*Dr hab. Grzegorz Żmij*

*PRAWO CYWILNE - NAJEM.DZIERŻAWA*

1. NAJEM

*Konspekt*

1. Najem w ogólności.
2. Wprowadzenie
3. Strony umowy najmu
4. Zawarcie i forma umowy najmu.
5. Obowiązki stron umowy najmu.
6. Odstąpienie używania rzeczy najętej.
7. Wstąpienie nabywcy rzeczy w stosunek najmu.
8. Zakończenie najmu.
9. Najem lokali.
10. Wprowadzenie.
11. Zasób lokalowy gminy.
12. Nawiązanie stosunku najmu lokalu.
13. Czynsz i inne opłaty.
14. Odstąpienie używania lokalu.
15. Najemca a osoby trzecie.
16. Zakończenie najmu – życie po życiu.
17. Najem okazjonalny.
18. Najem instytucjonalny.

*Źródła prawa*

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2017, poz. 459 ze zm.);
2. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 155 ze zm.),
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2016, poz. 1610 ze zm.);

*Wybór literatury*

## E. Bończak-Kucharczyk , Ochrona praw lokatorów i najem lokali mieszkalnych. Komentarz, wyd. III, Warszawa 2017

## M. Olczyk, Sytuacja prawna byłych stron stosunku najmu w razie dalszego zajmowania lokalu mieszkalnego przez byłego najemcę, Warszawa 2015

J. Panowicz-Lipska, Najem [w:] System prawa prywatnego, tom 8, Prawo zobowiązań – część szczegółowa, red. J. Rajski, Warszawa 2011

Komentarze do kodeksu cywilnego, w szczególności do art. 659 i nast. k.c.

*Wybrane orzeczenia:*

Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2010 r. – sygn. III CZP 51/10

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 25 czerwca 2009 r. - sygn. V ACa 128/09

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 24 czerwca 2009 r. - sygn. II FSK 345/08

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 2010 r. - sygn. I CSK 625/09

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 kwietnia 2009 r. V ACa 67/09 Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2009 r. III CSK 233/08 Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 2003 r. – sygn. III CKN 793/00

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2001 r. – sygn. IV CKN 326/00

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2000 r. – sygn. IV CKN 23/00

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r. – sygn. III CKN 65/99

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 kwietnia 1998 r. sygn. I ACa 71/98

*Zagadnienia do przygotowania*

Kazus 1

W księdze wieczystej KA1K/0007857/8prowadzonej przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach XI Wydział Ksiąg Wieczystych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem 7 (siedem), usytuowanego na drugiej kondygnacji budynku położonego w Katowicach przy ulicy Jasnej numer 3, składającego się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, wc oraz przedpokoju, o łącznej powierzchni użytkowej 98 m2, w budynku należącym do zasobów Śląskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach, wpisane jest spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego na rzecz Jana Kowalskiego,syna Albina i Marty, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 8 marca 2001 roku, Rep. A numer 1215/2006 Kancelarii Notarialnej w Katowicach notariusza Marka Nowaka.

Zadanie: na zlecenie Jana Kowalskiego proszę sporządzić projekt umowy najmu ww. lokalu zawartej z Konstancją i Erykiem Wiśniewskimi, jako najemcami.

**II**. Dzierżawa

*Konspekt*

1. Wprowadzenie.
2. Umowa dzierżawy a inne umowy.
3. Strony umowy dzierżawy.
4. Zawarcie i forma umowy dzierżawy
5. Przedmiot dzierżawy.
6. Obowiązki stron umowy dzierżawy.
7. Czynsz dzierżawny.
8. Zmiany podmiotowe.
9. Zakończenie stosunku dzierżawy.
10. Dzierżawa rolna

*Źródła prawa*

1. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2017, poz. 459 ze zm.);

2. ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. - Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 155, ze zm.),

3. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j.: Dz. U. 2018, poz. 121 ze zm.);

4. Ustawa z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U. 2018, poz. 91).

*Wybór literatury*

A. Lichorowicz, Dzierżawa [w:] System prawa prywatnego, tom 8, Prawo zobowiązań – część szczegółowa, red. J. Rajski, Warszawa 2011

Komentarze do kodeksu cywilnego, w szczególności do art. 659 i nast. k.c.

*Wybrane orzeczenia:*

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2012 r., - sygn. IV CSK 244/12

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 19 czerwca 2012 r. - sygn. II FSK 2485/10

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2007 r. - sygn. V CSK 167/07

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2007 r. - sygn. V CSK 476/06

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 października - sygn. 2004 r. IV CK 122/04

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2003 r. - sygn. II CKN 6/01

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2003 r. - sygn. IV CKN 366/01

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2003 r. - sygn. V CKN 1739/00

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 października 1997 r. - sygn. I CKN 224/97

*Zagadnienia do przygotowania*

Kazus 1

Polskie Zakłady Mechaniczne S.A., będąca jednoosobową spółką Skarbu Państwa jest właścicielką nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KR1O/00007845/2**,** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olkuszu V Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w Olkuszu, województwo małopolskie, stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi: parc. 89/1,90/1,103/1,115/1, o łącznej powierzchni 7 ha, zabudowaną budynkiem 5 kondygnacyjnym o łącznej pow. użytkowej 1890 m2. Ww. nieruchomość zamierza wydzierżawić na rzecz Totenhotel S.A., pod prowadzaną przez tę ostatnią spółkę działalność hotelową.

Zadanie: proszę przygotować kompleksowy projekt stosownej umowy dotyczącej ww. nieruchomości, który ma chronić interesy właściciela nieruchomości.

Kazus 2

Złotokap Sp. z o.o. prowadziła zakład produkcji tworzyw sztucznych położony na własnej nieruchomości opisanej w księdze wieczystej KA1M/00004563/1**,** prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mikołowie V Wydział Ksiąg Wieczystych dla nieruchomości położonej w Mikołowie, województwo śląskie, stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi: parc. 189/1,39/1, 223/1,134/1, o łącznej powierzchni 3,6 ha, zabudowaną budynkiem zakładu. W dniu 8 grudnia 2016 r. Sąd Rejonowy Katowice Zachód w Katowicach ogłosił upadłość spółki. Przedsiębiorca Mariusz Kowalski jest zainteresowany dzierżawą przedsiębiorstwa.

Zadanie: proszę przygotować projekt umowy dzierżawy przedsiębiorstwa, który ma chronić interesy wydzierżawiającego.

Proszę przygotować wykonane zadania, celem możliwości zaprezentowania ich fragmentów w trakcie dyskusji na ćwiczeniach.