

~~Rozdział XVIII~~

~~Umowa najmu (art 659 i u.k.c)~~

~~Umowa dzierżawy (art 693 i u.k.c)~~

U. najmu Podsumoty	Komentarz	U. dzierżawy Podsumoty
A → B Wynajmujący (W) Najemca (N)	• umowy podsumoto-wo ujęte • duże znaczenie przede wszystkim w obrocie prawnym • np. - najem nieruchomości - dzierżawa ziemi	A → B Wydawca (W) Dzierżalca (D)
<u>Forma</u> • dowolna • ujęt. art 660 KC (U. najmu Niemck. lub powołanie się na czas dłuższy niż 1 rok - forma pisemna; w Niemc. jej braku = umowa zawarta na czas urocz. <u>forma ad eventum</u>	← praktyka ↑ preferencja f. pisemnej	<u>Forma</u> • dowolna • ujęt. art 660 KC w zw. z art 694 KC
<u>Ess. negocjii</u> 2) W - zobowiązuje się do udostępnienia (wydania) N rzeczy (R lub N) do używania ze względu na czas opr. lub urocz.)		<u>Ess. negocjii</u> 2) oddanie (wydanie) do używania przez D (czas opr. lub urocz.)

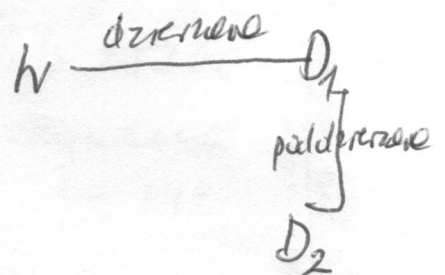
	przedmiot wojni: - rzecz ruchoma - " nieruchome (3 miejsce) przedmiot dzierżawy: - także prawo podmiotowe (art 709 KC)	
zobowiązanie: b) N - do zapłaty wynagrodzenie w postaci czynszu (wysokość cz. fermu zapłaty w umowie)	postać czynszu: • pieniężne • inne świadczenie postać czynszu dzierżawnego: • pieniężne • inne niż pieniężne • ujemne (część pożytku) (art 643n 2 KC)	b) D zobowiązanie do zapłaty czynszu dzierżawnego (wysokość i fermu płatności w umowie)
C (tylko używane rzeczy vide od a)		c) D (dzierżawca) nie może pobierać pożytku i rzeczy: - ujemnych - czynnych (art 52 KC)
4. Cechy umowy		Cechy umowy
- konsensualna - odpłatna - umiarkowana - podwójne zobov. - unekcetonowana - inne		= podobne jak w. najmu

Problemy szerepowe (wzrost)

- możliwość zwrotu umowy podjęcia lub podwyższenia (art 668 kc)
 - tylko gdy umowa jest taka
 - jeżeli podjęcie było dopuszczalne to wzięcie się za niego jest w chwili wzięcia umowa głównego
- $W \xrightarrow{\text{wzrost}} N_1$
 N_2 } podjęcie

Problemy szerepowe (wzrost)

- podwyższenie lub bezplatne użycie innej osoby (I) tylko za zgodą W. (698 kc); bo w innych przypadkach użycie dzieł



- Zbycie rzeczy przez W w formie stałego najmu ($W_1 \rightarrow W_2$)
 - W_2 wchodzi w miejsce W_1 , jako nowy wynajmujący i może wypowiedzieć o. najmu (art 678 * 679 kc)

