



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja
Prezes Rady Ministrów
DSPA-140-189(4)/08

Warszawa, 25 września 2008 r.

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Przekazuję przyjęte przez **Radę Ministrów** stanowisko wobec komisyjnego projektu ustawy

- o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (druk nr 810).

Jednocześnie informuję, że Rada Ministrów upoważniła Ministra Sprawiedliwości do reprezentowania Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych.

(-) Donald Tusk

Stanowisko Rządu
do projektu ustawy przygotowanego przez sejmową Komisję
Nadzwyczajną „Przyjazne Państwo”
o zmianie ustawy - Kodeks cywilny
(druk nr 810)

I. Przedmiot projektu ustawy

Opiniowany projekt ustawy przewiduje nowelizację ustawy - Kodeks cywilny w części dotyczącej umowy najmu. Projektowana zmiana polega na dodaniu w art. 661 k.c. § 2, zgodnie z którym najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż trzydzieści lat poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony.

II. Przedstawienie obecnego stanu prawnego

Stosunek najmu może być ukształtowany jako zobowiązanie terminowe albo bezterminowe.

Najem zawarty na czas nie oznaczony może być wypowiedziany przez każdą ze stron z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych (art. 673 § 1 k.c.). Zatem istnieje możliwość swobodnego wypowiedzenia tego rodzaju najmu przez każdą ze stron w każdym czasie i bez podania przyczyn.

Najem zawarty na czas oznaczony wygasa z upływem terminu określonego w umowie. Umowa może jednak określać wypadki, w których strony stosunku zobowiązaniowego będą upoważnione do wcześniejszego wypowiedzenia umowy (art. 673 § 3 k.c.).

Zgodnie z art. 661 k.c., jeżeli umowa najmu zostanie zawarta na czas oznaczony dłuższy niż lat dziesięć, po upływie tego terminu najem poczytuje się za zawarty na czas nie oznaczony. Art. 661 k.c., zawierający tzw. klauzulę interpretacyjną, w istocie umożliwia rozwiązanie, z zachowaniem terminu wypowiedzenia, również najmu zawartego na czas oznaczony, po upływie 10 lat jego trwania - na zasadach takich jak w przypadku najmu bezterminowego.

III. Istota projektowanej zmiany

Projektowana regulacja dotyczy wyłącznie najmu, w którym obie strony są przedsiębiorcami. Zaproponowana zmiana polega na wydłużeniu (do trzydziestu lat) okresu, po upływie którego najem zawarty na czas oznaczony jest traktowany jako zobowiązanie bezterminowe, które może być swobodnie wypowiedziane przez każdą ze stron.

Jak wskazano w uzasadnieniu projektu, celem nowelizacji jest dostosowanie przepisów ustawy - Kodeks cywilny, w części dotyczącej zawierania umów najmu, do realiów gospodarczych. Proponowana zmiana pozwoli na zwiększenie trwałości stosunku najmu między przedsiębiorcami, co w konsekwencji przeloży się na polepszenie warunków prowadzenia działalności gospodarczej i ułatwi oszacowanie opłacalności inwestycji obu stronom stosunku najmu.

Po rozważeniu powyższych argumentów Rząd pozytywnie opiniuje przedłożony projekt ustawy o zmianie ustawy - Kodeks cywilny.