 240 Kodeksu cywilnego i odzyskania przez właściciela całości uprawnień do nieruchomości.

Przez zbycie nie należy rozumieć tzw. nabycia pierwotnego, z zastrzeżeniem odstępstw wynikających z przepisów szczególnych, to jest Kodeksu postępowania cywilnego oraz ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze. Zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 1002 Kodeksu postępowania cywilnego z chwilą uprawnomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nabywca wstępuje

w prawa i obowiązki dłużnika wynikające ze stosunku najmu stosownie do przepisu art. 678 § 1 Kodeksu cywilnego.

Jeśli umowa najmu nieruchomości zawarta była na czas oznaczony dłuższy niż dwa lata, nabywca może wypowiedzieć tę umowę, w ciągu miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności, z zachowaniem rocznego terminu wypowiedzenia, o ile umowa nie przewiduje terminu krótszego, chociażby umowa została zawarta z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana. Warto podkreślić, że zgodnie z treścią art. 108 ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe i naprawcze sprzedaż przez syndyka w toku postępowania upadłościowego nieruchomości upadłego wywołuje takie same skutki w stosunku do umowy najmu jak sprzedaż w postępowaniu egzekucyjnym.

Roszczenia wynikające z dotychczasowego stosunku najmu

Na nabywcę przedmiotu najmu przechodzą od chwili nabycia wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu. Co istotne, na nabywcę nie przechodzą roszczenia stron wynikające z dotychczasowego stosunku najmu. Nabywca nie może zatem domagać się zapłaty zaległego czynszu ani dochodzić roszczeń odszkodowawczych przysługujących zbywcy. Najemca zaś nie może dochodzić od nabywcy zwrotu wartości napraw koniecznych ani innych napraw obciążających wynajmującego dokonanych przed zbyciem.

Uznaje się jednak, że najemca może dochodzić od nabywcy zwrotu ulepszeń dokonanych przed zbyciem, albowiem przyjmuje się, że roszczenie to staje się wymagalne dopiero po zakończeniu najmu. Co istotne, nabywca odpowiada wobec najemcy za wady przedmiotu najmu, nawet jeżeli powstały one jeszcze przed datą zbycia. Stając się wynajmującym, nabywca jest bowiem odpowiedzialny za utrzymanie lokalu w stanie zdatnym do umówionego użytku.

Czynsz zapłacony z góry i nadpłacony

Od momentu zbycia nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu wynajmującemu przysługuje prawo do żądania zapłaty czynszu od najemcy. W praktyce pojawia się wątpliwość, czy w stosunku do nabywcy skuteczna jest zapłata czynszu „z góry”, czyli za okres następujący po dacie zawarcia umowy sprzedaży lokalu użytkowego. Wydaje się, że w takiej sytuacji nabywca nie będzie mógł domagać się ponownej zapłaty czynszu za okres następujący po dacie nabycia lokalu, jeśli sama umowa najmu przewidywała taki sposób zapłaty czynszu, czyli nabywca mógł zapoznać się z zasadami płatności czynszu.

Również w przypadku zapłaty niewymagalnych opłat czynszowych z góry należałoby uznać, że nabywca nie może domagać się zapłaty czynszu nadpłaconego. Kwestia ta powinna być wyraźnie uregulowana w umowie sprzedaży nieruchomości i uwzględniona przy określeniu ceny sprzedaży. Za taką argumentacją przemawiają między innymi uregulowania zawarte w Kodeksie postępowania cywilnego oraz w Prawie upadłościowym i naprawczym.

Zgodnie z art. 929 § 1¹ Kodeksu postępowania cywilnego pobranie z góry przez dłużnika (właściciela nieruchomości) przed zajęciem nieruchomości czynszu najmu za czas dłuższy niż trzy miesiące, licząc od dnia zajęcia, nie zwalnia najemcy od obowiązku zapłaty czynszu do rąk komornika. Analogiczne uregulowanie znajduje się w przepisach Prawa upadłościowego i naprawczego. Z treści art. 107 Prawa upadłościowego i naprawczego wynika, że obranie z góry przez upadłego przed ogłoszeniem upadłości czynszu najmu za czas dłuższy niż trzy miesiące, licząc od dnia ogłoszenia upadłości, jak również rozporządzenie tym czynszem, nie zwalnia najemcy od obowiązku zapłaty czynszu do masy upadłości. Rozporządzenie czynszem to przede wszystkim występujący często w praktyce przelew wierzytelności wynikających z umowy najmu na bank. Natomiast Kodeks

cywilny nie zawiera analogicznych rozwiązań w przypadku zbycia przedmiotu najmu w trakcie trwania stosunku najmu. Może to potwierdzać tezę o wstąpieniu przez nabywcę w stosunek najmu w takim kształcie, jaki istnieje w dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, z uwzględnieniem dokonanych płatności oraz przelewu czynszu za okresy następujące po dniu zbycia.

Przyznane najemcy prawo pierwokupu

Warto podkreślić, że nabywca nie wstępuje w stosunki prawne związane z zawartą umową najmu, które są niezależne od stosunku najmu (np. świadczenie usług prawnych przez wynajmującego na rzecz najemcy). Wątpliwość może rodzić ocena oświadczenia zbywcy nieruchomości o ustanowieniu prawa pierwokupu nieruchomości wraz z przedmiotem najmu na rzecz najemcy. W mojej ocenie prawo pierwokupu w takim przypadku jest tylko pośrednio związane z umową najmu i co do zasady nie będzie skuteczne wobec nabywcy nieruchomości. Również w przypadku kaucji pieniężnej jako stosunku prawnego akcesoryjnego wobec najmu na przejęcie długu przez nabywcę nieruchomości potrzebna byłaby zgoda najemcy jako wierzyciela.

Możliwość wypowiedzenia najmu

Zgodnie z treścią art. 678 § 1 Kodeksu cywilnego nabywca lokalu użytkowego staje się stroną umowy najmu, ale przysługuje mu prawo do wypowiedzenia najmu z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia, nawet gdy umowa najmu była zawarta na czas oznaczony. Uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu nie przysługuje nabywcy, gdy umowa najmu została zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną oraz gdy rzecz została najemcy wydana. Należy podkreślić, że nabywca powinien zrealizować prawo do wypowiedzenia umowy najmu, informując najemcę o nabyciu lokalu użytkowego, ewentualnie w najbliższym możliwym terminie. Nie można akceptować sytuacji, w której najemca przez dłuższy czas

pozostawałby w niepewności co do trwania wiążącej go umowy najmu.

W praktyce pojawiła się również wątpliwość, czy konieczne jest zawarcie umowy najmu w formie pisemnej z datą pewną, czy też możliwe jest uzyskanie daty pewnej już po zawarciu umowy najmu, ale przed zbyciem lokalu użytkowego. W praktyce dominuje pogląd drugi. Dla zachowania trwałości umowy najmu względem nabywcy wystarczające jest uzyskanie na dokumencie umowy najmu daty pewnej w rozumieniu art. 81 § 2 k.c., czyli przede wszystkim umieszczenie na tym dokumencie jakiegokolwiek wzmianki przez organ

państwowy, organ jednostki samorządu terytorialnego albo przez notariusza.

W przypadku przedwczesnego wypowiedzenia najmu przez nabywcę lokalu użytkowego najemcy przysługuje roszczenie odszkodowawcze przeciwko poprzedniemu wynajmującemu i zbywcy lokalu za szkody tym zdarzeniem spowodowane. Najemca powinien jednak niezwłocznie zawiadomić zbywcę o przedwczesnym wypowiedzeniu przez nabywcę. W przeciwnym razie zbywcy przysługują przeciwko najemcy wszelkie zarzuty, których najemca nie podniósł, a których podniesienie pociągnęłoby za sobą bezskuteczność wypowiedzenia ze strony nabywcy (art. 679 k.c.).



Zbycie przedsiębiorstwa najemcy a stosunek najmu

Jakub Kowalczyk

Niedochowanie wymaganych prawem warunków w przypadku zbycia przedsiębiorstwa najemcy może sprawić, że nie dojdzie do zmiany podmiotowej w stosunku najmu, a dotychczasowemu najemcy grozić będzie wypowiedzenie umowy oraz roszczenia nabywcy.

Problematyka składników przedsiębiorstwa oraz jego zbycia jest niezwykle szeroka i wciąż dyskusyjna. Celem niniejszego artykułu nie jest poruszanie tych spornych kwestii, a jedynie nakreślenie skutków, jakie może mieć dla stosunku najmu zbycie przedsiębiorstwa najemcy (a także najem, dzierżawa czy leasing tego przedsiębiorstwa). Istotne na wstępie jest więc zastrzeżenie, że przez zbycie przedsiębiorstwa należy rozumieć wiele

czynności prawnych zawartych *uno actu* (sukcesja syngularna), mających za przedmiot jego składniki.

Przedsiębiorstwo i jego składniki

Art. 55¹ k.c. stanowi definicję przedsiębiorstwa w rozumieniu przedmiotowym. Na podstawie tego artykułu uznaje się, że jest ono prawnie wyodrębnionym dobrem, mogącym stanowić samoistny przedmiot obrotu cywilnoprawnego. Ponadto art. 55¹ k.c. wymienia przykładowo, co wchodzi w skład takiego dobra. Podstawową zaletą tego wyliczenia jest to, że jednoznacznie z niego wynika, że poza zakresem terminu przedsiębiorstwo pozostawione zostały pasywa – zobowiązania, obciążenia i dług

wynikające ze stosunków pozostających w związku z jego prowadzeniem.

Na tle tak poczynionych założeń niebagatelnego znaczenia nabiera art. 55² k.c., wprowadzający domniemanie zakresu czynności prawnych dotyczących przedsiębiorstwa, z często zapominanym zastrzeżeniem „chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych”. Rozważyć należy więc przede wszystkim normy zawarte w przepisach szczególnych – przepisy ogólne o najmie i o najmie lokali.

Przepisy szczególne i warunki zbycia składnika przedsiębiorstwa

Umowa najmu rodzi zobowiązanie wzajemne, w którym strony (wynajmujący i najemca) są wobec siebie nawzajem wierzycielem i dłużnikiem. Po stronie najemcy wierzytelnością jest prawo do wyłącznego i nienaruszonego korzystania z przedmiotu najmu, a długiem – obowiązek płacenia określonego w umowie czynszu.

Na podstawie reguł ogólnych, tj. art. 55² k.c. w zw. z art. 55¹ k.c., w przypadku zbycia przedsiębiorstwa dojść może do przeniesienia jedynie wierzytelności ze stosunku najmu – nabywca uzyska prawo do korzystania z przedmiotu najmu, nie będąc jednocześnie zobowiązanym z umowy. Jednak na podstawie art. 55⁴ k.c. nabywca przedsiębiorstwa najemcy odpowiadałby solidarnie za zobowiązania zbywcy. Sytuacja taka nie tylko powoduje rozszczępienie stosunku najmu, ale jest też niekorzystna dla nabywcy – odpowiada on za dług, uzyskując niewielkie korzyści faktyczne i prawne. Takie przystąpienie do długu jest też niekorzystne z perspektywy zbywcy pod tym względem, że cały czas ponosił on będzie odpowiedzialność za działania innego podmiotu, wykonującego uprawnienia ze stosunku najmu.

Jednak jak podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie⁷, a o czym nie zawsze

pamięta się w praktyce, rozwiązanie takie jest nie tyle niekorzystne, ile niezgodne z prawem. Czynność prawna, jaką jest zbycie przedsiębiorstwa, musi bowiem spełniać warunki zbycia (przelewu) poszczególnych jego składników (art. 55² k.c. po przecinku). Warunki te w stosunku najmu określają art. 668 k.c. (przepisy ogólne o najmie) i 688² k.c. (najem lokali) w związku z 509 § 1 k.c.

Zgoda wynajmującego (dłużnika)

Zgodnie z art. 688² k.c. najemca lokalu co do zasady nie może bez zgody wynajmującego oddać lokalu do bezpłatnego korzystania lub go podnajmując. Na tle tego artykułu wywodzi się, że stosunek najmu lokalu znamionuje pewien element zaufania – nie jest bez znaczenia dla wynajmującego, kto faktycznie korzysta z przedmiotu najmu⁸. Tak więc zarówno ustawa, jak i właściwość zobowiązania sprzeciwiają się przelewowi wierzytelności bez zgody wynajmującego (art. 509 § 1 k.c.). Uznać należy, że taki przelew wierzytelności (jako czynność rozporządzająca) będzie nieważny (art. 58 § 1 k.c.) – możliwe jest tylko zobowiązanie się stron do przelewu (art. 510 § 1 k.c.).

Zgoła odwrotna sytuacja zachodzi w przypadku najmu „ogólnego”. Nie stawia się tam wymogu zgody dłużnika (wynajmującego) na oddanie przedmiotu najmu do korzystania lub oddania go w podnajem, chyba że strony zawarły *pactum de non cedendo* (art. 514 k.c.).

Pactum de non cedendo

Należy tu zauważyć, że klauzula *de non cedendo* w odniesieniu do najmu lokali wywiera dość ograniczony skutek w zakresie wierzytelności najemcy. W zasadzie wyłącza ona jedynie możliwość przelewu niektórych tylko wierzytelności, jak np. roszczenie o zwrot wartości ulepszeń – czyli jedynie roszczeń ubocznych⁹. W szerszym zakresie klauzula

⁷ zob. w szczególności uchwałę Sądu Najwyższego z 25 czerwca 2008 r. (sygn. akt III CZP 45/08)

⁸ J. Panowicz-Lipska, System Prawa Prywatnego, t. 8, s. 19-22 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 23 marca 2000 r. (sygn. akt II CKN 863/98)

dotyczyła będzie sytuacji wynajmującego lub stron stosunku najmu, w którym przedmiotem umowy nie jest lokal.

Podsumowanie

Jak wskazano powyżej, niedochowanie wymaganych prawem warunków w przypadku zbycia przedsiębiorstwa najemcy prowadzi do dalekosiężnych skutków. Nabywca może być bowiem zaskoczony, że nie doszło do przeniesienia praw do jednego ze składników dobra, które nabył i za które zapłacił odpowiednią cenę, zwłaszcza że najczęściej najem pewnej powierzchni

komercyjnej jest istotny z punktu widzenia funkcjonowania przedsiębiorstwa i prowadzenia działalności gospodarczej. Ponadto udostępnienie przedmiotu najmu do korzystania lub jego podnajęcie stanowi standardowo podstawę do wypowiedzenia umowy najmu i to w trybie natychmiastowym, nierzadko z obowiązkiem zapłacenia kary umownej, co dla przedsiębiorcy i jego działalności może okazać się dotkliwie.

⁹ zob. wyrok Sądu Najwyższego z 7 maja 2008 r. (sygn. akt II CSK 12/08)



Autorzy



Stefan Jacyno jest adwokatem, współnikiem zarządzającym kancelarii. Kieruje Zespołem Nieruchomości i Inwestycji Budowlanych oraz Zespołem Reprywatyzacji. Ma szerokie doświadczenie w dziedzinie obrotu nieruchomościami, obejmujące pełny zakres spraw związanych z inwestycjami w nieruchomości, ze szczególnym uwzględnieniem kwestii związanych z zabudową i zagospodarowywaniem nieruchomości. Jest doświadczonym negocjatorem i pełnomocnikiem procesowym w postępowaniach cywilnych i administracyjnych przed sądami i organami wszystkich szczebli. Ma też dogłębną wiedzę w dziedzinie reprywatyzacji majątku nieruchomego i zagadnień dotyczących użytkowania wieczystego. Doradza przy skomplikowanych transakcjach dotyczących wszelkiego rodzaju nieruchomości, w tym rolnych, niezabudowanych terenów inwestycyjnych, zakładów przemysłowych, budynków mieszkalnych i biurowych oraz lokali użytkowych, a także przy organizowaniu wielkich inwestycji na rynku mieszkaniowym i centrów handlowych. Od 2007 jest sędzią Wyższego Sądu Dyscyplinarnego adwokatury.

E-mail: stefan.jacyno@wardynski.com.pl



Michał Gliński jest radcą prawnym, członkiem Zespołu Nieruchomości i Inwestycji Budowlanych. Ma rozległą wiedzę i doświadczenie w zakresie obsługi podmiotów polskich i zagranicznych. Uczestniczył w realizacji transakcji przeniesienia praw do nieruchomości, nieruchomościowych projektów inwestycyjnych połączonych z finansowaniem oraz projektów budowlanych i infrastrukturalnych z udziałem podmiotów publicznych i prywatnych. Brał też udział w zawiązywaniu międzynarodowych konsorcjów, a także w krajowych i międzynarodowych przetargach publicznych. Zajmuje się prawem cywilnym, prawem nieruchomości o charakterze rzeczowym i zobowiązaniowym, prowadzeniem postępowań sądowych i administracyjnych (w szczególności mających za przedmiot nieruchomości lub rozwiązywanie sporów), sądową egzekucją wierzytelności pieniężnych, a także prawem gospodarczym i handlowym.

E-mail: michal.glinski@wardynski.com.pl



Sylwia Moreu-Żak jest radcą prawnym, członkiem Zespołu Nieruchomości i Inwestycji Budowlanych. Zajmuje się sprawami związanymi z inwestycjami w nieruchomości, zarówno o charakterze cywilnoprawnym, jak i administracyjnym. Uczestniczyła w transakcjach dotyczących nieruchomości rolnych, budynków mieszkalnych i biurowych, lokali użytkowych, centrów handlowych oraz nieruchomości gruntowych przeznaczonych na inwestycje o charakterze przemysłowym. Zajmuje się problematyką wspólnot mieszkaniowych, w szczególności prowadziła postępowania sądowe związane z zaskarżeniem uchwał tych podmiotów. Prowadziła szkolenia z zakresu przepisów postępowania administracyjnego dla pracowników organów administracji państwowej oraz samorządowej.

E-mail: sylwia.moreu-zak@wardynski.com.pl



Iwona Kasperek jest specjalistką ds. nieruchomości i zagospodarowania przestrzennego w Zespole Prawa Nieruchomości i Inwestycji Budowlanych. Zajmuje się zagadnieniami związanymi z regulacją stanu prawnego nieruchomości i zezwoleniami MSW na nabycie nieruchomości. Odpowiada za kwestie związane z ewidencją gruntów i budynków oraz sprawy z zakresu prawa budowlanego, planowania i zagospodarowania przestrzennego. Zajmuje się też problematyką z zakresu prawa administracyjnego.

E-mail: iwona.kasperek@wardynski.com.pl

O kancelarii

Kancelaria Wardyński i Wspólnicy jest jedną z największych niezależnych polskich firm prawniczych. Biura kancelarii znajdują się w Warszawie, Poznaniu, Wrocławiu, Krakowie oraz Brukseli.

Kancelaria specjalizuje się m.in. w następujących dziedzinach: arbitraż, bankowość i finansowanie projektów, fuzje i przejęcia, nieruchomości, obsługa korporacyjna firm, podatki i spory podatkowe, prawo konkurencji, prawo Unii Europejskiej, prawo farmaceutyczne, prawo morskie, prawo ochrony środowiska, prawo pracy, projekty infrastrukturalne oraz PPP, rozwiązywanie sporów, doradztwo dla sektora energetycznego, rynki kapitałowe, technologie, media i telekomunikacja, upadłości i postępowania naprawcze, własność intelektualna i zamówienia publiczne.

Kancelaria jest wydawcą Portalu Procesowego prezentującego aktualności i analizy z tematyki postępowań sądowych, arbitrażowych i administracyjnych, oraz Portalu Transakcyjnego opisującego prawne aspekty transakcji fuzji i przejęć na polskim rynku. Oba portale są dostępne w wersji polskiej i angielskiej.

Kancelaria jest też wydawcą aplikacji Wardyński+, pierwszej polskojęzycznej aplikacji o tematyce prawnej na iPada i Androida. Aplikacja jest dostępna bezpłatnie w App Store i Google Play.

www.wardynski.com.pl

www.PortalProcesowy.pl

www.PortalTransakcyjny.pl

Wardyński+

Wardyński i Wspólnicy
Al. Ujazdowskie 10
00-478 Warszawa

Tel.: 22 437 82 00, 22 537 82 00

Faks: 22 437 82 01, 22 537 82 01

E-mail: warsaw@wardynski.com.pl

