

Przy najmie nieruchomości dla obu stron rodzaj umowy ma kluczowe znaczenie

Przedsiębiorca, który musi ponieść znaczne nakłady w lokalu, **chętniej wybiera kontrakt na czas oznaczony**. Warto mimo to stworzyć sobie furtkę do wcześniejszego rozstania



Anna Okła-Woźniak
radca prawny,
senior associate
w Praktyce Nierucho-
mości w kancelarii
Domański Zakrzewski
Palinka Sp. k.



Maciej Liberacki
aplikant adwokacki,
associate w Prak-
tyce Nieruchomości
w kancelarii Domań-
ski Zakrzewski Palinka
Sp. k.

Przedsiębiorcy, którzy poszukują lokalu do wynajęcia, zastanawiają się zwykle nad tym, jaki rodzaj umowy będzie dla nich korzystniejszy: na czas oznaczony czy nieoznaczony. Podobnie ci, którzy mają do wynajęcia lokal, zwykle rozważają, co jest bardziej opłacalne dla nich.

Praktyka

Zasadniczo przyjmuje się, że celem umowy najmu lokalu użytkowego zawartej na czas oznaczony jest zapewnienie trwałości tego stosunku i ochrona obu stron. W zasadzie i wynajmujący, i najemca mają wtedy gwarancję, że umowa nie powinna wygasnąć przedwcześnie, a ich interesy gospodarcze będą chronione. Z kolei zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony daje pewną elastyczność i możliwość zakończenia tego stosunku prawnego, jeżeli okoliczności ulegną zmianie.

W praktyce na decyzję stron w sprawie wyboru rodzaju umowy ma wpływ wiele czynników. Warto przytoczyć zasadnicze motywy, którymi powinny kierować się strony.

Najemcy, którzy muszą ponieść nakłady związane z pracami adaptacyjno-wykończeniowymi w zajmowanym lokalu, zwykle wybierają umowę na

czas oznaczony. Zwiększa ona bowiem pewność, że poniesione koszty się zamortyzują. Również wynajmujący, przeznaczając znaczne środki na wykończenie oraz przystosowanie lokalu do działalności najemcy i chcąc zachować stały wpływ z tytułu czynszu najmu, zazwyczaj w toku negocjacji skłaniają się ku temu rozwiązaniu.

Z kolei powodem wyboru umowy na czas nieoznaczony jest nierzadko chęć zapewnienia sobie dowolności co do terminu zakończenia stosunku najmu, ze względu na możliwość zamiany lokalu na inny lub zmiany najemcy na oferującego wyższy czynsz.

Czas trwania

Ustawodawca pozostawił stronom umowy najmu na czas oznaczony swobodę w określeniu czasu jej trwania. Najczęściej stosowanym sposobem jego oznaczenia jest wskazanie daty kalendarzowej zakoń-

WAŻNE Nie jest dopuszczalne zawieranie w umowach na czas określony możliwości ich dowolnego wypowiedzienia (bez spełnienia wskazanych w nich przesłanek). Takie postanowienia są nieważne, a wypowiedzenie umowy na ich podstawie – bezskuteczne.

czenia umowy albo określenie czasu najmu w dniach, miesiącach lub latach. Niemniej jednak dopuszczalne jest oznaczenie polegające na uzależnieniu zakończenia stosunku najmu od zdarzenia przyszłego, którego nastąpienie według rozsądnych ludzkich oczekiwań jest pewne (orzeczenie Sądu Najwyższego z 30 sierpnia 1990 r., sygn. akt IV CR 236/90, Legalis). [ramka]

Najem zawarty na czas nieoznaczony, w braku odmiennych postanowień umownych, może być wypowiedziany w dowolnym czasie bez konieczności wskazania przyczyn. Należy jednak pamiętać, że art. 683 kodeksu cywilnego (dalej: k.c.) przewiduje dla takiej umowy, w której czynsz płatny jest miesięcznie, trzymiesięczny okres wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Termin wypowiedzenia może być jednak umownie skrócony na korzyść najemcy lub wydłużony (zob. wyrok SN z 6 kwietnia 2000 r., sygn. akt II KKN 264/00, Legalis).

Przypadki szczególne

Kodeks wymienia przypadki, w których bez względu na rodzaj umowy wynajmujący może ją wypowiedzieć bez zachowania okresu wypowiedzenia. Są to sytuacje, w których m.in. najemca:

- używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem (art. 667 par. 2 k.c.),
 - wykracza przeciw porządkowi domowemu (art. 685 k.c.),
 - dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu (art. 687 k.c.),
 - używa lub podnajmuje lokal bez zgody wynajmującego (art. 688² k.c.).
- Co więcej, wynajmujący może wypowiedzieć umowę (także zawartą na czas określony) z zachowaniem ustawowych okresów wypowiedzenia, jeżeli jest nabywcą lokalu i wstąpił w stosunek najmu w miejsce poprzedniego właściciela, chyba że umowa była zawarta w formie pisemnej z datą pewną lub została ujawniona w księdze wieczystej i lokal został wydany najemcy przed zbyciem na rzecz nowego właściciela.

Również najemcy przyszanow możliwość wypowiedzenia

Zapobieganie najmom wieczystym

Umowa najmu zawarta na czas oznaczony dłuższy niż 10 lat (a między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż 30 lat) po upływie tego terminu traktowana jest jako zawarta na czas nieoznaczony. Takie ograniczenie ma przede wszystkim zapobiegać powstawaniu najmów wieczystych i umożliwić wypowiedzenie umowy stronom, które nie są w stanie przewidzieć swojej sytuacji ekonomicznej i osobistej w odległej przyszłości. W konsekwencji najem zawarty pomiędzy przedsiębiorcami np. na 50 lat po upływie 30 lat przekształca się z mocy prawa w najem na czas nieoznaczony.

umowy w trybie natychmiastowym. Mówiąc w uproszczeniu, może on zakończyć stosunek najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeśli lokal ma wady zagrażające zdrowiu (art. 664 par. 2 k.c.), a także uniemożliwiające przewidziane w umowie jego używanie (art. 664 par. 2 k.c.).

Możliwe rozwiązania

Podstawowa różnica między umową najmu zawartą na czas nieoznaczony a umową na czas oznaczony polega na braku możliwości swobodnego wypowiedzienia tej drugiej. Przed wprowadzeniem art. 675 par. 3 k.c. w doktrynie toczyły się spory co do możliwości wprowadzania do umów najmu postanowień pozwalających stronom na wypowiedzienie tych zawartych na czas określony przed nadejściem terminu ich zakończenia. W obecnym stanie prawnym ta kwestia nie budzi już żadnych wątpliwości. Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, to zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć go jedynie w przypadkach określonych wprost w umowie.

Nie oznacza to, że przedsiębiorca nie może się zabezpieczyć na wypadek nieprzewidzianych sytuacji. W praktyce umowy najmu wprowadza-

ją możliwość wypowiedzenia ich „z ważnych przyczyn” (za dopuszczalnością określenia przesłanki wypowiedzenia w ten sposób opowiedział się SN m.in. w wyroku z 21 stycznia 2015 r., sygn. akt IV CSK 208/14, Legalis) lub próbują enumeratywnie, czyli w zamkniętym katalogu, przewidzieć przypadki, w których strony mają możliwość wypowiedzenia umowy. Zatem warto – ze względów bezpieczeństwa – zadbać w pracach nad projektem umowy o precyzyjne opracowanie potencjalnych przyczyn jej wypowiedzenia. Może to zapobiec przyszłym sporom sądowym. Należy jednak wspomnieć, że nie ma żadnych przeszkód, aby stosunek najmu (zawarty zarówno na czas oznaczony, jak i nieoznaczony) został zakończony za porozumieniem stron.

Wynajmujący i najemca w toku negocjacji warunków umowy najmu powinni rozważyć, która z umów najmu będzie najbardziej odpowiedziała ich potrzebom. Szczególną uwagę należy poświęcić kształtowaniu postanowień dotyczących jej zakończenia. Umowa najmu zawarta na czas oznaczony, która nie uwzględnia przesłanek wypowiedzenia, może być bowiem bardzo trudna do zakończenia przed określonym w niej terminem obowiązywania.