



Najem czy dzierżawa? Kluczowe różnice

W obrocie prawnym często spotykamy się z umowami, których celem jest uregulowanie zasad korzystania z cudzej własności. Dwa najpopularniejsze typy takich umów to najem i dzierżawa. Choć w języku potocznym terminy te bywają używane zamiennie, z perspektywy prawa cywilnego niosą ze sobą zupełnie inne skutki i uprawnienia. Zrozumienie fundamentalnej różnicy między nimi jest kluczowe dla zabezpieczenia swoich interesów, niezależnie od tego, czy oddajemy komuś mieszkanie, grunt rolny czy maszynę.

Prawidłowe nazwanie i skonstruowanie umowy od samego początku pozwala uniknąć wielu nieporozumień w przyszłości. O tym, z jaką umową mamy do czynienia, nie decyduje bowiem jej tytuł, lecz rzeczywista treść i cel, na jaki strony się umówiły.

Istota najmu – prawo do używania

Zgodnie z definicją zawartą w Kodeksie cywilnym, przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Kluczowym słowem jest tutaj „używanie”. Najemca zyskuje prawo do korzystania z przedmiotu najmu w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu. Nie ma jednak prawa do czerpania z niego pożytków. Typowe przykłady umowy najmu to:

- Najem lokalu mieszkalnego (mieszkanie w nim).
- Najem lokalu użytkowego (prowadzenie w nim biura, sklepu).
- Najem samochodu (jazda nim).
- Najem maszyny budowlanej (wykorzystywanie jej do prac budowlanych).

W każdym z tych przypadków najemca jedynie używa danej rzeczy. Nie nabywa prawa do owoców, jakie ta rzecz może przynieść w szerszym tego słowa znaczeniu.

Istota dzierżawy – prawo do używania i pobierania pożytków

Umowa dzierżawy idzie o krok dalej. Kodeks cywilny stanowi, że przez tę umowę wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków, a dzierżawca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz.

To właśnie uprawnienie do pobierania pożytków stanowi fundamentalną różnicę i oś podziału między najmem a dzierżawą. Pożytki mogą mieć dwojaki charakter:

1. Pożytki naturalne – są to plody rzeczy i inne odłączone od niej części składowe, które według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy. Klasycznym przykładem jest dzierżawa gruntu rolnego, gdzie pożytkami będą zebrane plony (zboże, owoce, warzywa) lub dzierżawa sadu, gdzie dzierżawca ma prawo do zbioru i sprzedaży owoców.
2. Pożytki cywilne – są to dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego. Przykładem może być dzierżawa przedsiębiorstwa lub zorganizowanej części nieruchomości (np. parkingu). Dzierżawca, pobierając opłaty za postój od klientów, pobiera pożytki cywilne. Podobnie, jeśli umowa na to zezwala, czynsz z podnajmu lokalu przez dzierżawcę będzie stanowił dla niego pożytek cywilny.

Przedmiotem dzierżawy może być zatem tylko taka rzecz lub prawo, które przynosi pożytki. Nie można wydzierżawić samochodu osobowego, ponieważ sam w sobie nie generuje on pożytków naturalnych ani cywilnych. Można go jedynie wynająć.

Podsumowanie

Wybór między umową najmu a dzierżawy musi być podyktowany celem, jaki chcemy osiągnąć. Jeśli zamierzamy jedynie korzystać z cudzej rzeczy dla własnych potrzeb – właściwy będzie najem. Jeśli jednak planujemy czerpać z niej dochody w postaci plonów czy innych przychodów, konieczne jest zawarcie umowy dzierżawy. Świadomość tej zasadniczej różnicy pozwala na precyzyjne określenie praw i obowiązków obu stron oraz uniknięcie potencjalnych sporów na tle interpretacji zapisów umownych.

Masz dodatkowe pytania?

Borykasz się z innymi problemami natury prawnej, a nie jesteś w stanie ponieść kosztów odpłatnej pomocy?

Możesz skorzystać z darmowej porady w punktach nieodpłatnej pomocy prawnej i świadczenia poradnictwa obywatelskiego na terenie powiatu nowosolskiego: NOWA SÓL – NOWE MIASTECZKO – KOŻUCHÓW – BYTOM ODRZAŃSKI.

Obowiązują wcześniejsze zapisy na poradę **pod nr tel.: 790 227 119** we wtorki, środy i czwartki w godz. 10.00-13.30 lub rejestrację online <https://www.gov.pl/web/nieodplatna-pomoc>

Artykuł powstał w ramach realizowanego przez Stowarzyszenie CIVIS SUM zadania publicznego pt.: Prowadzenie punktu nieodpłatnej pomocy prawnej i punktu nieodpłatnego poradnictwa obywatelskiego oraz realizacja zadań z zakresu edukacji prawnej w Powiecie Nowosolskim w 2025 r. finansowanego ze środków przekazanych przez Powiat Nowosolski. Artykuł jest wkładem własnym osobowym do ww. zadania.