

## Najem czy dzierżawa: jak wybrać korzystnie?

Magdalena Szczepanek

**Najem i dzierżawa należą do najczęściej zawieranych umów cywilnoprawnych. Różnica pomiędzy nimi sprowadza się przede wszystkim do sposobu wykorzystywania przedmiotu powierzonych najemcy lub dzierżawcy. Kiedy należy posługiwać się pierwszą, a kiedy drugą konstrukcją? Czy są sytuacje, kiedy określony rodzaj umowy ma pierwszeństwo?**

**D**la dokonania oceny, czy dany stosunek zobowiązaniowy powinien przyjąć konstrukcję umowy najmu czy dzierżawy, kluczowe znaczenie ma kwestia pobierania pożytków. O ile najemca ma prawo korzystania z rzeczy, dzierżawca może również pobierać pożytki. **Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się** oddać najemcy rzecz do uży-

wania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 659 Kodeksu cywilnego). Natomiast **przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się** oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Pobieranie pożytków stanowi zatem fundamentalny i jednocześnie podstawowy element odróżniający te umowy.

### Czym są pożytki?

Pożytki zdefiniowane są w art. 53 i 54 K.c. Należy przez nie rozumieć wszelkie korzyści w postaci przychodu (dochodu) uzyskiwane z pewnego przedmiotu prawa lub pewnego prawa podmiotowego w granicach normalnej, prawidłowej gospodarki, bez natychmiastowego zniszczenia lub utraty źródła tego przychodu. Kodeks wyróżnia pożytki naturalne, cywilne oraz pożytki prawa. Ich cechą wspólną jest fakt, iż przynoszą dochody z rzeczy lub z prawa.

Pożytkami naturalnymi rzeczy są jej plody i inne odłączone od niej części składowe, o ile według zasad prawidłowej gospodarki



