

Czy można odebrać rzecz wynajętą w razie opóźnienia w zapłacie czynszu - wyrok Sądu Najwyższego
Maria Staniszevska-Wyrwa, [advokat Kraków](#), Rödl & Partner

Postanowienia umowy najmu zawartej na czas oznaczony przyznające wynajmującemu, w razie opóźnienia najemcy z zapłatą czynszu, prawo do odebrania rzeczy wynajętej do czasu uregulowania zaległości z zachowaniem obowiązku najemcy zapłaty pełnego czynszu, są sprzeczne z właściwością (naturą) tego stosunku prawnego.

Tak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z 11 stycznia 2018 roku, sygn. akt III CZP 93/17.

Wynajmujący zawarł umowę najmu wózka widłowego z najemcą. W Ogólnych Warunkach Najmu Długoterminowego stosowanych przez wynajmującego znalazło się postanowienie regulujące sytuację, w której najemca opóźnia się z zapłatą czynszu przez co najmniej 30 dni. Na podstawie tego postanowienia umownego, wynajmujący mógł zablokować lub czasowo odebrać wynajęte urządzenie aż do chwili, w której zaległy czynsz zostanie przez najemcę zapłacony. Gdyby doszło do czasowego odebrania wynajętego urządzenia, wynajmujący nie traciłby za ten okres prawa do naliczania czynszu. Najemca dopuścił się takiego opóźnienia, a wynajmujący, powołując się na postanowienia umowy, odebrał wynajęte urządzenie (wózek widłowy), zaznaczając przy tym, że zostanie on zwrócony pod warunkiem uregulowania zaległych należności z tytułu czynszu. Po odebraniu wózka pełnomocnik zarządu najemcy poinformował wynajmującego, że umowę najmu uważa za zerwaną. Pomimo takiego oświadczenia od stycznia 2013 roku do marca 2014 roku wynajmująca spółka wystawiała najemcy faktury VAT tytułem czynszu najmu za wózek. Ponieważ najemca odmówił zapłacenia czynszu, podtrzymując swoje stanowisko o zerwaniu umowy, spór znalazł swój finał na sali sądowej. Powód (wynajmujący) żądał zapłaty z tytułu czynszu najmu wózka widłowego za okres od stycznia 2013 roku do marca 2014 roku wraz z należnymi odsetkami.

Sąd pierwszej instancji oddalił w znacznej części powództwo, zasądzając jedynie kwotę za okres najmu, w którym najemca (pozwany) faktycznie mógł korzystać z wynajętego wózka. Sąd wydał taki wyrok, ponieważ uznał, że postanowienia umowy, na które powołuje się wynajmujący, są sprzeczne z ustawową regulacją umowy najmu. Czynsz najmu ma bowiem stanowić ekwiwalent za używanie rzeczy. Ponieważ wózek widłowy został najemcy odebrany, odpadła podstawa wzajemności zobowiązania. Przy rozpoznawaniu apelacji powoda (wynajmującego) sąd drugiej instancji powziął poważne wątpliwości i zwrócił się do Sądu Najwyższego z prośbą o rozstrzygnięcie. Sąd Najwyższy podzielił stanowisko sądu pierwszej instancji, uznając, że przedmiotowe postanowienie jest sprzeczne z naturą najmu jako stosunku z umowy wzajemnej, w którym świadczenia stron mają być swoimi odpowiednikami.

KOMENTARZ EKSPERTA

Maria Staniszevska-Wyrwa, [advokat w krakowskim biurze Rödl & Partner](#)

W uchwale Sąd Najwyższy opisał wyjątek od obowiązującej i gwarantowanej konstytucyjnie zasady swobody umów. Zasada ta na gruncie prawa polskiego nie ma charakteru absolutnego, a ograniczają ją obowiązujące ustawy, zasady współżycia społecznego oraz właściwość (natura) stosunku prawnego. Natura stosunku prawnego (umowy) określana jest przez sens i cel gospodarczy tej umowy. Podstawowe postanowienia powinny oddawać naturę umowy, a pozostałe klauzule umowne powinny być im podporządkowane.

Postanowienie umowne, dające możliwość odebrania najemcy przedmiotu najmu, przy zachowaniu prawa wynajmującego do pobierania czynszu za ten przedmiot, są zdaniem Sądu Najwyższego niezgodne z naturą umowy najmu. Jest ona bowiem umową wzajemną, której charakterystyczną cechą jest ekwiwalentność świadczeń (uzyskanie prawa do świadczenia wzajemnego jest przyczyną prawną zobowiązania się każdej ze stron). Nie ma więc w tym stosunku prawnym miejsca na nieodpłatne przysporzenie na rzecz jednej ze stron umowy.

Warto pamiętać, że w przypadku umów regulowanych przez prawo polskie, nieważność danego postanowienia umownego nie powoduje nieważności całej umowy. Wynika to z art. 58 § 3 k.c., zgodnie z którym czynność prawna pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby w ogóle dokonana. Umowy zawierane przez podmioty profesjonalne zawierają często tzw. klauzulę salwatoryjną, która może rozszerzać wskazaną wyżej kodeksową regulację o sposób zastąpienia

nieważnego postanowienia umowy (np. przez postanowienie ważne, a najbliższe woli stron lub wskazując konkretne alternatywne brzmienie danego postanowienia).

Zawierając umowę leasingu, najmu lub dzierżawy z wyspecjalizowanym podmiotem warto pamiętać, że jej integralną część stanowią często tzw. ogólne warunki tego rodzaju umów. Ogólne warunki (OWU) stanowią wyciąg ze wspólnych postanowień dla wszystkich zawieranych przez dany podmiot umów określonego rodzaju. Ogólne warunki są (lub powinny być) doręczone lub w inny sposób udostępnione drugiej stronie umowy, przy zawarciu umowy. Wiążą wówczas, gdy druga strona mogła z łatwością dowiedzieć się o ich treści. Należy pamiętać, że w przypadku gdy obie strony, będące przedsiębiorcami, stosują własne wzorce umów (ogólne warunki umów) i są one różne, zawarta pomiędzy tymi stronami umowa nie obejmuje tych postanowień wzorców, które są ze sobą sprzeczne.

Źródło: <https://www.rp.pl/Firma/310129983-Czy-mozna-odebrac-rzecz-wynajeta-w-razie-opoznienia-w-zaplacie-czynszu---wyrok-Sadu-Najwyzszego.html>