

Jan Pędowski

Uniwersytet Jagielloński

ORCID: 0009-0001-5656-3182

**WADY I RĘKOJMIA RZECZY NAJĘTEJ
WEDŁUG ART. 664 I 682 K.C.****Wprowadzenie**

Umowa najmu jest jedną z umów nazwanych regulowanych przez Kodeks cywilny z 1964 r. (Dz.U. 2023, poz. 1610 ze zm.). Z. Radwański wraz z J. Panowicz-Lipską klasyfikują ją do zbioru „umów regulujących używanie rzeczy”, w którym umieszczają również dzierżawę, użyczenie i leasing¹. Identyczny zbiór tworzy B. Gnela, która nazywa go „umowami o korzystanie z cudzych rzeczy lub praw”². Identyczny zbiór umów, w którym zawiera się najem, możemy znaleźć w komentarzu pod redakcją E. Gniewka i P. Machnikowskiego dodającym do tego zbioru pozakodeksową umowę licencyjną³. Taka kwalifikacja nie powinna dziwić – art. 659 § 1 k.c. stanowi, że przedmiotem najmu jest oddanie rzeczy do używania na czas określony w zamian za wcześniej umówiony czynsz. Warto zaznaczyć, że najem przez oddanie rzeczy nie wywołuje skutku rozporządzającego, a tylko i wyłącznie skutek zobowiązujący⁴.

Kolejną cechą umowy najmu jest wzajemność. Innymi słowami – umowa ta jest przykładem umowy określonej w art. 487 § 2 k.c. Ta cecha jest nadawana tejże umowie przez doktrynę⁵. Oznacza to, że świadczenie jednej strony (tutaj oddanie

¹ Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania – część szczegółowa*, Warszawa 2022, s. 95.

² B. Gnela, *Umowy o korzystanie z cudzych rzeczy lub praw* [w:] *Podstawy prawa dla ekonomistów*, red. B. Gnela, Warszawa 2023, s. 228–231.

³ J. Jezioro, art. 659 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Legalis/el.

⁴ Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania – część...*, s. 99.

⁵ *Ibidem*, s. 97; P. Nazaruk, art. 659 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. P. Nazaruk, LEX/el.; A. Sylwestrzak, art. 659 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. M. Balwicka-Szczyrba, LEX/el. 2024; A. Brzozowski, *Umowa zamiany* [w:] A. Brzozowski, J. Jastrzębski, M. Kaliński, W. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania. Część szczegółowa*, Warszawa 2023, s. 161; B. Gnela, *Umowy o korzystanie...*, s. 229; P. Zakrzewski, art. 659 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. IV: *Zobowiązania. Część szczegółowa* (art. 535–764(9)), red. M. Frasz, M. Hądas,

rzeczy do używania na czas określony) jest odpowiednikiem świadczenia drugiej (zapłata umówionego czynszu). Dzięki temu poza przepisami k.c. dotyczącymi się bezpośrednio umowy najmu (art. 659–682) stosuje się również przepisy dotyczące normy funkcjonującej dla umów wzajemnych (art. 487–497), aczkolwiek w jakim zakresie, jest rzeczą kontrowersyjną⁶. Inną konsekwencją, która pojawia się w związku z wzajemnością umowy, jest to, że nieważność zobowiązania jednej strony powoduje nieważność zobowiązania drugiej strony, co może być wyinterpretowane z art. 58 § 3 k.c.⁷

Doktryna podkreśla też dwustronnie zobowiązujący charakter najmu⁸. Można wywieść ten wniosek wprost z brzmienia art. 659 § 1. Wynajmujący jest zobowiązany do oddania najemu rzeczy do używania przez czas oznaczony, a najemca jest zobowiązany płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W takim stosunku każda ze stron jest wierzycielem i dłużnikiem jednocześnie.

Inną cechą, która charakteryzuje najem, jest konsensualność⁹, co znaczy, że do samego jego powstania wystarczą zgodne oświadczenia woli stron. Nie jest potrzebne wydanie przedmiotu najmu najemcy przez wynajmującego.

W przeciwieństwie do umowy sprzedaży, umowa najmu nie posiada oddzielnego działu dotyczącego się wad i rękojmi. Nie stoi na przeszkodzie jednak, by znaleźć w k.c. regulacje zagadnienia rękojmi rzeczy najętej. W skromniejszej, bo zaledwie dwuartykułowej formie znajduje się oddzielny reżim w sprawie rękojmi przy wadach rzeczy najętej.

Z racji, że do umowy najmu nie stosuje się odpowiednio przepisu rękojmi przy umowie sprzedaży, są to jedyne przepisy z k.c., które można odnieść bezpośrednio do odpowiedzialności wynajmującego za wady rzeczy. Przez brak rozległości regulacji pojawia się wiele wątpliwości, sporów i odmiennych stanowisk w sprawie tego, jak interpretować czy stosować wspomniane regulacje.

Celem artykułu jest przedstawienie zagadnienia rękojmi rzeczy najętej wraz z podstawowymi kwestiami spornymi jej dotyczącymi się.

Wady przedmiotu najmu w rozumieniu art. 664 k.c.

Regulacja z art. 664 jest regulacją ogólną dotyczącą wady rzeczy najętej, która może odnosić się do umowy najmu niezależnie od jej przedmiotu. Warta podkreślenia

Warszawa 2018, LEX/el.; G. Koziół, art. 659 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III: *Zobowiązania – część szczególna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, LEX/el.

⁶ Wyrok SA w Białymstoku z dnia 2 lipca 2015 r., sygn. I ACa 179/15, LEX nr 1761752.

⁷ Z. Radwański, A. Olejniczak, J. Grykiel, *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2022, s. 129.

⁸ A. Brzozowski, *Umowa zamiany*, s. 161; A. Sylwestrzak, art. 65; G. Koziół, art. 659.

⁹ A. Brzozowski, *Umowa zamiany*, s. 164; J. Jezioro, art. 659; A. Sylwestrzak, art. 659; P. Narzduk, art. 659.

jest dyspozycyjność tej regulacji. Strony mogą umówić się na rozszerzenie, zawężenie bądź wyłączenie odpowiedzialności wynikającej z tego artykułu¹⁰. A. Sylwestrzak¹¹ i Z. Radwański wraz z J. Panowicz-Lipską¹² wprost określają ją jako „rękojmia za wady rzeczy najętej”. Co więcej, nie tylko doktryna, ale też orzecznictwo nazywa instytucję z art. 664 „rękojmią”¹³.

W rękojmi wadę może zdefiniować jako „indywidualną cechę tkwiącą w przedmiocie najmu, która negatywnie wpływa na jego walory użytkowe”¹⁴. Wada musi dotyczyć przedmiotu najmu – rzeczy bądź jej części. Co za tym idzie – otoczenie lokalu (np. dojazd) nie jest wadą, bo nie odnosi się do przedmiotu najmu¹⁵.

Artykuł 664 bezpośrednio nie definiuje, o jaki rodzaj wady chodzi, niemniej doktryna i orzecznictwo są zgodne, że norma ta dotyczy się zarówno wad fizyczny, jak i prawnych¹⁶. Co za tym idzie – nie ma ograniczenia co do rodzaju wady pod tym względem. Jednak z racji na niedookreśloność art. 664 postuluje się stosowanie „ostrożnej” analogii do przepisów o rękojmi przy umowie sprzedaży, jeśli chodzi o wady prawne¹⁷.

Ograniczenie w stosowaniu art. 664 odnosi się do wpływu wady na umówiony użytek. Może mieć to miejsce przez np. brak właściwości, o których zapewniono, czy też wydanie rzeczy najętej w stanie niepełnym. Rękojmia rzeczy najętej dotyczy wady ograniczającej przydatność przedmiotu najmu do umówionego użytku, a także uniemożliwiającej taki użytek. Co, jeśli jednak w umowie nie zastrzeżono, jak rzecz będzie używana? Wtedy można określić, jaki to użytek, przez okoliczności lub przeznaczenie rzeczy¹⁸. Definiowanie umówionego użytku zależy od treści konkretnego stosunku najmu¹⁹. Innymi słowy – ma tutaj zastosowanie ogólna wykładnia oświadczeń woli z części ogólnej k.c. (art. 65). Samo istnienie wady nie wystarczy więc do zastosowania przepisów o rękojmi rzeczy najętej. Wada musi się dotyczyć przydatności przedmiotu najmu w zastosowaniu do umówionego użytku²⁰.

¹⁰ P. Nazaruk, art. 664 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. P. Nazaruk, LEX/el.

¹¹ A. Sylwestrzak, art. 664 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. M. Balwicka-Szczyrba, LEX/el. 2024; wyrok SA w Łodzi z dnia 2 października 2020 r., sygn. I ACa 140/20, LEX nr 3108166.

¹² Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania – część...*, s. 101.

¹³ Wyrok SA we Wrocławiu z dnia 8 lutego 2012 r., sygn. I ACa 8/12, Legalis nr 73884; wyrok SA w Poznaniu z dnia 27 września 2018 r., sygn. I AGa 143/18, Legalis nr 2604977.

¹⁴ Wyrok SA w Katowicach z dnia 1 grudnia 2020 r., sygn. V AGa 651/18, Legalis nr 2529012.

¹⁵ J. Jezioro, art. 664 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Legalis/el.

¹⁶ Wyrok SN z dnia 27 listopada 1973 r., sygn. II CR 335/73, LEX nr 1673162; wyrok SA we Wrocławiu z dnia 8 lutego 2012 r., sygn. I ACa 8/12, Legalis nr 738843; Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska, *Zobowiązania – część...*, s. 101; P. Nazaruk, art. 664; A. Sylwestrzak, art. 664.

¹⁷ J. Jezioro, art. 664; G. Kozieł, art. 664 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III: *Zobowiązania – część szczególna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, LEX/el.

¹⁸ P. Nazaruk, art. 664.

¹⁹ G. Kozieł, art. 664.

²⁰ Wyrok SA w Krakowie z dnia 22 lutego 2013 r., sygn. I ACa 33/13, Legalis nr 797355.

Przykładowymi konkretnymi wadami przedmiotu najmu mogą być np. choroba wynajętych zwierząt, mniejsza powierzchnia gruntu niż określona w umowie czy istnienie dodatkowych urządzeń, które ograniczają korzystanie z rzeczy²¹.

Jeśli chodzi o samo zmniejszenie wartości przedmiotu najmu, to co do zasady jest ono irrelevantne prawnie w zastosowaniu rękojmi rzeczy najętej. Zastosowana może być ona w tym wypadku tylko wyjątkowo²². Wadą rzeczy najętej nie są również działania osób trzecich, pod warunkiem że wynajmujący nie miał na nie wpływu²³. W tym wypadku należy kierować roszczenia do osoby, która jest odpowiedzialna za naruszenie tych uprawnień²⁴. W orzecznictwie pojawia się pojęcie na określenie sytuacji niezwiązanej z przedmiotem najmu. Są to „okoliczności zewnętrzne”, którym nie można się przeciwstawić poprzez dokonanie odpowiednich modyfikacji przedmiotu najmu²⁵.

Rękojmia za wady rzeczy najętej jest zbudowana na zasadzie odpowiedzialności obiektywnej. Co za tym idzie – wystarczy, że zaistnieje sytuacja z art. 664 § 1 lub 2, by skorzystać z przewidzianych tam uprawnień²⁶. Nie ma znaczenia tutaj wina, a nawet wiedza wynajmującego o wadach. Nie wyłącza ona też możliwości odszkodowania na zasadach ogólnych²⁷.

Artykuł 664 § 3 przewiduje jedną przesłankę egzoneracyjną. Jest to wiedza najemcy o istnieniu tejże wady. Orzecznictwo podkreśla, że chodzi tylko o pozytywną wiedzę na temat wady, a nie możliwość dowiedzenia się nawet przy dołożeniu należytej staranności²⁸. Najemca musi mieć więc wiedzę o wadzie, a także się na nią godzić²⁹. Poza tym wynajmujący nie powinien odpowiadać na podstawie okoliczności obciążających najemcę, co jest stanowiskiem przyjętym przez doktrynę i orzecznictwo³⁰.

Jeśli najemca chce skorzystać z uprawnień przewidzianych przez rękojmię, musi złożyć odpowiednie oświadczenie, z którego wynika, że chce z nich skorzystać. Nie wystarczy powołać się na samo ujawnienie wady czy nakłady w związku z tym poczynione³¹.

Artykuł 664 § 1 przewiduje możliwość obniżenia czynszu w wyniku istnienia wady, jest ona jednak ograniczona tylko i wyłącznie do wady, która ogranicza

²¹ J. Jezioro, art. 664.

²² P. Nazaruk, art. 664.

²³ J. Górecki, G. Matusik, art. 664 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2024, Legalis/el.

²⁴ Wyrok SA w Krakowie z dnia 23 maja 2014 r., sygn. I ACa 390/14, Legalis nr 1185859.

²⁵ Wyrok SA w Warszawie z dnia 2 marca 2017 r., sygn. I ACa 2436/15, LEX nr 2317717.

²⁶ S. Strzelecka, art. 664 [w:] *Prawo rynku nieruchomości. Komentarz*, red. D. Okolski, Warszawa 2024, Legalis/el.

²⁷ J. Jezioro, art. 664.

²⁸ Wyrok SN z dnia 10 sierpnia 2006 r., sygn. V CSK 155/06, Legalis nr 177275.

²⁹ Wyrok SA w Katowicach z dnia 29 listopada 2017 r., sygn. V ACa 791/16, LEX nr 2429647.

³⁰ J. Górecki, G. Matusik, art. 664.

³¹ Wyrok SA w Krakowie z dnia 14 września 2016 r., sygn. I ACa 347/16, Legalis nr 1522821.

przydatność przedmiotu najmu do umówionego użytku. Co za tym idzie – przedmiotu najmu można używać w wcześniej umówionym celu, ale przydatność takiego użytku jest przez tę wadę ograniczona, choć nie w pełni.

Nie można całkowicie odstąpić od płacenia czynszu³². Jego zmniejszenie powinno odpowiadać stopniowi zmniejszenia użytku rzeczy najętej³³. W razie sporu co do wysokości obniżki sprawę rozstrzyga sąd³⁴. Obowiązek wykazania istnienia wady oraz wysokości odpowiedniego obniżenia czynszu spoczywa na najemcy zgodnie z art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.³⁵

Obniżenie czynszu może mieć miejsce tylko na czas trwania wady, co wynika *expressis verbis* z brzmienia art. 664 § 1. Nie jest możliwe obniżenie czynszu po usunięciu wady, chyba że najemca chciałby uzyskać należną mu kwotę za czas trwania wady przez obniżenie czynszu za okresy późniejsze³⁶.

Drugą możliwością oferowaną przez k.c. najemcy w wypadku wady rzeczy najętej jest wypowiedzenie umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia określone w art. 662 § 2. Taka ewentualność pojawia się w wypadku wady uniemożliwiającej przewidziany w umowie użytek rzeczy. Nie jest istotny moment pojawienia się tej wady. Może pojawić się już w momencie wydania przedmiotu najmu albo po jego wydaniu. W obu przypadkach może mieć zastosowanie ten przepis. Kluczowe znaczenia ma to, czy wada jest usuwalna, czy też nie.

W wypadku wady usuwalnej najemca powinien zawiadomić wynajmującego o wadzie i wyznaczyć mu termin naprawy. Sam obowiązek niezwłocznego zawiadomienia o potrzebie naprawy obciążającej wynajmującego spoczywa na najemcy w związku z art. 666 § 2 k.c. W art. 664 § 2 wpływ wyznaczonego terminu daje uprawnienie do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Za czas trwania wady nie powinien być pobierany czynsz. Można wywnioskować z tego, że skoro na mocy art. 664 § 1 można żądać zmniejszonego czynszu z powodu ograniczonej przydatności, to w wypadku braku przydatności nie powinno uiszczać się go w ogóle³⁷. Nie jest to jednak stanowisko przyjmowane jednomyślnie³⁸, co można uargumentować językowym brzmieniem art. 664 – nie ma tam mowy o zwolnieniu z uiszczania czynszu. Jednak najemca nie musi po upływie terminu wypowiedzieć tej umowy. Może posłużyć się uprawnieniem wynikającym z art. 663 (co z resztą może mieć też miejsce przy wadzie ograniczającej

³² Wyrok SN z dnia 12 października 2011 r., sygn. II CSK 29/11, OSNC-ZD 2012, nr 3, poz. 56; wyrok SA w Warszawie z dnia 21 lutego 2019 r., sygn. VII AGa 1192/18, Legalis nr 2259851.

³³ A. Sylwestrzak, art. 664; wyrok SA w Katowicach z dnia 1 grudnia 2020 r., sygn. V AGa 651/18, Legalis nr 2529012.

³⁴ P. Nazaruk, art. 664.

³⁵ Wyrok SA w Katowicach z dnia 1 grudnia 2020 r., sygn. V AGa 651/18, Legalis nr 2529012.

³⁶ Wyrok SA w Szczecinie z dnia 23 grudnia 2019 r., sygn. I AGa 62/19, Legalis nr 2328046.

³⁷ Wyrok SA w Warszawie z dnia 14 stycznia 2015 r., sygn. VI ACa 485/14, Legalis nr 1213329; J. Górecki, G. Matusik, art. 664.

³⁸ Wyrok SA w Poznaniu z dnia 1 kwietnia 2015 r., sygn. I ACa 1342/14, Legalis nr 1372725.

przydatność do umówionego użytku – art. 664 § 1, a nie tylko uniemożliwiającej ją³⁹. Wada jest okolicznością, która wymaga napraw obciążających wynajmującego. Uniemożliwienie przewidzianego użytku zmniejsza przydatność rzeczy najętej, i to nawet znacznie. Termin wyznaczony w ramach art. 664 § 2 może być tożsamy z terminem oznaczonym w art. 663. To od najemcy zależy, czy po upływie tego terminu dokonana wypowiedzenia umowy (rozwiązanie z art. 664 § 2), czy też dokona własnoręcznych napraw na koszt wynajmującego (rozwiązanie z art. 663). To drugie rozwiązanie nie jest bez znaczenia dla stosunków pomiędzy najemcą a wynajmującym. Przy dokonaniu koniecznych napraw przez najemcę powstaje wierzytelność, którą można potrącić z wierzytelności wynajmującego o zapłatę czynszu⁴⁰. Konieczne naprawy są definiowane przez orzecznictwo jako doprowadzające do przywrócenia możliwości korzystania z przedmiotu najmu w ramach przeciętnego, a nie podwyższonego standardu, jeśli taki nie był objęty treścią umowy⁴¹. Regulacja art. 663 ma przeciwdziałać sytuacji, w której najemca nie mógłby realizować swoich uprawnień wynikających z umowy najmu⁴².

W wypadku wady nieusuwalnej różnica polega na tym, że nie jest potrzebne wezwanie wynajmującego do wykonania robót naprawczych w danym terminie. Umowę można wypowiedzieć już w czasie wykrycia wady⁴³. Wypowiedzenie umowy ma kształtować skutek *ex nunc* – w chwili dojścia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy do wynajmującego⁴⁴.

Kwestia odstąpienia od umowy na podstawie art. 491–495 k.c. a wada rzeczy najętej

Istnieje spór, czy poza możliwością wypowiedzenia umowy w ramach art. 664 § 2 można również w sytuacji wady rzeczy najętej zastosować przepisy dotyczące odstąpienia od umowy wzajemnej. Kwestią sporną jest, czy normy z art. 491–495 można stosować do umów, w których świadczenie jednej ze stron ma charakter ciągły.

Sąd Najwyższy wyraził stanowisko przychylne temu rozwiązaniu, aczkolwiek nie dotyczy to stosowania tych przepisów według ich językowego znaczenia, a odpowiednie stosowanie. Według niego nie jest to w ścisłym znaczeniu odstąpienie od umowy, gdyż odstąpienie nie tyczy się całości umowy, bo wierzycielowi

³⁹ J. Górecki, G. Matusik, art. 664.

⁴⁰ Uchwała SN z dnia 19 marca 1975 r., sygn. III CZP 13/75, OSNC 1976, nr 2, poz. 25; P. Narzduk, art. 664.

⁴¹ Wyrok SA w Krakowie z dnia 19 stycznia 2015 r., sygn. I ACa 1427/14, LEX nr 1665798.

⁴² A. Sylwestrzak, art. 664.

⁴³ J. Górecki, G. Matusik, art. 664.

⁴⁴ J. Jezioro, art. 664.

przysługuje roszczenie „albo do odstąpienia tylko co do zaległych świadczeń, albo co do reszty jeszcze niewymagalnych świadczeń”, co Sąd poruszył przy rozważaniach odnoszących się do art. 491 § 2⁴⁵. Różnica pomiędzy stosowaniem w językowym brzmieniu a odpowiednio do najmu objawia się więc w skutku, który wywołuje. Skutek *ex tunc* zostaje zastąpiony przez *ex nunc*⁴⁶. Odstąpienie od umowy wywoła skutek od momentu tegoż odstąpienia, a nie od zawarcia umowy, ograniczone jest zatem stosowanie art. 494, co wynika z wcześniej wspomnianego orzeczenia Sądu Najwyższego. Stanowisko to znajduje poparcie u niektórych przedstawicieli doktryny prawniczej. Pojawia się rozróżnienie w tej kwestii. W wypadku wady z art. 664 § 1 można zastosować art. 491, a w wypadku wady z art. 664 § 2 jest wybór pomiędzy art. 491 i 493⁴⁷.

Odmienne stanowisko prezentuje P. Nazaruk, twierdząc, że art. 664 wyłącza stosowanie ogólnych przepisów odstąpienia od umowy wzajemnej przez to, że najem jest zobowiązaniem trwałym, poza przypadkiem odstąpienia przed realizacją umowy⁴⁸, powołując się jednocześnie na wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach⁴⁹. Nie jest zresztą w swoim stanowisku odosobniony⁵⁰.

Kwestią sporną w kontekście możliwości dopuszczania skorzystania z norm regulujących odstąpienie od umowy wzajemnej przy umowie najmu (art. 491–495 k.c.) jest to, czy te przepisy można stosować do zobowiązań trwałych, czy konstrukcja świadczenia ciągłego nie wyklucza stosowania tych przepisów. Nie ma tutaj jednolitego stanowiska, co widać po przytoczonych powyżej.

Wady lokalu jako przedmiotu najmu w rozumieniu art. 682

Przepis z art. 682 jest przepisem szczególnym wobec art. 664⁵¹. Tyczy się on najmu lokalu. Sama definicja lokalu znajduje się poza k.c. Żeby ją znaleźć, trzeba sięgnąć do ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023, poz. 725), a konkretniej art. 2 ust. 1 pkt 4. Tylko w wypadku określonego tam przedmiotu najmu można zastosować art. 682 k.c. – musi zaistnieć zagrożenie spowodowane wadą rzeczy dla zdrowia najemcy lub domowników albo osób u niego zatrudnionych.

⁴⁵ Wyrok SN z dnia 15 maja 2007 r., sygn. V CSK 30/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 66.

⁴⁶ Wyrok SA w Białymstoku z dnia 2 lipca 2015 r., sygn. I ACa 179/15, LEX nr 1761752.

⁴⁷ S. Strzelecka, art. 664; J. Górecki, G. Matusik, art. 664; J. Jezioro, art. 664.

⁴⁸ P. Nazaruk, art. 664.

⁴⁹ Wyrok SA w Katowicach z dnia 12 sierpnia 2004 r., sygn. I ACa 299/04, LEX nr 193658.

⁵⁰ G. Koziół, art. 664.

⁵¹ P. Nazaruk, art. 682 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. P. Nazaruk, LEX/el. 2024; A. Sylwestrzak, art. 682 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. M. Balwicka-Szczyrba, LEX/el. 2024; J. Jezioro, art. 682 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Legalis/el.

Nie jest przy tym istotne, czy wady wyniknęły z przyczyn leżących po stronie wynajmującego⁵².

Przy najmie lokalu poza ogólną rękojmią rzeczy najętej z art. 664 można w określonych sytuacjach stosować art. 682. Co więcej – w przeciwieństwie do art. 664, art. 682 nie ma charakteru dyspozytywnego – nie można zmienić go wolą stron⁵³. W przeciwieństwie do regulacji art. 664 § 3, wiedza o wadzie nie wyłącza możliwości wypowiedzenia umowy. Między innymi przez to określa się go miejscami jako uznanie nadrzędności dóbr osobistych najemcy (lub domowników albo osób u niego zatrudnionych) nad dobrami majątkowymi wynajmującego⁵⁴. Jednak art. 682 powinno się stosować proporcjonalnie, tzn. uwzględniając dobra osobiste najemcy oraz sytuację prawną i ekonomiczną wynajmującego⁵⁵.

Sąd Najwyższy twierdzi, że żeby skorzystać z tego uprawnienia do wypowiedzenia, najemca musi wezwać wynajmującego (w każdej dozwolonej prawnie formie) do usunięcia wady i mimo takiej możliwości wynajmujący nie wykona tego obowiązku, co wynika z obowiązku współdziałania stron zobowiązania (art. 354 § 2 k.c.)⁵⁶. Nie jest to jednak stanowisko, z którym zgadza się każdy. Niektórzy twierdzą, że można to zrobić bez wzywania wynajmującego do usuwania wady⁵⁷, co nie jest zaskakujące, patrząc na językowe brzmienie art. 682.

Musi wystąpić stan zagrożenia dla zdrowia najemcy powstały w związku z wadą lokalu. Nie jest potrzebne zaistnienie samego uszczerbku na zdrowiu u któregoś z podmiotów wymieniony w art. 682. Wystarczy samo zaistnienie zagrożenia dla zdrowia (np. uczulenie na użytą farbę)⁵⁸. Co więcej, nie musi być to bardzo groźne zagrożenie – artykuł nie wprowadza żadnego rozróżnienia stopni zagrożenia⁵⁹. Zagrożenie nie musi dotyczyć całego budynku. Wystarczy, że występuje w tym lokalu⁶⁰.

Kwestią sporną jest, czy zagrożenie ma być subiektywne (tj. wystarczy, że konkretnej osobie dana wada ma zaszkodzić, np. przez alergię na zastosowane farby)⁶¹, czy musi być ono obiektywne⁶².

⁵² Wyrok SN z dnia 9 października 2013 r., sygn. V CSK 467/12, LEX nr 1394094.

⁵³ P. Nazaruk, art. 682.

⁵⁴ G. Kozieł, art. 682 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III: *Zobowiązania – część szczególna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, LEX; J. Jezioro, art. 682; A. Sylwestrzak, art. 682; wyrok SN z dnia 9 października 2013 r., sygn. V CSK 467/12, LEX nr 1394094.

⁵⁵ Wyrok SN z dnia 9 października 2013 r., sygn. V CSK 467/12, LEX nr 1394094.

⁵⁶ *Ibidem*.

⁵⁷ G. Kozieł, art. 682.

⁵⁸ J. Górecki, G. Matusik, art. 682 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2024, Legalis/el.; J. Jezioro, art. 682; G. Kozieł, art. 682; P. Nazaruk, art. 682.

⁵⁹ J. Górecki, G. Matusik, art. 682.

⁶⁰ J. Jezioro, art. 682.

⁶¹ J. Górecki, G. Matusik, art. 682.

⁶² A. Sylwestrzak, art. 682.

Zagrożenie dla zdrowia nie musi pochodzić z warunków dotyczących się czysto fizycznego istnienia. Może pochodzić z warunków „antysanitarnych”, np. nadmierne zawilgocenie czy zagrzybienie⁶³. Poza tym jako taką wadę może być traktowane użycie przez wykonawcę budowy elementów budowlanych emitujących substancje toksyczne, nawet jeśli były dopuszczane przez obowiązujące przepisy⁶⁴. Podobnie traktuje się groźbę zawalenia budynku, oddziaływanie na lokal przez inne lokale lub nieruchomości (np. nadmierny hałas) czy nawet niskie temperatury⁶⁵.

Podsumowanie

Artykuły 664 i 682 k.c. tworzą reżim rękojmi rzeczy najętej. Nie jest on tak rozbudowany jak rękojnia przy umowie sprzedaży, lecz mimo to bez wątpienia budzi kontrowersje. Czy stosowanie przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej można stosować do umowy najmu? Czy w sytuacji z art. 664 § 2 można przestać płacić czynsz? To tylko niektóre pytania, na które nie ma jednej odpowiedzi.

Wiele odpowiedzi może przynieść ze sobą duże znaczenie dla sytuacji prawnej i ekonomicznej strony umowy najmu. Co za tym idzie, nie można wokół tych sporów przejść obojętnie. Mimo że nie są to rozległe regulacje, powinno się nad nimi, a przede wszystkim ich znaczeniem pochylić i dobrze zastanowić, jak powinny być stosowane. Miejscami brak jednolitego stanowiska nie tylko w doktrynie, ale i w orzecznictwie (jak przy stosowaniu przepisów umów wzajemnych w wypadku zaistnienia wad z art. 664 § 1 i 2).

Rękojnia przy umowie najmu jest więc zagadnieniem dość złożonym jak na skromne regulacje. Tyczy się istotnego elementu, jakim jest zaistnienie wady, która utrudnia bądź całkowicie uniemożliwia umówiony użytek. Zależać od niej może istnienie samego stosunku zobowiązaniowego. Istotności dodaje fakt, że przepisy dotyczące najmu na mocy art. 694 k.c. stosuje się odpowiednio do umowy dzierżawy, a więc problemy mogą wykroczyć poza regulacje umowy najmu.

Bibliografia

- Brzozowski A., *Umowa zamiany* [w:] A. Brzozowski, J. Jastrzębski, M. Kaliński, W. Kocot, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania. Część szczegółowa*, Warszawa 2023.
- Gneta B., *Umowy o korzystanie z cudzych rzeczy lub praw* [w:] *Podstawy prawa dla ekonomistów*, red. B. Gneta, Warszawa 2023.

⁶³ Wyrok SN z dnia 21 maja 1974 r., sygn. II CR 199/74, OSP 1975, nr 3, poz. 67; wyrok SN z dnia 9 października 2013 r., sygn. V CSK 467/12, LEX nr 1394094.

⁶⁴ Wyrok SN z dnia 1 grudnia 1986 r., sygn. II CR 362/86, Legalis nr 25622.

⁶⁵ J. Jezioro, art. 682; J. Górecki, G. Matusik, art. 682; G. Koziel, art. 682; wyrok SA w Rzeszowie z dnia 24 kwietnia 2014 r., sygn. I ACa 51/14, Legalis nr 1062517.

- Górecki J., Matusik G., art. 664 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2024, Legalis/el.
- Grykiel J., Olejniczak A., Radwański Z., *Zobowiązania – część ogólna*, Warszawa 2022.
- Jezioro J., art. 659 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Legalis/el.
- Jezioro J., art. 664 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Legalis/el.
- Jezioro J., art. 682 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Legalis/el.
- Kozieł G., art. 659 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III: *Zobowiązania – część szczególna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, LEX/el.
- Kozieł G., art. 664 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III: *Zobowiązania – część szczególna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, LEX/el.
- Kozieł G., art. 682 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. III: *Zobowiązania – część szczególna*, red. A. Kidyba, Warszawa 2014, LEX/el.
- Nazaruk P., art. 659 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. P. Nazaruk, LEX/el.
- Nazaruk P., art. 664 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. P. Nazaruk, LEX/el.
- Nazaruk P., art. 682 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. P. Nazaruk, LEX/el.
- Panowicz-Lipska J., Radwański Z., *Zobowiązania – część szczególna*, Warszawa 2022.
- Strzelecka S., art. 664 [w:] *Prawo rynku nieruchomości. Komentarz*, red. D. Okolski, Warszawa 2024, Legalis/el.
- Sylwestrzak A., art. 659 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. M. Balwicka-Szczyrba, LEX/el. 2024.
- Sylwestrzak A., art. 664 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. M. Balwicka-Szczyrba, LEX/el. 2024.
- Sylwestrzak A., art. 682 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany*, red. M. Balwicka-Szczyrba, LEX/el. 2024.
- Zakrzewski P., art. 659 [w:] *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. IV: *Zobowiązania. Część szczególna (art. 535–764(9))*, red. M. Fras, M. Habdas, Warszawa 2018, LEX/el.

Streszczenie

Artykuł jest próbą przeanalizowania instytucji rękojmi rzeczy najętej. Przedstawia rozumienie wady w kontekście polskich przepisów o najmie. Poza przedstawieniem regulacji z art. 664 i 682 k.c. pokazuje spory w doktrynie prawniczej, a także różne stanowiska w orzecznictwie na temat rękojmi rzeczy najętej. Porusza m.in. kwestie stosowania przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej (art. 491–495 k.c.) czy sposobu wypowiedzenia umowy na mocy art. 682 k.c. Głównym celem opracowania jest opisanie instytucji rękojmi rzeczy najętej, a także pokazanie głównych kontrowersji towarzyszących stosowaniu tych przepisów.

Słowa kluczowe: prawo cywilne, najem, rękojnia, wada, polskie prawo

DEFECT AND WARRANTY OF LEASED THING ACCORDING TO ART. 664 AND 682 OF POLISH CIVIL CODE

Summary

The article is attempting to analyze institution of warranty of leased thing. It presents perception of defect according to polish provisions about lease. Except describing regulations from

Art. 664 and 682 of Polish Civil Code (PCC), the article shows disputes in juridical doctrine and different positions in judicial decisions. For example the article tells about controversies in using provisions about withdrawal from a contract in reciprocal contracts (Art. 491–495 of PCC) and way to contract denouncement in virtue of Art. 682 of PCC. The main target of this text is describing institution of warranty of leased thing and presentation main controversies in practical use of this provisions.

Keywords: civil law, lease, warranty, defect, Polish law