

## **Jak uniknąć utraty roszczeń z najmu**

Wynajmujący i najemcy powinni zwracać szczególną uwagę na umowy, w których termin zawarcia różni się od terminu przekazania wynajmowanego lokalu.

W praktyce gospodarczej zawarcie umowy wiąże się z reguły z jednoczesnym wywarciem przez nią skutków prawnych i rozpoczęciem realizacji wzajemnych świadczeń (obowiązków) przez strony. Od tej zasady znane są jednak liczne wyjątki, przewidujące zawarcie umowy w określonym dniu i wywarcie części lub wszystkich przewidzianych w niej skutków prawnych w innym dniu.

### **Data zawarcia umowy**

Najpowszechniej wyjątek ten występuje w prawie międzynarodowym, gdzie w odniesieniu do niektórych umów, niezależnie od procedury ich zawarcia, funkcjonuje procedura ratyfikacyjna.

W prawie prywatnym rozbieżności pomiędzy terminem zawarcia umowy a odniesieniem przez nią istotnych skutków prawnych szczególnie licznie występują przy zawieraniu umów najmu lokalu. Termin wydania przedmiotu najmu co do zasady wynika z umowy, a w braku takich postanowień rzecz powinna zostać wydana niezwłocznie po wezwaniu wystosowanym przez najemcę. Umowy najmu najczęściej określają jednak ten termin jako dzień przypadający po dacie zawarcia umowy, co wynika na przykład z konieczności dostosowania lokalu do potrzeb najemcy i wydania go w terminie późniejszym niż data zawarcia umowy.

Biorąc pod uwagę powszechność stosunku najmu w obrocie gospodarczym, można by spodziewać się bogatego orzecznictwa oraz licznych publikacji odnoszących się do omawianego zagadnienia. Tak jednak nie jest.

W granicach swobody umów strony mogą oczywiście dowolnie regulować stosunek prawny najmu, w szczególności określić termin wydania przedmiotu najmu lub zawrzeć w umowie postanowienie o tzw. odroczonym skutku prawnym umowy cywilnoprawnej.

W odniesieniu do drugiej ze wskazanych sytuacji, która była już przedmiotem orzeczeń sądów powszechnych, strony mogą w umowie oznaczyć termin powstania skutków umowy inny niż termin zawarcia umowy. Na przykład w umowie najmu zawartej i obowiązującej od 27 stycznia 2013 r. strony mogą określić, że najem lokalu rozpoczyna się 1 lutego 2013 r.

W takim przypadku stosuje się odpowiednio przepisy o warunku zawieszającym, co oznacza, że co do zasady stosunek najmu powstanie w dniu określonym przez strony, późniejszym niż termin zawarcia umowy (art. 90 w zw. z 116 kodeksu cywilnego, dalej: k.c.). W przedstawionym przykładzie główne obowiązki stron umowy najmu lokalu, tj. ze strony wynajmującego obowiązek oddania najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a ze strony najemcy – obowiązek płacenia wynajmującemu umówionego czynszu, zaktualizują się dopiero 1 lutego 2013 r., a nie w dniu zawarcia umowy.

Niemniej jednak w omawianym okresie, tj. do czasu nadejścia ustalonego terminu, stronom przysługują tymczasowe prawa podmiotowe (ekspektatywy) odpowiednio praw najemcy i wynajmującego. Strony mogą więc podejmować wszelkie czynności, które zmierzają do zachowania tego prawa, jak i są zobowiązane do takiego zachowania, które nie będzie uniemożliwiało wykonywania ich obowiązków po nadejściu zastrzeżonego terminu.

Warto w tym miejscu nadmienić o kontrowersjach dotyczących skutków zastrzeżenia tzw. terminu niemożliwego (np. 29 lutego 2013 r. czy 31 kwietnia 2013 r.), który zdaniem niektórych przedstawicieli doktryny może skutkować nieważnością całej czynności prawnej.

### **Mylone pojęcia**

Termin zawarcia umowy i termin odniesienia przez nią skutków prawnych mogą się różnić, tak samo jak termin podpisania umowy i termin jej zawarcia. W praktyce pojęcie podpisania i zawarcia umowy bywają mylone. Formalnie rzecz biorąc – dzień podpisania umowy nie ma znaczenia z punktu widzenia stanu wiedzy najemcy. Najczęściej strony same określają dzień i miejsce zawarcia umowy, dzięki czemu nie ma w tym zakresie wątpliwości.

Jeżeli jednak chwila zawarcia umowy nie jest określona w samej treści umowy i istnieją wątpliwości co do tej daty, umowę uznaje się za zawartą w chwili otrzymania przez składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu, a jeżeli dojście do składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu nie jest wymagane – w chwili przystąpienia przez drugą stronę do wykonania umowy.

Wynajmujący i najemcy powinni zwracać szczególną uwagę na umowy, w których termin zawarcia różni się od terminu przekazania wynajmowanego lokalu.

Zasada ta ma szczególne znaczenie przy zawieraniu umowy na odległość (w drodze korespondencyjnej lub w inny sposób), co stało się powszechne w obrocie zarówno między przedsiębiorcami, w stosunkach przedsiębiorca – konsument, jak i między osobami fizycznymi. Chociaż sytuacja ta może budzić kontrowersje prawne (i nie dotyczy jedynie umów najmu), coraz częściej dochodzi do rozbieżności pomiędzy datą podpisania dokumentu przez jedną ze stron a formalnym dniem zawarcia umowy.

### **Stan wiedzy najemcy**

Należy wskazać, że niewielka lub sięgająca nawet kilku miesięcy rozbieżność pomiędzy datą zawarcia umowy a terminem wydania przedmiotu najmu (lub rozpoczęcia stosunku najmu) może skutkować tym, że stan wiedzy najemcy o przedmiocie najmu może być inny w momencie jego wydania niż w momencie zawarcia umowy.

Podkreślenia tymczasem wymaga, że zgodnie z art. 664 § 3 k.c. roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Wiedza najemcy o przedmiocie najmu wiąże się z pojęciem tzw. dobrej lub złej wiary w rozumieniu prawa cywilnego, tj. odnoszącym się do tego, co najemca widział i wiedział w momencie zawarcia umowy (stan wiedzy pozytywnej), a nie tego, co zobaczyć lub poznać mógł w tym terminie (stan potencjalny, wyrok Sądu Najwyższego z 10 sierpnia 2006 r., V CSK 155/06).

Konstrukcja komentowanego przepisu art. 664 § 3 k.c. oraz ogólne zasady prawa cywilnego wskazują, że ciężar dowodu, tj. wykazania, że najemca wiedział o wadach w momencie zawarcia umowy, będzie spoczywał na wynajmującym. W przypadku wykazania tego faktu najemca traci roszczenia z tytułu tzw. rękojmi, pomimo że rzecz posiada wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku lub uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy.

Tyle o teoretycznoprawnych skutkach stanu wiedzy najemcy o przedmiocie najmu dla istnienia roszczenia o obniżenie czynszu lub uprawnienia do niezwłocznego wypowiedzenia najmu. Pora przedstawić praktyczne aspekty zawierania umów najmu oraz roszczeń najemcy w związku z ewentualnym istnieniem „okresu intertemporalnego”.

### **Jaki termin wydania**

Umowy najmu najczęściej określają termin wydania i najczęściej jest to dzień przypadający po dacie zawarcia umowy. Oczywiście zdarza się i tak, że strony weryfikują stan przedmiotu najmu przed zawarciem umowy i w takim przypadku możliwe jest wydanie przedmiotu, często powiązane z wydaniem środków dostępu do niego, oraz podpisaniem protokołu wydania tego samego dnia, kiedy umowa została zawarta.

Częściej jednak strony najpierw podpisują umowę, w której min. opisują stan przedmiotu najmu (jaki być powinien), a następnie w wykonaniu już zawartej umowy dochodzi do wydania przedmiotu najmu.

### **Co ma być w protokole**

Wydanie przedmiotu najmu najczęściej wiąże się ze sporządzeniem przez wynajmującego i najemcę protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokołem tym strony opisują przedmiot najmu, spisują wynik dokonanego wspólnie obmiaru, wskazują aktualny stan liczników, wymieniają ewentualne ujawnione podczas odbioru wady, ustalają i wskazują termin, w jakim wady te zostaną usunięte przez wynajmującego.

Niezależnie od tego, czy przedmiotem umowy jest niewielki lokal użytkowy, hala produkcyjna, czy też powierzchnia biurowa, strony przywiązują dużą wagę do aktu wydania przedmiotu najmu i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego. Wynajmującemu często zależy, aby opis przedmiotu najmu był na tyle szczegółowy, aby przy zakończeniu stosunku najmu możliwie sprawnie określić jego pierwotny stan, a jednocześnie, aby lista ewentualnie zauważonych przez najemcę wad była jak najkrótsza.

Najemca często chciałby z kolei, aby do protokołu zdawczo-odbiorczego załączona była możliwie najbardziej obszerna lista wszystkich wad, bowiem w jego odczuciu tylko ona daje gwarancję ich usunięcia przez wynajmującego w terminach określonych tym samym dokumentem.

Wynajmujący i najemcy powinni zwracać szczególną uwagę na umowy, w których termin zawarcia różni się od terminu przekazania wynajmowanego lokalu

### **Zdaniem autora**

#### **Komentuje Przemysław Musioł, radca prawny Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy**

Jakie znaczenie dla skorzystania z roszczeń najemcy z tytułu rękojmi ma zawarcie w protokole zdawczo-odbiorczym, podpisanym po zawarciu umowy, listy wad i usterek przedmiotu najmu? Otóż – dla możliwości skorzystania z tych roszczeń przez najemcę – żadne. Nie ma też znaczenia to, czy najemcą jest profesjonalista, czy konsument.

Jeśli bowiem wraz z zawarciem listy wad i usterek w protokole czy też w jakimkolwiek innym dokumencie najemca nie zobowiąże się do niedochodzenia żadnych roszczeń z tytułu wystąpienia wad lub nie zrzeknie się tych uprawnień, to najemca nadal może z nich skorzystać. Najemca nie może bowiem skorzystać ze swoich uprawnień jedynie, jeśli wiedział o wadach w chwili zawarcia umowy.

Natomiast w przypadku, gdy najemca stanie się świadomy wad w każdym innym, późniejszym momencie niż chwila zawarcia umowy, to sam fakt podpisania dokumentu wskazującego na istnienie wad i pełna tego świadomość po stronie najemcy nie uniemożliwia mu skorzystania z uprawnień z rękojmi za wady przedmiotu najmu.

Jeśli więc najemca w protokole zdawczo-odbiorczym, podpisanym po zawarciu umowy najmu, wprost nie wskaże, że wady wymienione w protokole nie tylko zna, akceptuje, ale jednocześnie zrzeka się dochodzenia jakichkolwiek dalszych roszczeń z tego tytułu, to nie można uznać, że lista wad podpisana przez obie strony „chroni” wynajmującego przed zgłaszaniem przez najemcę w przyszłości roszczeń o obniżenie czynszu czy nawet rozwiązanie umowy najmu z tytułu istnienia tych wad.

#### **Komentuje Agata Pawlak-Jaszczak, radca prawny Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy**

Należy pamiętać, że to w chwili zawarcia umowy najmu jej strony definitywnie określają istotne postanowienia umowy, w tym przede wszystkim przedmiot umowy, jaki ma zostać udostępniony do korzystania przez najemcę, oraz czynsz. Wysokość czynszu określana jest jako ekwiwalent za możliwość korzystania z przedmiotu najmu mającego cechy określone i znane stronom w chwili zawarcia umowy, nie zaś w jakimkolwiek późniejszym momencie.

Świadomość najemcy innych cech przedmiotu najmu niż cechy znane mu w chwili zawarcia umowy najmu mogłaby uzasadniać określenie innej wysokości czynszu. Stąd uzasadnione uprawnienie najemcy do żądania obniżenia wysokości czynszu w przypadku ujawnienia się wad przedmiotu najmu po chwili zawarcia umowy.

Ponadto w przypadku wystąpienia wad, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim albo usunięcie wad okazało się niemożliwe, najemca może nawet wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Autorzy:

Agata Pawlak-Jaszczak, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy

Przemysław Musioł, radca prawny, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy