

## **Jest czynsz pomimo oddania kluczy - Sąd Najwyższy o wygaśnięciu najmu Dobrawa Szymlik-Aksamit, [radca prawny Warszawa](#), Rödl & Partner**

**Do wygaśnięcia związku pomiędzy wynajmującym a najemcą nie wystarczą czynności faktyczne jak opróżnienie lokalu i wydanie kluczy osobie zaufania publicznego. Z uwagi na konsensualny charakter umowy najmu czynsz najmu jest należny do czasu wygaśnięcia umowy z powodu upływu czasu, na jaki została zawarta, albo jej skutecznego wypowiedzenia, niezależnie od tego, czy najemca korzysta z lokalu.**

Tak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 lutego 2017 r., V CNP 32/16

Powoda i pozwanego wiązała umowa najmu lokalu użytkowego, zawarta na czas oznaczony 5 lat (dalej: umowa). Pozwany jako najemca zobowiązany był do zapłaty czynszu i opłat dodatkowych. Umowa podlegała automatycznemu przedłużeniu na okres kolejnych 5 lat, chyba że pozwany poinformowałby powoda co najmniej 6 miesięcy przed upływem okresu 5-letniego o braku zamiaru jej przedłużenia. Umowa nie przewidywała przypadków, w których pozwany miałby prawo dokonać jej wypowiedzenia (czy to natychmiastowego, czy ze skutkiem na określoną datę) w czasie jej trwania.

Po 5 latach od jej zawarcia umowa uległa automatycznemu przedłużeniu wskutek bezskutecznych negocjacji dot. obniżenia czynszu. Pozwany dostarczył powodowi żadaną gwarancję bankową na zabezpieczenie roszczeń z umowy. W trakcie trwania przedłużonej umowy pozwany złożył powodowi oświadczenie o jej wypowiedzeniu i poinformował go o zamiarze opuszczenia lokalu. Wobec niestawiennictwa powoda celem zdania lokalu, pozwany dokonał jego opisu i złożył jako depozyt do rąk notariusza trzy komplety kluczy. Powód złożył pozew o zapłatę czynszu najmu, opłat dodatkowych i kary umownej.

Sąd I instancji zasądził od pozwanego na rzecz powoda zapłatę odpowiedniej kwoty tytułem czynszu najmu, opłat dodatkowych i kary umownej. Sąd II instancji zmienił wyrok sądu I instancji w ten sposób, że oddalił powództwo. W jego ocenie opuszczenie przez pozwanego lokalu użytkowego i oddanie kluczy do niego notariuszowi, a więc przeniesienie posiadania lokalu na powoda poprzez wydanie środków dających faktyczną władzę nad nim, skutkowało zerwaniem umowy.

Powód wniósł skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem wyroku sądu II instancji i zarzucił naruszenie prawa materialnego przez błędne zastosowanie art. 673 § 3 k.c. oraz błędną wykładnię art. 659 § 1 k.c.

### **Komentarz eksperta**

#### **Dobrawa Szymlik-Aksamit, radca prawny w Rödl & Partner Warszawa**

Rozpoznając skargę o stwierdzenie niezgodności z prawem wyroku sądu II instancji SN podkreślił, że dla rozstrzygnięcia sprawy fundamentalne znaczenie miało to, że umowa najmu jest czynnością prawną konsensualną, a nie realną.

Zawarcie umowy najmu następuje bowiem na skutek złożenia przez strony zgodnych oświadczeń woli co do przedmiotu najmu i czynszu; jej skuteczność nie jest uzależniona od wydania przedmiotu najmu najemcy, gdyż wydanie tego przedmiotu jest jedynie elementem wykonania umowy najmu.

Ponadto charakter konsensualny umowy najmu wiąże się z tym, że czynsz najmu należny jest do czasu wygaśnięcia umowy najmu po upływie terminu, na który została zawarta, albo do czasu jej skutecznego rozwiązania na skutek wypowiedzenia czy porozumienia. Na konieczność uiszczenia czynszu nie wpływa fakt, że w tym czasie najemca nie korzysta z przedmiotu najmu. Inaczej: czynsz najmu nie należy się dopiero po zakończeniu stosunku najmu z zachowaniem warunków umownych bądź ustawowych.

W omawianej sprawie umowa nie przewidywała możliwości jej wypowiedzenia w czasie jej trwania. Ponadto ww. umowne prawo pozwanego do rezygnacji z automatycznego przedłużenia umowy na kolejny 5-letni okres poprzez złożenie pisemnego oświadczenia nie można było uznać za umowny wypadek upoważniający pozwanego do dokonania wypowiedzenia umowy w myśl art. 673 § 3 k.c., gdyż prawo to dawało możliwość pozwanemu do nieprzedłużania umowy zawartej na czas oznaczony 5 lat, a nie do jej wypowiedzenia, tj. do jej rozwiązania za wypowiedzeniem w czasie jej trwania. W przeciwnym razie oznaczałoby to, że pozwany mógł wypowiedzieć umowę zawartą de facto na czas nieoznaczony, na który składają się pojedyncze okresy pięcioletnie, na 6 miesięcy przed

zakończeniem każdorazowego 5-letniego podokresu. Wobec tego ww. oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu nie mogło spowodować skutecznego wypowiedzenia umowy.

W swoich rozważaniach SN zauważył, że między stronami umowy nie doszło również do jej rozwiązania za porozumieniem stron, chociażby w sposób dorozumiany poprzez przyjęcie lokalu użytkowego przez powoda. Ponieważ także przepisy ustawowe nie przewidują możliwości wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony, SN uznał, że pomimo ww. oświadczenia pozwanego o wypowiedzeniu umowa nadal obowiązywała niezależnie od opuszczenia przez pozwanego lokalu użytkowego i zdeponowania kluczy u notariusza. W konsekwencji niepłacenie przez pozwanego czynszu i innych opłat wynikających z umowy jednoznacznie stanowiło jednostronne niewykonywanie obowiązku umownego wynikającego ze stosunku najmu.

SN trafnie zwrócił uwagę także na to, że ze względu na konsensualny charakter umowy najmu do wygaśnięcia umowy przez „zerwanie” niezmogło też prowadzić skuteczne w ocenie sądu II instancji przeniesienie posiadania lokalu użytkowego przez pozwanego na powoda. Tak jak wyżej wskazano, wydanie przedmiotu najmu jest jedynie elementem wykonania umowy najmu. Ponadto przez zawarcie umowy najmu i oddanie najemcy przedmiotu najmu w posiadanie zależne wynajmujący i tak nie traci posiadania (art. 337 k.c.).

SN uznał, że do wydania zaskarżonego wyroku doszło w wyniku rażących i mających oczywisty charakter błędów sądu II instancji, spowodowanych błędną wykładnią i błędnym zastosowaniem prawa materialnego, co uzasadniało uznaniem go za niezgodny z prawem. Tym samym otworzył powodowi drogę do dochodzenia w odrębnym postępowaniu odszkodowania od Skarbu Państwa za szkodę wyrządzoną na skutek prawomocnego orzeczenia niezgodnego z prawem.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/305069995-Jest-czynsz-pomimo-oddania-kluczy---Sad-Najwyzszy-o-wygasnieciu-najmu.html#ap-3>