

*Aneta Kazmierczyk*

## **Użyczenie nieruchomości i lokali przez partię polityczną (cz. II)\***

### **V. Prawa i obowiązki posła, senatora, radnego jako biorącego do używania**

1. Podstawowym uprawnieniem biorącego do używania jest prawo korzystania z rzeczy użyczonej. Uprawnienie to, obejmując możliwość używania rzeczy, determinowane jest jednak obowiązkiem używania rzeczy w sposób zgodny z umową, jej właściwościami i przeznaczeniem. Zgodnie z treścią art. 712 § 1 k.c., „jeżeli umowa nie określa sposobu używania rzeczy, biorący może rzeczy używać w sposób odpowiadający jej właściwościom i przeznaczeniu.” W odniesieniu jednakże do umowy użyczenia, zawartej przez partię polityczną, należy wskazać, że ustawa o partiach politycznych ogranicza możliwość decydowania partii nie tylko o tym, z kim umowa ta może zostać zawarta, ale również o przeznaczeniu rzeczy użyczonej. Nieruchomość, czy też jej część składowa, może bowiem być użyczona jedynie z przeznaczeniem na wykorzystanie jej na biuro poselskie, senatorskie czy też radnego, a zatem tylko w tym charakterze biorący do używania może korzystać z użyczonej mu rzeczy. Istotną cechą umowy użyczenia jest czasowa możliwość korzystania z rzeczy cudzej oraz to, że korzystanie z rzeczy przez biorącego obejmuje uprawnienie do posiadania i używania rzeczy, z wyłączeniem jednak pobierania z niej pożytków. Sposób używania rzeczy będzie związany bezpośrednio

\* Część I artykułu ukazała się w: Rejent 2004, nr 2, s. 57-73.

z funkcją, jaką pełni biuro. Biorący winien powstrzymać się od wszelkich działań, które wykraczałyby poza zakres przysługujących mu uprawnień. Rodzi się jednak pytanie, czy biorącemu przysługiwać będzie uprawnienie do zmian w rzeczy użyczonej, jeżeli według niego zmiana ta przyczynić się może do lepszego jej wykorzystania. Czy zatem zmiany przedmiotowe dopuszczalne będą na gruncie umowy użyczenia?

Przed wprowadzeniem przepisu art. 24 pkt 5 ustawy o partiach politycznych, te ostatnie najczęściej wynajmowały nieruchomości różnym podmiotom i w takiej sytuacji zastosowanie znajdowały przepisy art. 667 § 1 i 684 k.c. W doktrynie<sup>32</sup> podnosi się, że wymienione przepisy mogą znaleźć w drodze analogii zastosowanie również do stosunku użyczenia. Wydaje się jednak, że ze względu na odmienny charakter więzi podmiotowej w stosunku najmu i w stosunku użyczenia, jak też możliwość wnioskowania w kwestii zmian przedmiotowych stanowiących ulepszenie rzeczy na podstawie przepisów art. 712 § 1 k.c. oraz art. 713 k.c., wszelkie zmiany wprowadzone przez biorącego rzecz powinny być poprzedzone zgodą użyczającego. Zgoda ta powinna zostać wyrażona w umowie lub przed wprowadzeniem zmiany, ewentualnie wynikać z domniemanej woli użyczającego. Domniemanie to jednak powinno opierać się nie tyle na ocenie biorącego do używania, ale na rozsądnej ocenie użyczającego. Stanowisko takie zgodne jest z orzecznictwem Sądu Najwyższego<sup>33</sup>, który zaznaczył, że dokonując zmian w cudzym mieniu, nawet obiektywnie korzystnych, lecz nie odpowiadających rozsądnej ocenie właściciela, *negatorium gestor* bierze na siebie ryzyko, że nikt mu nie zwróci poniesionych wydatków. Zmiany mające charakter ulepszenia przedmiotu użyczenia można więc podzielić na dwie grupy. Jeśli zmiany te mają na celu korzyść użyczającego, to biorący po wyrażeniu na nie zgody przez użyczającego lub działając zgodnie z jego prawdopodobną wolą, może domagać się zwrotu wydatków i nakładów. Jeśli zaś mają one na celu korzyść biorącego do używania lub korzyść użyczającego jedynie według oceny biorącego, to nie tylko nie może on żądać zwrotu wydatków, ale i sam naraża się na żądanie zwrotu rzeczy, zgodnie z art. 716 k.c., a ponadto

---

<sup>32</sup> L. D o m a n s k i, *Instytucje kodeksu zobowiązań. Część szczególna*, Warszawa 1938, s. 321. Autor pogląd swój uzasadniał na gruncie art. 381 § 2 k.z., którego odpowiednikami są art. 667 § 1 i 684 k.c.

<sup>33</sup> Zob. wyrok SN z dnia 11.07.1968 r. II CR 266/68, PUG 1969, nr 10, s. 346.

na odpowiedzialność za tzw. *casus mixtus*, zgodnie z art. 714 k.c. Poruszona kwestia wiąże się bezpośrednio z problematyką nakładów i wydatków ponoszonych na rzecz użyczoną.

2. Jak zostało już wskazane, charakter umowy użyczenia wpływa na sposób uregulowania obowiązku ponoszenia kosztów na rzecz użyczoną odmiennie niż w umowie najmu. Użyczający nie ma obowiązku dokonywania żadnych nakładów na rzecz, bowiem powinnością jego jest jedynie znoszenie używania rzeczy przez biorącego, bez obowiązku utrzymywania rzeczy w stanie zdatnym do umówionego użytku. Biorący rzecz do używania nie może zatem żądać od użyczającego ponoszenia żadnych nakładów. Zgodnie treścią art. 713 k.c., na biorącym rzecz do używania spoczywa ciężar ponoszenia zwykłych kosztów utrzymania rzeczy użyczonej (wydatki i nakłady), aby zachować ją w stanie nie pogorszonym.

Dokładne zobrazowanie kwestii ponoszenia kosztów w umowie użyczenia wymaga rozróżnienia ich rodzajów. Zgodnie z poglądami doktryny<sup>34</sup>, wydatki podzielić można na konieczne i użyteczne. Wydatki konieczne to takie, które są potrzebne do odwrócenia szkody, a użyteczne to takie, które mają tylko przynieść pożytek. O nakładach można mówić jedynie wtedy, gdy są czynione na rzecz, a więc bądź na utrzymanie (nakłady konieczne), bądź na powiększenie wartości (nakłady użyteczne). Zgodnie z doktryną<sup>35</sup> i orzecnictwem<sup>36</sup>, zależnie od rodzaju, charakteru i celu nakładów rozróżnia się nakłady konieczne, użyteczne i zbytkowe. Nakładami koniecznymi są nakłady niezbędne do utrzymania rzeczy w stanie należywym, które umożliwiają normalne korzystanie z rzeczy. Do nakładów koniecznych zalicza się remonty i naprawy rzeczy, konserwację rzeczy czy też podatki. Nie jest jednak możliwe dokładne wskazanie rodzajów zwykłych kosztów używania rzeczy, bowiem zależą one od okoliczności konkretnego przypadku oraz cech i właściwości konkretnej rzeczy. Przy określaniu rodzaju nakładów koniecznych czynionych na nieruchomości niewątpliwie zastosowanie znajdzie w drodze analogii przepis

---

<sup>34</sup> R. Longchamps de Bérier, *Zobowiązania*, Poznań 1948, s. 222.

<sup>35</sup> S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga druga. *Własność i inne prawa rzeczowe*, Warszawa 1999, s. 318-319.

<sup>36</sup> Zob. wyrok SN z dnia 20 grudnia 1995 r. II CRN 191/95, OSP 1996, nr 7-8, poz. 142.

art. 662 § 2 k.c. w zw. z art. 681 k.c. Zgodnie z wymienionymi przepisami, najemcę lokalu obciążają drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, a w szczególności drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Zaznaczyć jednak należy, że obowiązki obciążające najemcę lokalu są mniejsze niż obowiązki obciążające biorącego do używania. A zatem wymienione powyżej nakłady nie wyczerpują katalogu nakładów koniecznych, do ponoszenia których zobowiązany jest biorący do używania nieruchomości lub lokalu. Biorącego obciążają bowiem wszystkie nakłady związane z koniecznością utrzymania nieruchomości lub lokalu w stanie niepogorszonym.

Analizując kwestię zwykłych kosztów utrzymania rzeczy użyczonej, należy zwrócić uwagę na jeszcze jedno rozróżnienie. Zwykłe koszty utrzymania rzeczy należy bowiem odróżnić od kosztów umożliwiających w ogóle użycie rzeczy. Powstaje zatem pytanie, kto i na jakiej podstawie zobowiązany jest do ponoszenia kosztów umożliwiających w ogóle użycie rzeczy.

W doktrynie niemieckiej<sup>37</sup> wskazuje się, że koszty umożliwiające w ogóle użycie rzeczy, których nie zalicza się do zwykłych kosztów utrzymania rzeczy, to koszty prądu elektrycznego, gazu, telefonu, RTV itp. Obowiązkiem pokrycia tych kosztów nie jest obciążony ani użyczający, ani biorący do używania. Pozostawia się zatem do decyzji biorącego do używania, czy chce umożliwić sobie używanie przedmiotu użyczenia przez pokrycie tych kosztów. Biorący do używania nie może jednak żądać pokrycia tych kosztów od użyczającego ani żądać od niego ich zwrotu, podobnie jak zwykłych kosztów utrzymania rzeczy. Wskazuje się, że różnica pomiędzy wskazanymi kosztami jest jednak taka, że gdyby użyczający pokrył zwykłe koszty utrzymania rzeczy oraz koszty umożliwiające korzystanie z rzeczy, to może on żądać zwrotu jedynie zwykłych kosztów utrzymania rzeczy, bowiem zgodnie z treścią przepisu, obowiązek ponoszenia kosztów obciążający biorącego dotyczy jedynie zwykłych kosztów utrzymania rzeczy.

---

<sup>37</sup> Rozróżnienie takie przeprowadza doktryna niemiecka na tle stosunku użyczenia; zob. H.P. Westermann, [w:] *Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*, Band 3, München 1995, s. 1732-1734.

W polskim systemie prawnym odpowiedzi na powyższe pytanie szukać można w przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego<sup>38</sup>. Niewątpliwie do użyczenia nieruchomości lub też lokalu przez partię polityczną na biuro poselskie, senatorskie czy też radnego ustawa ta nie będzie miała zastosowania. Jednakże omówienie jej przepisów może okazać się pomocne, bowiem należy zauważyć, że zawiera regulacje dotyczące kosztów umożliwiających w ogóle użycie rzeczy w takich stosunkach prawnych, jak najem czy użyczenie lokalu podlegającego tej ustawie, zwanych kosztami niezależnymi od właściciela. W myśl przepisów wspomnianej ustawy, opłaty niezależne od właściciela to opłaty za dostawę do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych. W świetle ustawy o ochronie praw lokatorów nie jest możliwe umowne rozszerzenie tego katalogu na inne kategorie kosztów, związanych z eksploatacją nieruchomości czy poszczególnych lokali. Opłaty te stają się składnikiem świadczeń obciążających lokatora (przy umowie najmu, a jedynymi opłatami przy umowie użyczenia) w takich sytuacjach, gdy lokator nie jest sam stroną umowy z dostawcą usług czy mediów<sup>39</sup>. Właściciel może zatem pobierać te opłaty od lokatora tylko wtedy, gdy to on sam jest stroną umowy z podmiotami dostarczającymi świadczenia objęte definicją opłat niezależnych od właściciela.

Podobnie problem ten można rozwiązać w odniesieniu do umowy użyczenia zawieranej pomiędzy partią polityczną a posłem, senatorem czy też radnym. W praktyce biorący do używania zawierać będzie sam np. umowę sprzedaży gazu ziemnego. W sytuacji jednak, w której umowy takie zostaną zawarte przez partię polityczną jako właściciela nieruchomości (najczęściej w praktyce będą to sytuacje dotyczące dostarczania wody i odbioru nieczystości stałych i płynnych), to biorący zobowiązany będzie do uiszczania tych opłat właścicielowi jako pośrednikowi pomiędzy biorącym do używania a np. Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji.

---

<sup>38</sup> Tekst jedn.: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm.

<sup>39</sup> Przytoczone pojęcie umowy zawartej z dostawcą usług czy też mediów zawarte w ustawie o ochronie praw lokatorów jest nieprecyzyjne, bowiem, zgodnie z art. 555 k.c., przepisy o sprzedaży rzeczy stosuje się odpowiednio do sprzedaży energii.

Mając jednak na uwadze, że ustawa o ochronie praw lokatorów zawiera zamknięty katalog tzw. niezależnych opłat od właściciela, pozostaje problem ponoszenia opłat wykraczających poza ten katalog, np. opłat za telefon czy też korzystanie z sieci Internet. Na gruncie ustawy o ochronie praw lokatorów wyrażone zostały poglądy, że w sytuacji, w której umowa o świadczenie usług telefonicznych zawarta zostałaby przez właściciela nieruchomości, nie może on żądać zapłaty z tego tytułu, bowiem albo wysokość tej kwoty stanowić powinna składnik czynszu (czy też – przy umowie użyczenia – świadczenie, którego domagać może się właściciel), albo właściciel powinien zmusić lokatora do zawarcia umowy z operatorem. Zgodnie z innym poglądem<sup>40</sup>, umowa o świadczenie usług telefonicznych zawarta przez właściciela nie jest umową składającą się na uprawnienia lokatora wynikające z jego tytułu do lokalu, dlatego też porozumienia dotyczące zwrotu opłat za telefon nie są objęte zakresem ustawy o ochronie praw lokatorów. W związku z powyższym, umowa, na podstawie której lokator miałby zwracać właścicielowi koszty opłat, będzie umową w pełni ważną. Pogląd ten należy podzielić.

Mając na uwadze przytoczone poglądy, można ustosunkować się do kwestii ponoszenia kosztów nie należących do zwykłych kosztów utrzymania rzeczy w stanie przydatnym do użytku, a związanych właśnie z korzystaniem z przedmiotu użyczenia na tle przepisu art. 24 ust. 5 ustawy o partiach politycznych.

Treść przepisów dotyczących umowy użyczenia, zawartych w kodeksie cywilnym, określa jedynie, że biorącego do używania obciążają zwykle koszty utrzymania rzeczy, a zwrotu innych nakładów czy wydatków poniesionych na rzecz może się on domagać od użyczającego w ściśle określonych warunkach. Przepisy te jednak nie regulują kwestii kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości czy też lokalu. Wynika to z faktu, że umowa użyczenia została uregulowana w kodeksie cywilnym głównie z myślą o rzeczach ruchomych, dlatego też w odniesieniu do użyczenia nieruchomości dopuszcza się (przy spełnieniu odpowiednich warunków) stosowanie w drodze analogii przepisów o najmie. Podobnie dopuszczalne będzie stosowanie w drodze analogii przepisów ustawy

---

<sup>40</sup> F. Zieliński, M. Olczyk, M. Pecyna, *Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz o zmianie Kodeksu cywilnego. Komentarz*, Warszawa 2002, s. 63.

o ochronie praw lokatorów, znajdujących bezpośrednie zastosowanie do umów użyczenia, których przedmiotem jest lokal w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów. Z uwagi więc na podobieństwo stanu faktycznego można w drodze analogii rozstrzygnąć kwestię ponoszenia przedmiotowych kosztów w odniesieniu do lokali nie podlegających bezpośrednio ustawie. Nie tracąc także z pola widzenia przedstawionych wcześniej poglądów doktryny niemieckiej, można zatem zająć stanowisko, że co do zasady na podstawie umowy użyczenia koszty eksploatacji, w tym też koszty opłat za telefony, RTV, Internet, nie obciążają żadnej ze stron umowy. Decyzji biorącego do używania pozostawia się, czy chce umożliwić sobie używanie przedmiotu użyczenia poprzez pokrywanie tych kosztów. W sytuacji jednak, w której odpowiednie umowy zostały zawarte wcześniej przez właściciela, biorący zobowiązany będzie do zwrotu kosztów (tzw. opłat niezależnych od właściciela w rozumieniu ustawy o ochronie praw lokatorów) właścicielowi, co wynika z zastosowania w drodze analogii przepisu art. 9 ust. 5 i 6 ustawy o ochronie praw lokatorów, natomiast obowiązek zwrotu innych kosztów, takich jak opłaty za telefon, wynikać będzie z umowy zawartej pomiędzy użyczającym a biorącym. W praktyce jednak nie będzie problemu z zawarciem bezpośrednio przez posła, senatora czy też radnego umów o świadczenie usług telefonicznych czy też o przyłączenie do sieci Internet.

Kwestia konieczności ponoszenia wymienionych kosztów przez posła, senatora czy też radnego wiąże się bezpośrednio z pytaniem o źródła finansowania biur. W odniesieniu do posłów i senatorów kwestię tę rozstrzyga ustawa o wykonywaniu mandatu posła i senatora. Zgodnie z art. 23 ust. 3 ustawy, posłowi i senatorowi przysługuje ryczałt na pokrycie kosztów związanych z funkcjonowaniem biur, na zasadach i w wysokości określonych wspólnie przez Marszałka Sejmu i Marszałka Senatu. Środki te nie mogą być wykorzystywane na inne cele, a poseł i senator są obowiązani złożyć odpowiednio w Kancelarii Sejmu i Kancelarii Senatu w okresach rocznych, w związku z wygaśnięciem mandatu oraz na koniec kadencji rozliczenie kwot ryczałtów przeznaczonych na prowadzenie biura. Zgodnie z § 8 zarządzenia wydanego na podstawie art. 23 ust. 3 wskazanej ustawy, Kancelaria Sejmu przekazuje posłowi z góry, do piątego dnia każdego miesiąca, ryczałt na pokrycie kosztów związanych z funkcjonowaniem biura, zwany dalej ryczałtem, natomiast w myśl

§ 9 zarządzenia, ryczałt jest przeznaczony wraz z odsetkami z tytułu oprocentowania środków tego ryczałtu na działalność biura poselskiego, w szczególności na wynagrodzenia pracowników biura, tłumaczenia i maszynopisanie, ekspertyzy i opinie, usługi telekomunikacyjne związane z wykonywaniem mandatu poselskiego, wydatki bieżące, m.in. na opłaty za energię elektryczną i ciepłą, gaz, wodę oraz prace porządkowe. Nadto Kancelaria Sejmu w okresie kadencji Sejmu pokrywa wydatki posłów, które dotyczyć mogą wyposażenia biura w meble i inne przedmioty oraz remontu lokalu biura w wysokości wynikającej z rachunków, nie więcej jednak niż w kwocie 9000 złotych (a 4500 złotych w odniesieniu do posłów wybranych ponownie). Dodatkowo, w wyjątkowych przypadkach, na umotywowany wniosek posła, na podstawie decyzji Marszałka Sejmu, Kancelaria Sejmu w okresie kadencji Sejmu pokrywa dodatkowe wydatki posłów związane z wyposażeniem biura oraz remontem lokalu biura (§ 3 pkt 1, 2 i 3 zarządzenia). Z przytoczonych powyżej przepisów wynika, że koszty utrzymania nieruchomości lub lokalu, a także wszelkie koszty konieczne do korzystania z nich, ponosi poseł czy też senator z przeznaczanego m.in. na ten cel ryczałtu.

Inaczej jednak kształtuje się omawiana kwestia w odniesieniu do utworzonych biur radnych gminy, powiatu czy województwa. Jak zostało już wcześniej wskazane ani ustawa o samorządzie gminnym, samorządzie powiatowym, ani też ustawa o samorządzie województwa nie zawiera przepisu, na podstawie którego radni mogą tworzyć swoje biura. Ustawa o samorządzie gminnym zawiera przepis art. 23 ust. 2, w myśl którego radni mogą tworzyć kluby radnych, działające na zasadach określonych w statucie gminy. Odpowiednio przepisy art. 18 i 19 ustawy o samorządzie powiatowym, jak i art. 29 ustawy o samorządzie wojewódzkim zawierają podobne rozstrzygnięcie. Na mocy zatem odpowiednich regulacji zawartych w statutach, kluby radnych otrzymują środki finansowe przeznaczone na ich funkcjonowanie. Żadna jednak z tych ustaw nie zawiera materialnoprawnej podstawy finansowania biur radnych. Podstawy przekazania środków finansowych na pokrycie kosztów związanych z funkcjonowaniem biur trudno również upatrywać w rozwiązaniach dotyczących ustalania wysokości diet przysługujących radnym oraz regulacji zwrotu kosztów podróży służbowych. Wydaje się zatem, że radny decydujący się na utworzenie własnego biura sam winien ponosić



koszty utrzymania lokalu oraz koszty korzystania z niego. Na marginesie zauważyć również należy, że za celowe i zasadne uznać można tworzenie biur przez radnych województwa, ewentualnie powiatu, natomiast tworzenie osobnych biur przez radnych gminy, którzy w praktyce rzadko odbywają nawet dyżury w lokalach urzędu, wydaje się całkowicie nieuzasadnione.

Kolejne problemy pojawić się mogą w związku z rozliczaniem pomiędzy partią polityczną a posłem, senatorem czy też radnym kosztów, których nie można zakwalifikować jako nakłady konieczne.

Wskazać można, że nie istnieje jednoznaczne kryterium rozróżniające nakłady użyteczne od zbytkowych. Przyjmuje się, że nakłady zmierzające jedynie do ulepszenia rzeczy są nakładami użytecznymi. Mają one na celu nadanie rzeczy właściwości podnoszącej jej funkcjonalność. W doktrynie<sup>41</sup> podnosi się, że do nakładów użytecznych zalicza się również nakłady odpowiadające upodobaniom posiadacza, na przykład wymianę podłóg z desek na dębowy parkiet. Jeżeli zaś nakłady użyteczne służą celom luksusu, a ich koszt dokonania jest znaczny, to są to nakłady zbytkowe. Sąd Najwyższy<sup>42</sup> w odniesieniu do omawianej kwestii wypowiedział się trochę inaczej, zaliczając nakłady odpowiadające upodobaniom posiadacza lub też zmierzające do nadania rzeczy lepszemu wyglądowi do nakładów zbytkowych<sup>43</sup>. Nie wpływa to co prawda na podział nakładów na zwykłe i pozostałe, mający istotne znaczenie przy omawianiu umowy użyczenia, jednakże podział ten jest ważny przy określaniu rodzaju nakładów na rzeczy, których zwrotu może domagać się biorący do używania od użyczającego, przy spełnieniu okoliczności wskazanych w przepisach o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Biorący do używania może bowiem domagać się jedynie zwrotu nakładów użytecznych<sup>44</sup>. Zgodnie z art. 713 k.c., jeżeli biorący poczynił inne wydatki lub nakłady niż te, które można określić jako zwykłe koszty utrzymania rzeczy, to do takiej sytuacji stosuje

---

<sup>41</sup> S. Rudnicki, *Komentarz do kodeksu cywilnego...*, s. 318.

<sup>42</sup> Zob. przytoczone już orzeczenie SN z dnia 20 grudnia 1995 r.

<sup>43</sup> Rozbieżności wynikają z faktu, że kryterium zaliczenia nakładów do określonej kategorii jest zmienne w zależności od rodzaju i przeznaczenia rzeczy, jak też od rozwoju nauki i techniki.

<sup>44</sup> W kodeksie zobowiązań rodzaj wydatków i nakładów, jakich mógł żądać prowadzący sprawę, wynikał wprost z przepisu art. 117 § 1, w którym ustawodawca określił, że prawo do żądania zwrotu przysługuje w odniesieniu do wydatków użytecznych wraz z odsetkami

się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Wyrażna dyspozycja zawarta w art. 713 k.c. wyłączy stosowanie art. 408 k.c., dotyczącego rozliczania nakładów w związku z bezpodstawnym wzbogaceniem, czy też stosowanie *per analogiam* przepisu art. 676 k.c., mówiącego o rozliczeniach nakładów w stosunku najmu.

Przybliżyć obecnie należy warunki, jakie winny zostać spełnione, aby biorący do używania mógł żądać od użyczającego zwrotu poczynionych nakładów i wydatków użytecznych. Po pierwsze, biorący rzecz do używania musi mieć świadomość, że nakłady i wydatki czynione przez siebie, czyni dla użyczającego. Zamiar traktowania sprawy jako cudzej (traktowanie swojego działania przez biorącego jako podjętego na rzecz użyczającego) jest warunkiem żądania zwrotu nakładów i wydatków przy zastosowaniu przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Po drugie, biorący musi działać z korzyścią dla użyczającego. Korzyść ta musi zachodzić zarówno obiektywnie, jak i z subiektywnego punktu widzenia użyczającego<sup>45</sup>, przy czym roszczenie o zwrot przysługiwać będzie jedynie wtedy, gdy działanie prowadzącego sprawę faktycznie

---

od dnia ich wyłożenia. W obecnie obowiązującej regulacji powyższe rozwiązanie nie zostało powtórzone. Właściwe zatem wydaje się stwierdzenie, iż zgodnie z kodeksem cywilnym prowadzący cudzą sprawę może żądać zwrotu nie tylko nakładów czy wydatków użytecznych, ale i również koniecznych.

<sup>45</sup> Na temat kryterium oceny działania z korzyścią w doktrynie nie ma jednolitego poglądu. Część autorów uznaje, że korzyść musi istnieć z obiektywnego punktu widzenia (zob. A. Szpunar, [w:] *System prawa cywilnego. Zobowiązania – część szczegółowa*, t. III, cz. 2, s. 687; A. Kunicki, *Recenzja*, PiP 1961, z. 4/5, s. 775; A. Ohanowicz, [w:] A. Ohanowicz, J. Górski, *Zobowiązania. Część szczegółowa*, Warszawa-Poznań 1964, s. 345.) Część zajmuje stanowisko pośrednie, podkreślając, że wymagana jest zarówno korzyść obiektywna jak i subiektywna, w tym znaczeniu, że prowadzący działanie musi postępować tak, jak najprawdopodobniej postąpiłaby w danej sytuacji osoba zainteresowana (K. Kolałowski, [w:] *Komentarz do kodeksu cywilnego*. Księga trzecia. *Zobowiązania*, t. II, Warszawa 1999, s. 293; R. Longchamps de Bérier, *Zobowiązania...*, s. 222). Można również odnaleźć pogląd największe znaczenie przypisujący elementowi subiektywnemu (W. Ludwicka, *Prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia*, Warszawa 1960, s. 49-50). Wydaje się, że słuszny jest pogląd uwzględniający konieczność oceny korzyści zarówno wg kryterium obiektywnego, jak i subiektywnego. Wskazuje na to zawarty w art. 752 k.c. spójnik „i”, nakazujący traktować na równi zarówno korzyść, jak i wolę osoby zainteresowanej. Prawdopodobna wola nie zawsze musi odpowiadać działaniom przynoszącym korzyść z obiektywnego punktu widzenia, dlatego też uwzględnienie subiektywnego kryterium wydaje się zasadne i konieczne.

przyniosło korzyść użyczającemu. Nie wystarczy zatem, aby działanie przedstawiało się jako korzystne w chwili podjęcia działań<sup>46</sup>. Następną konieczną przesłanką żądań zwrotu nakładów na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia jest działanie zgodne z prawdopodobną wolą osoby, której sprawę się prowadzi. Trafny jest pogląd, że nie decyduje o woli osoby zainteresowanej samo przekonanie prowadzącego sprawę, ale rzeczywisty stan rzeczy<sup>47</sup>. Należy zatem brać pod uwagę zwyczaj osoby zainteresowanej i jej stan majątkowy, a w odniesieniu do partii politycznej dodatkowo jej funkcje i formy działania. Wydaje się, że element korzyści, jak i woli należy traktować jako dwa równoważne elementy, zwłaszcza w stosunku użyczenia, gdzie osoba użyczającego jest biorącemu znana i może on kierować się jej prawdopodobną wolą. Biorący do używania jest nadto zobowiązany zachować należyta staranność przy prowadzeniu sprawy. Oprócz tego wskazać można, że prawo biorącego do żądania zwrotu poczynionych nakładów i wydatków użytecznych związane jest również z wypełnieniem obowiązku wynikającego z art. 753 § 1 k.c. Zgodnie z tym artykułem, prowadzący sprawę powinien w miarę możliwości zawiadomić o tym osobę, której sprawę prowadzi, i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jej zleceń, albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki osoba ta nie będzie mogła sama się nią zająć. Brak wypełnienia wskazanego obowiązku skutkować będzie brakiem podstaw do żądania zwrotu poczynionych nakładów, nawet jeśli przyniosłyby one korzyść użyczającemu. W sytuacji zatem podjęcia działań, które mają przynieść korzyść użyczającemu w postaci ulepszenia rzeczy, jeżeli istnieje możliwość zawiadomienia użyczającego (co zazwyczaj będzie możliwe w relacji pomiędzy partią polityczną a biorącym do używania), to w zależności od jego reakcji, biorący będzie mógł lub nie będzie mógł żądać zwrotu nakładów użytecznych. Jeżeli użyczający nie wyrazi zgody na działania, to biorący nie tylko nie będzie mógł żądać zwrotu, lecz dodatkowo – z uwagi na to, że działa wbrew woli użyczającego – może narazić się na konsekwencje wynikające nie tylko z art. 754 k.c., ale również z art. 714 i 716 k.c.

---

<sup>46</sup> Wynika to z zestawienia przepisów art. 752 k.c. i art. 757 k.c.

<sup>47</sup> A. Ochanowicz, J. Górski, *Zobowiązania...*, s. 345.

Należy również zwrócić uwagę na treść przepisu art. 754 k.c., w myśl którego, kto prowadzi cudzą sprawę wbrew wiadomej mu woli osoby, której sprawę prowadzi, nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków i odpowiedzialny jest za szkodę, chyba że wola tej osoby sprzeciwia się ustawie lub zasadom współzycia społecznego. Zauważyć trzeba, że brak możliwości żądania zwrotu wydatków i nakładów czynionych wbrew woli użyczającego wynika już z art. 752 i 753 § 2 k.c., natomiast przepis art. 754 k.c. wprowadza jedynie pewien wyjątek i to tylko w odniesieniu do poczynionych wydatków. Ustawodawca wprowadził zatem wyraźne rozróżnienie. Przepis ten w sytuacji braku zgody zainteresowanego unieemożliwia żądania zwrotu wydatków, wprowadzając odpowiedzialność działającego za szkodę.

Jeżeli biorący dokona zmian w przedmiocie użyczenia, a zmian tych dokona bez korzyści dla użyczającego lub wbrew jego woli, to winien jest przywrócić swoim kosztem i staraniem poprzedni stan rzeczy (art. 713 k.c. w zw. z art. 755 k.c.). Gdyby to nie było możliwe, ma naprawić wyrządzoną szkodę. Nie może domagać się zwrotu poczynionych wydatków i nakładów użytecznych, przy czym nakłady może zabrać, ale tylko wtedy, gdy nie doprowadzi to do uszkodzenia rzeczy. W sytuacji wystąpienia przesłanek z art. 754 i 755 k.c., biorący odpowiedzialny jest również za „przypadek” (art. 714 k.c.). Równocześnie, zgodnie z art. 716 k.c., w sytuacji wyraźnego braku woli użyczającego, ten ostatni może zażądać zwrotu rzeczy użyczonej.

Zaznaczyć również trzeba, że potwierdzenie osoby, której sprawa jest prowadzona, nadaje prowadzeniu sprawy skutki zlecenia, zgodnie z art. 756 k.c., przy czym z uwagi na zróżnicowany charakter czynności biorącego pomiędzy stronami nie zawsze ustali się umowa zlecenia. Może być to bowiem nawet inna umowa niż taka, do której stosowałby się przepis art. 750 k.c.<sup>48</sup> Potwierdzenie użyczającego skutkować będzie nawiązaniem pomiędzy użyczającym a biorącym do używania stosunku praw-

---

<sup>48</sup> Za słuszny należy uznać pogląd, że sformułowanie zawarte w art. 756 k.c. jest nieściśle, a zatem potwierdzenie osoby, której sprawa była prowadzona, doprowadzić może do ustalenia pomiędzy stronami umowy odpowiadającej treści czynności biorącego; zob. W. C z a c h ó r s k i, *Zobowiązania*, Warszawa 1994, s. 352-353. Odmienne stanowisko zajmuje A. S z p u n a r, [w:] *System prawa cywilnego...*, wskazując, że pomiędzy stronami nawiązuje się stosunek zlecenia.

nego, odpowiedniego co do treści dokonywanych czynności. Kwestia więc rozliczeń pomiędzy użyczającym i biorącym kształtować się będzie wtedy odpowiednio do przepisów 735 k.c., 750 k.c. czy też np. przepisów dotyczących umowy o dzieło.

Roszczenie o zwrot nakładów i wydatków biorący winien skierować przeciwko użyczającemu. Zgodnie z art. 719 k.c., roszczenia biorącego do używania przeciwko użyczającemu o zwrot nakładów na rzecz przedawania się z wpływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Termin ten jednak nie przesądza, czy chwila wydania rzeczy jest również chwilą decydującą o momencie, w którym zaistnieje możliwość dochodzenia roszczenia o zwrot wydatków i nakładów użytecznych. Rozstrzygnięcia tej kwestii można poszukać w drodze wykładni art. 713 k.c. w zw. z art. 753 § 2 k.c. Stwierdzić więc należy, że na podstawie art. 753 § 2 zd. 2 k.c. roszczenie o zwrot nakładów staje się wymagalne z chwilą ich dokonania. Może być zatem dochodzone także przed wydaniem rzeczy.

Mając na uwadze przedstawioną problematykę ponoszenia nakładów i wydatków na rzecz użyczoną, można stwierdzić, że ponoszenie nakładów i wydatków koniecznych jest obowiązkiem biorącego do używania. Może on oczywiście poczynić również nakłady czy też wydatki użyteczne, jak i zbytkowe, co może się zdarzyć, jeżeli np. wygląd lokalu nie będzie odpowiadał wymaganiom biorącego. Jednakże, czyniąc tego rodzaju nakłady i wydatki na rzecz, biorący musi liczyć się z tym, że zwrotu nakładów zbytkowych w ogóle nie będzie mógł żądać od użyczającego, natomiast zwrotu nakładów i wydatków użytecznych będzie mógł żądać, ale tylko w sytuacji zaistnienia przedstawionych powyżej warunków.

**3.** Innym obowiązkiem biorącego do używania jest uzyskanie zgody użyczającego na oddanie rzeczy użyczonej osobie trzeciej do używania. Obowiązek ten jest wyrazem osobistego charakteru użyczenia i osobistego co do zasady sprawowania pieczy nad rzeczą użyczoną. Odmienne zatem niż w umowie najmu, w stosunku użyczenia istnieje wyraźny zakaz oddawania osobie trzeciej przedmiotu umowy do używania. Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego, dopiero jeżeli użyczający wyrazi zgodę, to biorącemu wolno będzie oddać do używania osobie trzeciej rzecz użyczoną. Można by zatem wnioskować, że jeżeli partia polityczna wyraziłaby zgodę, to biorący mógłby nie tylko użyczoną nieruchomość czy też lokal oddać w dalsze użyczenie, ale i również wynająć. Zwrócić jednak

należy uwagę, że przeznaczenie nieruchomości i lokali użyczanych przez partię polityczną jest określone w ustawie o partiach politycznych, a zatem biorący mógłby jedynie oddać lokal do używania osobie trzeciej również na biuro parlamentarzysty lub radnego (zmianę przeznaczenia należy bowiem traktować jak naruszenie umowy, a zatem biorący odpowiedzialny byłby za „przypadek” i narażony na żądanie natychmiastowego zwrotu rzeczy). Nadto w przepisach dotyczących zadań i obowiązków parlamentarzystów oraz radnych nie ma regulacji, na podstawie której mogliby oni uzyskiwać czynsz za wynajmowanie lokali. Biorąc powyższe pod uwagę, można stwierdzić, że zarówno parlamentarzyści, jak i radni, działając w ramach pełnionych funkcji, nie mogą pobierać opłat za wynajętą nieruchomość czy też lokal, dlatego też w analizowanym przypadku możliwość oddania do używania osobie trzeciej użyczonej nieruchomości czy też lokalu, za zgodą użyczającego, ogranicza się do dalszego oddania w użyczenie, natomiast brak wymaganej zgody spowodowałaby nie tylko odpowiedzialność biorącego na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.), ale także zaostrożoną odpowiedzialność za *casus mixtus* (art. 714 k.c.). Ponadto partia polityczna mogłaby żądać wcześniejszego zwrotu nieruchomości czy lokalu. Dodać jednak można, że naruszenie wymienionego obowiązku nie wpłynęłoby na ważność i skuteczność umowy zawartej z osobą trzecią.

4. Kilka słów warto poświęcić zagadnieniu odpowiedzialności biorącego do używania. Kształtuje się ona bowiem w sposób szczególny w odniesieniu na przykład do odpowiedzialności najemcy. Specyficzne uregulowanie odpowiedzialności biorącego do używania wynika z faktu, że umowa użyczenia jest umową opartą na szczególnym zaufaniu użyczającego w stosunku do biorącego do używania. Równocześnie możliwość bezpłatnego korzystania z cudzej rzeczy rodzi zrozumiałą konieczność szerszego i surowszego uregulowania odpowiedzialności biorącego, gdyby zaufania tego nadużył, dlatego też w kodeksie cywilnym wprowadzone zostały przepisy art. 714 k.c. i 717 k.c., które nadają stosunkowi użyczenia charakter umowy o podwyższonym ryzyku kontraktowym, chroniąc interes użyczającego. Oczywiście oprócz wymienionych rozwiązań, biorący do używania będzie podlegał również ogólnym zasadom odpowiedzialności kontraktowej.

Przechodząc do *meritum* stwierdzić zatem należy, że co do zasady biorący do używania nie odpowiada za normalne zużycie rzeczy, będące

następstwem prawidłowego jej używania. Jeżeli zatem biorący używać będzie rzeczy zgodnie z umową, to zużycie rzeczy w stopniu odpowiadającym powyższemu kryterium, z uwzględnieniem czasu używania, nie zrodzi odpowiedzialności odszkodowawczej biorącego. Zasada ta wynika bezpośrednio z art. 718 k.c. Odpowiada on jednak w sytuacji, w której rzecz oddana w użyczenie została uszkodzona lub utracona, a równocześnie biorącemu do używania można by przypisać winę za utratę lub uszkodzenie rzeczy. W takiej sytuacji użyczający może domagać się odszkodowania na podstawie art. 471 k.c. i nast. Zgodnie z art. 471 k.c., winę biorącego domniemywa się, przy czym od odpowiedzialności biorący do używania uwolnić się może, jeżeli udowodni, że rzecz użyczona uległa utracie lub uszkodzeniu wskutek okoliczności, za które on nie odpowiada.

W sytuacji, w której biorący odda rzecz użyczoną osobie trzeciej do używania za zgodą użyczającego, a rzecz ulegnie uszkodzeniu lub utracie, biorący odpowiada za działania i zaniechania osoby trzeciej jak za własne, nie mogąc zasłaniać się brakiem swojej winy (art. 474 k.c.) Oddanie rzeczy do używania za zgodą użyczającego nie zwalnia bowiem biorącego do używania od odpowiedzialności za działania i zaniechania osoby trzeciej. Biorący odpowiada za to, że osoba trzecia będzie używała rzeczy zgodnie z umową zawartą między użyczającym, a biorącym. Jeżeli osoba trzecia używała będzie rzeczy sprzecznie z umową, użyczający może bezpośrednio od niej żądać naprawienia szkody wynikłej z niewłaściwego używania. Osoba trzecia będzie też odpowiadać względem użyczającego za zawinione zniszczenie czy też uszkodzenie rzeczy. Pomiędzy biorącym a osobą trzecią nie wystąpi jednak odpowiedzialność solidarna, nie są oni bowiem objęci zakresem przepisu art. 717 k.c. Jednakże można będzie w takiej sytuacji mówić o odpowiedzialności solidarnej nieprawidłowej, bowiem użyczający będzie mógł domagać się naprawienia szkody zarówno od biorącego, jak i bezpośrednio od osoby trzeciej.

Co do zasady biorący nie ponosi odpowiedzialności za przypadkową utratę lub uszkodzenie rzeczy. Od zasady tej jednak istnieją dwa wyjątki. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 714 k.c., biorący odpowiada za przypadkową utratę rzeczy lub jej uszkodzenie, jeżeli używa jej w sposób sprzeczny z umową, właściwościami lub z przeznaczeniem, a także wtedy, gdy nie będąc upoważnionym do tego przez umowę ani zmuszonym okolicznościami powierza rzecz osobie trzeciej, a rzecz nie byłaby uległa

utracie lub uszkodzeniu, gdyby jej używał w sposób właściwy albo gdyby zachował ją u siebie. Odpowiedzialność uregulowana w art. 714 k.c. jest kwalifikowaną postacią odpowiedzialności za tzw. *casus mixtus*. Dłużnik odpowiada za szkodę wywołaną przez zdarzenie bezpośrednio niezawinione, które jednak nie nastąpiłoby, gdyby dłużnik zachował się zgodnie ze swymi obowiązkami. Biorący pozostaje pod rygorem wzmożonej odpowiedzialności i nie może bronić się dowodem, że szkoda nie nastąpiła z jego winy. Od tej odpowiedzialności biorący będzie mógł się uwolnić jedynie przez przeprowadzenie dowodu, że rzecz uległaby utracie lub uszkodzeniu także wtedy, gdyby jej używał w sposób właściwy albo gdyby ją zachował u siebie. Wskazać w tym miejscu wypada, że wyrażenie „użycie rzeczy sprzeczne z umową” obejmuje zarówno naruszenie obowiązku osobistego używania rzeczy, jak też obowiązku pieczy nad rzeczą czy też obowiązku ponoszenia na rzecz nakładów. Wymienione obowiązki bezpośrednio dotyczą sposobu używania rzeczy. Sposób używania rzeczy związany jest bowiem z koniecznymi remontami czy też obowiązkiem pieczy nad nią i zwrotem w stanie niepogorszonym. Przy ocenie działań biorącego jako sprzecznych z umową zważyć trzeba także na treść przepisu art. 478 k.c., zgodnie z którym, jeżeli przedmiotem świadczenia jest rzecz oznaczona co do tożsamości<sup>49</sup>, dłużnik będący w zwłoce odpowiedzialny jest za utratę lub uszkodzenie przedmiotu świadczenia, chyba że utrata lub uszkodzenie nastąpiłoby także wtedy, gdyby świadczenie zostało spełnione w czasie właściwym. Zatem w myśl wskazanego przepisu, odpowiedzialność biorącego za „przypadek” zaistnieje także w sytuacji niewywiązania się z obowiązku niezwłocznego zwrotu rzeczy użyczonej po zakończeniu umowy. Można więc przykładowo wskazać, że biorący będzie odpowiedzialny za zniszczenie użyczonego lokalu wskutek niezawinionego przez niego pożaru, jeżeli jego działania wypełnią dyspozycję art. 714 k.c. lub gdy po zakończeniu umowy nie zwróci lokalu użyczającemu. Biorący, jak zostało podniesione, nie może uchylić się od odpowiedzialności przez wykazanie, że szkoda powstała z przyczyn, za które nie odpowiada. Musi natomiast udowodnić, że do uszkodzenia doszłoby, nawet gdyby sprawował należycie pieczę nad lokalem czy też zwróciłby go niezwłocznie po zakończeniu umowy.

<sup>49</sup> Z uwagi na realny charakter umowy użyczenia, przedmiotem umowy mogą być jedynie rzeczy oznaczone co do tożsamości.



Dla lepszego zabezpieczenia interesów użyczającego art. 717 k.c. przewiduje solidarną odpowiedzialność biorących do używania. Zgodnie z treścią przepisu, jeżeli kilka osób wspólnie wzięło rzecz do używania, to ich odpowiedzialność jest solidarna. Jak zostało zaznaczone, sytuacja, w której kilka osób bierze nieruchomość czy też lokal do używania, zdarzyć się może, gdy np. tworzone będzie biuro poselsko-senatorskie. Przyjęcie solidarnej odpowiedzialności wymagać będzie w takiej sytuacji ustalenia, że kilka osób wspólnie wzięło rzecz do używania oraz że biorący rzecz do używania naruszyli obowiązki określone w art. 712 k.c. lub że ponoszą odpowiedzialność za „przypadek”. Zaznaczyć przy tym należy, że nie jest konieczne, aby osoby, które wspólnie wzięły rzecz do używania, rzeczywiście wspólnie jej używały, przy czym sama umowa użyczenia musi zostać zawarta przynajmniej z dwiema osobami. Mogą być to również dwie umowy, jeżeli z ich treści wynika, że dwie osoby biorą wspólnie jedną rzecz do używania. Może się zdarzyć także sytuacja, że tylko jeden z biorących naruszy obowiązki wynikające z umowy użyczenia. Okoliczność ta jednak nie wyłącza solidarnej odpowiedzialności wszystkich biorących względem użyczającego.

5. Kolejny obowiązek biorącego do używania związany jest z zakończeniem umowy. Jak zostało wskazane, umowa użyczenia nieruchomości czy lokalu przez partię polityczną jest umową zawieraną na czas oznaczony. Kończy się ona z dniem wygaśnięcia czy też zrzeczenia się mandatu przez parlamentarzystę lub radnego lub w sytuacji zażądania natychmiastowego zwrotu rzeczy użyczonej na podstawie art. 716 k.c. Swoje uprawnienie użyczający realizuje w takiej sytuacji poprzez żądanie zwrotu rzeczy użyczonej. Żądanie to stanowi jednostronne oświadczenie skierowane do biorącego, które z chwilą dojścia do biorącego w używanie w taki sposób, że mógł on powziąć o nim wiadomość (art. 61 k.c.) powoduje natychmiastowe wygaśnięcie stosunku prawnego<sup>50</sup>. Podstawowym obowiąz-

---

<sup>50</sup> W doktrynie odnaleźć można stwierdzenie, że co do zasady samo żądanie zwrotu rzeczy nie oznacza zakończenia stosunku, który jako kontrakt realny ustaje z chwilą faktycznego przekazania rzeczy; zob. L. S t e c k i, [w:] *Komentarz do Kodeksu cywilnego*. Księga trzecia. *Zobowiązania*, t. 2, Warszawa 1999, s. 428. Wydaje się jednak, że poglądu tego nie można zaakceptować. Umowa użyczenia, pomimo iż ukształtowana została jako kontrakt realny, kończy się nie w chwili rzeczywistego zwrotu rzeczy użyczającemu, ale we wskazanych przez ustawodawcę terminach. W odniesieniu do art. 716 k.c. należy

kiem spoczywającym na biorącym do używania w sytuacji zakończenia umowy użyczenia jest obowiązek zwrotu rzeczy użyczającemu (art. 718 k.c.). Miejsce spełnienia świadczenia z uwagi na przedmiot umowy określa położenie nieruchomości czy też lokalu. W jednym ze swych orzeczeń<sup>51</sup> Sąd Najwyższy stwierdził, że jeżeli najemca nie zawiadomił wynajmującego o dacie swego wyprowadzenia się, wskutek czego wynajmujący nie mógł przyjąć od niego opróżnionego lokalu, to nie dochodzi do zwrotu lokalu. Przytoczone stwierdzenie odnieść można do stosunku użyczenia. Przyjęcie opróżnionej nieruchomości czy też lokalu winno odbyć się zatem w obecności użyczającego. Zwrot lokalu oznacza oddanie go z powrotem użyczającemu, czyli przeniesienie na niego faktycznego władztwa nad lokalem czy nieruchomością (posiadanie).

Wydaje się jednak, że w sytuacji zwrotu nieruchomości lub lokalu wprowadzenie w posiadanie użyczającego nie może nastąpić wszelkimi sposobami, jakimi dokonuje się przeniesienia posiadania. W szczególności może nie wystarczyć wręczenie użyczającemu kluczy do lokalu (art. 348 zd. 2 k.c.) poza samym lokalem. Zwrot powinien odbyć się przez wprowadzenie użyczającego w posiadanie lokalu. Z uwagi na fakt, że data zwrotu stanowi o początku biegu terminów przedawnienia roszczeń o naprawienie szkody lub pogorszenie rzeczy, jak również roszczenia o zwrot nakładów na rzecz, użyczający powinien mieć więc możliwość, właśnie w dniu zwrotu rzeczy poznania faktów, z których roszczenia te wynikają, i do określenia wysokości roszczeń. Nadto dzień zwrotu nieruchomości czy lokalu związany jest również z koniecznością sporządzenia protokołów zdawczo-odbiorczych, z uwzględnieniem stanów liczników energii elektrycznej i gazu, które zazwyczaj znajdują się w lokalu. W związku z powyższym można stwierdzić, że biorący powinien zawiadomić użyczającego o terminie opróżnienia lokalu i w tym terminie oczekiwać na przybycie użyczającego. Zewnętrznym natomiast przejawem objęcia lokalu w posiadanie przez użyczającego będzie przejęcie kluczy od biorącego. Jeżeli użyczający nie przybędzie na miejsce, by przejąć lokal, popadnie on w zwłokę wierzyciela, a biorący będzie mógł złożyć

---

uznać, że umowa zakończy się z chwilą powzięcia wiadomości o żądaniu zwrotu, a nie w chwili samego zwrotu rzeczy.

<sup>51</sup> Zob. wyrok SN z dnia 6 listopada 1972 r. I CR 622/72, OSPiKA 1974, nr 2, poz. 29.

klucze do depozytu sądowego. Nieruchomość lub lokal winien znajdować się w stanie niepogorszonym, jednakże pomimo tego, że wymaganie nie zostałyby spełnione, użyczający nie może odmówić przyjęcia nieruchomości, lokalu. Przez przyjęcie jednak nie traci roszczeń odszkodowawczych. W przypadku niewywiązania się przez biorącego z obowiązku zwrotu rzeczy użyczonej po zakończeniu umowy, użyczającemu przysługiwać będzie roszczenie o wydanie rzeczy i naprawienie szkody wynikłej z niewykonania w terminie obowiązku zwrotu rzeczy.

Na koniec kilka słów warto również poświęcić kwestii przedawnienia roszczeń w stosunku użyczenia, jako że problematyka ta związana jest ściśle z zagadnieniem zakończenia umowy. Zgodnie z dyspozycją przepisu art. 719 k.c., roszczenia użyczającego o naprawienie szkody za uszkodzenie lub pogorszenie rzeczy, jak również roszczenia biorącego do używania o zwrot nakładów na rzecz oraz o naprawienie szkody poniesionej wskutek wad rzeczy, przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Hipotezą art. 719 k.c. nie są objęte natomiast roszczenia odszkodowawcze użyczającego z powodu utraty lub zniszczenia rzeczy, które podlegają ogólnym terminom przedawnienia, wskazanym w art. 118 k.c.<sup>52</sup>

---

<sup>52</sup> Tak Z. Radwański, *System prawa cywilnego, Prawo zobowiązań, Część szczegółowa*, t. III, cz. 2, Wrocław i in. 1976, s. 384; zob. też W. Popiołek, *Kodeks cywilny z komentarzem*, Warszawa 1989, s. 304. Odmienne L. Stecki, który stwierdza, że roszczenie użyczającego, powstałe w związku z przypadkową utratą rzeczy będącej w używaniu biorącego (art. 714 k.c.), przedawnia się również w terminie rocznym wskazanym w art. 719 k.c.; zob. L. Stecki, [w:] *Kodeks cywilny z komentarzem*, Warszawa 1980, s. 656.