

Przedmiot umowy leasingu w świetle regulacji Kodeksu cywilnego

1. Wstęp

Umowa leasingu należy do grupy umów wzajemnych, konsensualnych i odpłatnych, regulujących używanie rzeczy. Według definicji zawartej w art. 709¹ k.c. przez umowę leasingu finansujący zobowiązuje się, w zakresie działalności swego przedsiębiorstwa, nabyć rzecz od oznaczonego zbywcy na warunkach określonych w tej umowie i oddać tę rzecz korzystającemu do używania albo używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony, a korzystający zobowiązuje się zapłacić finansującemu w uzgodnionych ratach wynagrodzenie pieniężne, równe co najmniej cenie lub wynagrodzeniu z tytułu nabycia rzeczy przez finansującego. Przedmiot umowy leasingu nie został określony przez ustawodawcę w przepisie definicyjnym w sposób precyzyjny i wyczerpujący. Ograniczono się jedynie do wskazania, że przedmiotem umowy może być rzecz, choć w praktyce zakres przedmiotowy tej umowy jest znacznie szerszy. Definicja ta nie uwzględnia dotychczasowej praktyki leasingowej. Określenie zakresu przedmiotowego umowy ma istotne znaczenie z punktu widzenia obrotu gospodarczego, gdyż leasing stał się w ostatnich latach niezwykle atrakcyjną i popularną instytucją prawną, znacznie korzystniejszą ekonomicznie od tradycyjnych kredytów bankowych, dla których stanowi konkurencyjne rozwiązanie. Z tego też powodu warto przeanalizować dopuszczalność zawierania umów leasingu w odniesieniu do poszczególnych przedmiotów.

^{1*} Autor jest studentem V roku prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego.

2. Leasing rzeczy ruchomych

Przedmiotem umowy leasingu może być rzecz. Rzeczami w rozumieniu Kodeksu cywilnego są, zgodnie z art. 45 k.c., przedmioty materialne – rzeczy ruchome i nieruchomości. Rzecz ruchoma może zostać oznaczona co do gatunku lub co do tożsamości. Ma to bardzo istotne znaczenie z punktu widzenia nastąpienia skutku rozporządzającego umowy. Przejście własności na finansującego nie zawsze następuje już z chwilą zawarcia umowy. Powstaje więc pytanie, kiedy rzecz jest oznaczona co do tożsamości, a kiedy jedynie co do gatunku. Decydujące znaczenie w tej klasyfikacji rzeczy ma wola stron, wyrażona stopniem dokładności i wyodrębnienia konkretnej rzeczy². Wskazać należy za J. Brolem, że w umowie leasingu strony powinny dążyć do maksymalnej indywidualizacji przedmiotu leasingu³. Z punktu widzenia pewności obrotu prawnego pożądanym jest więc oznaczanie rzeczy co do tożsamości.

Zgodnie z dyspozycją artykułu 155 k.c. w przypadku, gdy przedmiotem umowy jest rzecz oznaczona co do tożsamości, samo zawarcie umowy wywiera skutek rozporządzający, natomiast gdy rzecz oznaczona jest jedynie co do gatunku, konieczne jest przeniesienie posiadania rzeczy. Przeniesienie posiadania jest również wymagane w przypadku rzeczy przyszłej, co ma doniosłe znaczenie przy umowach leasingu, ponieważ przedmiot umowy często ma dopiero zostać wyprodukowany przez zbywcę. Jest to związane z faktem, że rzecz jest specjalnie przystosowywana do potrzeb konkretnego korzystającego. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1999 r.: „Przeniesienie posiadania jako przesłanka umownego nabycia własności rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku może nastąpić w każdy ze sposobów przewidzianych w art. 348-351 k.c.”⁴.

Tak więc przeniesienie posiadania może nastąpić poprzez:

wydanie rzeczy (art. 348 k.c.),

- przez zachowanie władztwa przez posiadacza samoistnego jako posiadacz zależny lub dzierżyciel na podstawie ustalonego przez strony stosunku prawnego – *constitutum possessorium* (art. 349 k.c.),
- przez umowę i zawiadomienie posiadacza zależnego lub dzierżyciela (art. 350 k.c.),
- przez umowę między właścicielem a posiadaczem zależnym lub dzierżycielem (art. 351 k.c.).

W niezwykle trudnej kwestii rozróżnienia oznaczenia rzeczy co do tożsamości bądź co do gatunku wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej i Administracyjnej z dnia 30 grudnia 1988 r., stwierdzając, że „rzeczy oznaczone co do tożsamości to rzeczy niezastępowalne, a zwłaszcza rzeczy wyprodukowane specjalnie dla określonego,

² Por. E. Skowrońska, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, red. K. Pietrzykowski, Warszawa 1997, s. 109.

³ Zob. J. Broł, *Umowa leasingu*, Warszawa 2010, s. 120.

⁴ Wyrok SN z 10.11.1999 r., I CKN 201/98, LEX nr 39657.

zindywidualizowanego kontrahenta, charakteryzujące się swoistymi właściwościami. Natomiast rzeczy nowe, produkowane seryjnie, masowo, różniące się tylko pewnymi cechami zewnętrznymi lub zestawem akcesoriów, są rzeczami oznaczonymi tylko co do gatunku. Podstawowym kryterium pozwalającym na rozróżnienie tych dwóch kategorii rzeczy jest zastępowalność lub niezastępowalność rzeczy, a nie ich identyfikacja. Nie nadaje rzeczy charakteru rzeczy oznaczonej co do tożsamości oznaczenie jej samej lub jej zespołów i elementów numerami lub określonymi symbolami. Dlatego też samochód produkowany seryjnie należy zaliczyć do rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku. Nie ma bowiem znaczenia to, że nadwozie czy silnik są zindywidualizowane określonymi cechami czy numerami. Rzecz nie staje się rzeczą oznaczoną co do tożsamości przez sam fakt wyboru rzeczy przez kupującego, np. według określonego koloru⁵. Podkreślenia wymaga fakt, że Sąd Najwyższy w gruncie rzeczy miał na myśli rzeczy zamienne. Uchwała ta, podjęta na gruncie stanu faktycznego dotyczącego samochodu, ma szczególne znaczenie w kontekście umów leasingu, gdyż pojazdy są jednymi z najczęstszych w praktyce przedmiotów tych umów.

3. Leasing nieruchomości

Przedmiotem umowy leasingu może być również nieruchomość. Rzeczy to zarówno rzeczy ruchome, jak i nieruchomości (*lege non distinguente*)⁶. Zgodnie z art. 46 k.c. nie ulega wątpliwości, że może to być zarówno nieruchomość gruntowa, jak też nieruchomość będąca budynkiem wzniesionym przez wieczystego użytkownika na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste – nieruchomość budynkowa, jak też nieruchomość lokalowa w budynku wielorodzinnym. Dopuszczalność leasingu nieruchomości nie budzi wątpliwości w piśmiennictwie. Praktyka pokazuje jednak, że taka forma leasingu nie była dotychczas popularna w obrocie prawnym. W 2008 r. jedynie 393 leasingobiorców zdecydowało się na taką formę finansowania nieruchomości, a w 2009 r. 361, co stanowi znikomą część wszystkich zawartych w tym czasie umów leasingu⁷. W ostatnim czasie zaobserwować można jednak wzmożone zainteresowanie klientów i firm leasingowych tą formą finansowania. Jest ona interesująca dla leasingodawców, gdyż bezpieczeństwo i pewność takiej transakcji są znacznie wyższe niż w przypadku kredytu. Tradycyjny kredyt na zakup nieruchomości wiąże się w razie kłopotów z jego spłatą przez klienta z czasochłonnym postępowaniem egzekucyjnym z nieruchomości. W przypadku leasingu, finansujący pozostaje cały czas właścicielem nieruchomości, tak więc nie ma problemów z jej odzyskaniem w razie kłopotów ze spłatą rat przez korzystającego. Zyskuje

⁵ Wyrok SN z 30.12.1988 r., III CZP 48/88, OSNCP 1989/3/36.

⁶ Zob. T. Wiśniewski, w: *Komentarz do KC, Księga trzecia, Zobowiązania*, t. 2, Warszawa 2011, s. 463.

⁷ Statystyka GUS, http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/PUBL_pgw_dzialaln_przeds_leasingowych_2009.pdf, 9.03.2012 r.

także sam korzystający, gdyż w przypadku tradycyjnych kredytów oczekiwania banków co do kondycji finansowej klienta są bardzo wysokie. Trzeba jednak zaznaczyć, że przedsiębiorstwa leasingowe ograniczają dostępność do finansowania leasingu nieruchomości dla firm o dobrej bądź bardzo dobrej i ustabilizowanej kondycji finansowej. Dodatkowo, firmy leasingowe są zwykle zainteresowane dużymi transakcjami, w których minimalne wartości przedmiotu umów to około 2 do 3 milionów złotych. Wnioski opiewające na mniejsze sumy są w większości odrzucane bez rozpatrywania⁸. Leasing nieruchomości z punktu widzenia obrotu nie jest więc uniwersalną alternatywą dla innych form finansowania, gdyż warunki jego udzielenia są mocno zawężone w stosunku do umów leasingu innych przedmiotów.

Powróćmy jeszcze do zagadnienia leasingu nieruchomości budynkowej, czyli nieruchomości będącej budynkiem wzniesionym przez wieczystego użytkownika na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Zgodnie z art. 235 § 1 k.c., budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. W drodze wyjątku od zasady *superficies solo cedit* budynki stanowiące własność użytkownika wieczystego są więc odrębnymi nieruchomościami. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest jednak prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.).

Oznacza to, że prawo własności tych budynków dzieli los prawny użytkowania wieczystego. Zbytec (...) tego prawa odnosi się także do budynków, sama zaś własność budynków nie może być przeniesiona na inną osobę bez przeniesienia użytkowania wieczystego⁹.

Taki nierozzerwalny związek ma miejsce tylko w przypadku przenoszenia praw rzeczowych. Zasada ta nie wprowadza podobnych ograniczeń w stosunku do czynności z zakresu prawa zobowiązań. Możliwe jest więc oddanie nieruchomości budynkowej do używania na podstawie umowy leasingu bez jednoczesnego oddania w leasing prawa wieczystego użytkowania gruntu, na którym posadowiony jest sam budynek. W praktyce w celu uniknięcia wątpliwości finansujący powszechnie stosują rozwiązanie, zgodnie z którym w odniesieniu do budynku zawierana jest umowa leasingu, a w odniesieniu do gruntu będącego przedmiotem użytkowania wieczystego – umowa dzierżawy¹⁰.

⁸ Analiza leasingu nieruchomości sporządzona na podstawie opracowania brokera leasingowego Jerzego Kroka, www.najlepszaoferta.pl/leasing-nieruchomosci, 9.03.2012 r.

⁹ Tak J. Ignatowicz, w: J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 2006, s. 184.

¹⁰ Artykuł Polskiego Związku Leasingu, www.leasing.org.pl/o_leasingu/umowa-leasingu, 9.03.2012 r.

4. Leasing prawa użytkowania wieczystego

Przedmiotem umowy leasingu, oprócz rzeczy, może być także prawo użytkowania wieczystego nieruchomości. Zagadnienie to omawia w literaturze W. Dubis, pisząc, że w przypadku leasingu nieruchomości finansujący w wyniku umowy zawartej z osobą trzecią stać się ma co najmniej jej użytkownikiem wieczystym¹¹. Zgodnie z dyspozycją art. 233 k.c. użytkownikowi wieczystemu przysługują – podobnie jak właścicielowi – dwa podstawowe uprawnienia: uprawnienie do korzystania z nieruchomości oraz uprawnienie do rozporządzania swoim prawem¹². Z tego drugiego uprawnienia wynika, iż użytkowanie wieczyste jest prawem zbywalnym, tak więc mogącym być przedmiotem obrotu. To powoduje jego zdolność do bycia przedmiotem umowy leasingu. Pozycję użytkowania wieczystego jako prawa wzmacnia fakt, iż do jego przeniesienia na inny podmiot nie jest wymagana zgoda Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jako właściciela. Pomimo że prawo użytkowania wieczystego może być przedmiotem umowy leasingu, to finansujący powszechnie stosują rozwiązanie, zgodnie z którym w odniesieniu do budynku zawierana jest umowa leasingu, a w odniesieniu do gruntu będącego przedmiotem użytkowania wieczystego – umowa dzierżawy.

5. Leasing zbioru rzeczy

Na gruncie praktyki leasingowej pojawiło się również zagadnienie dopuszczalności leasingu zbioru rzeczy. Z sytuacją taką mamy często do czynienia w zakładach przemysłowych, gdzie korzystający jest zainteresowany leasingiem kompletnej linii produkcyjnej składającej się nie raz z wielu maszyn i urządzeń. Samo zagadnienie linii produkcyjnej było przedmiotem licznych orzeczeń sądowych. Przykładowo Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 marca 2011 r. określił linię produkcyjną jako zbiór oznaczonych rzeczy ruchomych nazywanych w uproszczeniu zbiorczo linią produkcyjną¹³. W praktyce pojawia się pytanie, czy przedmiotem umowy może być zbiór rzeczy czy też przedmiotem będą oddzielnie wszystkie jego elementy. W kwestii tej wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 9 grudnia 1986 r., stwierdzając, że:

Zbiór rzeczy wzajemnie dobranych ma własną (samodzielną) użyteczność i wartość, które przewyższają (nieraz wielokrotnie) istniejącą pełną użyteczność i wartość wszystkich z osobna wziętych rzeczy wchodzących w skład zbioru (np. komplet mebli, serwis stołowy). Daleko nawet posunięta łączność

¹¹ Tak W. Dubis, *op. cit.*, s. 1165.

¹² Por. J. Ignatowicz, *op. cit.*, s. 182.

¹³ Wyrok SN z 11.03.2011 r., II CSK 435/10, OSNC-ZD 2011/3/67. Linia produkcyjna jako przedmiot umowy pojawia się np. w Wyroku SN z 14.06.2000 r., V CKN 1117/00, Legalis albo w Wyroku WSA w Gliwicach z 20.01.2009 r., I SA/Gl 841/08, Legalis.

organizacyjna zbioru nie narusza jednak ogólnej zasady, że przedmiotem praw rzeczowych i posiadania nie jest zbiór jako całość, lecz poszczególne rzeczy. Zbiór (zespół) poszczególnych rzeczy stanowi tylko pewną całość z ekonomicznego punktu widzenia. Z tego względu np. prawo własności lub inne prawa rzeczowe nie mogą mieć za przedmiot wspomnianego zbioru, lecz prawa te odnoszą się mogą do poszczególnych przedmiotów wchodzących w skład zbioru. W konsekwencji – jeśli szczególny przepis nie stanowi inaczej – przeniesienie prawa własności lub ustanowienie innego prawa rzeczowego odnoszą się może nie do zbioru, lecz do przedmiotów składających się na ten zbiór¹⁴.

Sąd Najwyższy wyraził więc jednoznaczny pogląd, że przedmiotem umowy mogą być jedynie przedmioty wchodzące w skład zbioru, a nie zbiór jako całość. Jest to zasadne ujęcie, gdyż fizycznie rozumiany zbiór rzeczy jest niemożliwy do prawnego zdefiniowania w inny sposób, jak tylko przez wyliczenie i oznaczenie jego elementów. Zbiór jako całość jest definiowalny ekonomicznie bądź technicznie, ale trudno zdefiniować go prawnie. W kwestii tej można przytoczyć odmienne zdanie J. Poczobuta stwierdzające, że:

podobnie jak w przypadku najmu, nie ma przeszkód, by przedmiotem świadczenia finansującego były zbiory rzeczy, ponieważ w stosunkach obligacyjnych nie obowiązuje zasada indywidualizacji praw podmiotowych wedle ich przedmiotów¹⁵.

M. Pazdan wskazuje natomiast, że przedmiotem umowy leasingu może być zespół rzeczy powiązanych funkcjonalnie, na przykład maszyny składające się na określoną linię technologiczną, ale każda z tych rzeczy powinna być w umowie wyszczególniona¹⁶.

6. Leasing przedsiębiorstwa i gospodarstwa rolnego

Kolejnym problemem związanym z przedmiotem leasingu jest dopuszczalność leasingu przedsiębiorstwa oraz gospodarstwa rolnego. W piśmiennictwie można znaleźć rozbieżne poglądy w tej materii. W świetle większościowego poglądu przedsiębiorstwo jest samodzielnym i odrębnym przedmiotem stosunków i czynności prawnych. Takie założenie przyjmują również w tym artykule.

Kategoryczny pogląd, wyrażony przez J. Poczobuta, wyklucza możliwość leasingu przedsiębiorstwa oraz gospodarstwa rolnego. Autor wychodzi z założenia, że z art. 709¹ k.c. wynika, iż przedmiotem świadczenia finansującego nie mogą być ani dobra niematerialne,

¹⁴ Wyrok SN z 9.12.1986 r., III CZP 61/86, OSNCP 1987/9/129.

¹⁵ Tak J. Poczobut, w: *System Prawa Prywatnego*, t. 8, Warszawa 2004, s. 253.

¹⁶ Tak M. Pazdan, w: K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny Komentarz*, t. II, Warszawa 2009, s. 536.

ani też prawa. Wykluczony jest więc leasing przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym (art. 55¹ k.c.) i gospodarstwa rolnego (55³ k.c.), ponieważ w skład przedsiębiorstwa wchodzi m.in. patenty, zobowiązania oraz prawa, w skład zaś gospodarstwa rolnego – prawa i obowiązki związane z jego prowadzeniem¹⁷. Autor wyprowadza ten pogląd z regulacji art. 45 k.c., który stanowi, iż rzeczami są tylko przedmioty materialne.

Nieco inaczej w tej sprawie wypowiada się J. Broł. Zgadza się on, że w zakresie art. 709¹ k.c. nie mieści się leasing przedsiębiorstwa, gdyż nie jest ono rzeczą ani też zbiorem rzeczy. Autor ten natomiast nie wyklucza umowy leasingu przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym, zwracając uwagę na uregulowanie prawa podatkowego niewykluczające uznania przedsiębiorstwa za przedmiot leasingu jako wartości „niematerialnej i prawnej”, zwłaszcza że istotą leasingu w obu definicjach jest oddanie przedmiotu leasingu do używania lub używania i pobierania pożytków¹⁸. Przedsiębiorstwem w znaczeniu przedmiotowym jest zgodnie z art. 55¹ k.c. zorganizowany zespół składników materialnych i niematerialnych, przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej.

W tonie opowiadającym się za niezamykaniem drogi do leasingu przedsiębiorstwa wypowiada się także T. Wiśniewski. Stwierdza on, że „wprawdzie jest kwestią otwartą, czy dopuszczalne jest konstruowanie na wzór umowy leasingu umowy nienazwanej, której przedmiotem byłoby przedsiębiorstwo, to jednak nie powinno być wykluczone”¹⁹. Autor opiera taką możliwość na zasadzie swobody umów, dopuszczając możliwość analogicznego stosowania przepisów o umowie leasingu. Analogia taka jest jednak dyskusyjna.

Zagadnienie leasingu przedsiębiorstwa szczegółowo opisuje także S. Włodyka, przychyłając się do stanowiska dopuszczającego taki przedmiot umowy, zaznaczając jednak, że nie będzie to umowa leasingu w rozumieniu przepisów ustrojowych tej umowy zawartych w Kodeksie cywilnym. Taka umowa może być nazwana leasingiem *sensu largo*, której zawarcie jest dopuszczalne na zasadzie swobody umów. Leasing przedsiębiorstwa będzie miał miejsce wtedy, gdy właściciel przedsiębiorstwa oddaje je osobie trzeciej do:

- korzystania (w zasadzie zarządzania) i pobierania pożytków,
- w imieniu własnym i na rachunek leasingobiorcy,
- na ściśle oznaczony czas,
- za opłatą leasingową (termin prawa podatkowego odpowiadający pojęciu wynagrodzenia pieniężnego z art. 709¹ k.c.²⁰), której suma za cały okres leasingu co do zasady ma pokrywać pełną wartość przedsiębiorstwa oddawanego w leasing,
- z ewentualną opcją sprzedaży po zakończeniu leasingu.

¹⁷ Tak J. Poczobut, *op. cit.*, s. 252.

¹⁸ Zob. J. Broł, *op. cit.*, s. 84.

¹⁹ Zob. T. Wiśniewski, *op. cit.*, s. 428.

²⁰ Zob. art. 23b Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, Dz.U. z 1991 r., Nr 80, poz. 350 z późn. zm. oraz art. 17b Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, Dz.U. z 1992 r., Nr 21, poz. 86 z późn. zm.

S. Włodyka stoi na stanowisku, że umowa leasingu przedsiębiorstwa stanowi pewną odmianę umowy dzierżawy przedsiębiorstwa, możliwego na zasadzie swobody umów i dyspozytywnych w zasadzie przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących umowy dzierżawy. W takim przypadku bezpośrednio zastosowanie znajdą ogólne przepisy prawa zobowiązań, a przepisy regulujące umowę leasingu jedynie *per analogiam*²¹. Z dotychczasowej praktyki, zwłaszcza zachodniej, wynika, że przedsiębiorstwa niejednokrotnie stanowiły przedmiot leasingu²². Warto więc do momentu uregulowania tej kwestii przez ustawodawcę w sposób wyraźny szukać rozwiązań prawnych umożliwiających leasing przedsiębiorstwa. Z całą pewnością istnieje na to zapotrzebowanie.

Leasing przedsiębiorstwa wyraźnie dopuszczają natomiast przepisy ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r. o komercjalizacji i prywatyzacji²³, co jednak traktować należy jako *lex specialis* w stosunku do przepisów art. 709¹ i nast. k.c.²⁴. Jest to odrębna regulacja prawna, przewidująca oddanie przedsiębiorstwa państwowego do odpłatnego korzystania na rzecz spółki jako jedną z form prywatyzacji bezpośredniej przedsiębiorstwa państwowego, przewidzianych przez tę ustawę. W piśmiennictwie istnieją jednak poważne kontrowersje co do charakteru prawnego tej umowy²⁵.

W kwestii statusu prawnego gospodarstwa rolnego nie ma takiej zgody jak w przypadku przedsiębiorstwa. Zrównania jego statusu ze statusem przedsiębiorstwa można dopatrywać się w regulacji art. 55⁴ k.c., traktującego zbycie gospodarstwa rolnego na równi ze zbyciem przedsiębiorstwa. Pogląd przeciwny wyraził S. Rudnicki, wskazując na brak zrównania gospodarstwa rolnego z przedsiębiorstwem w przepisach art. 55² i 75¹ k.c. Na gruncie prawnym istnieje jednak spora analogia między tymi dwoma przedmiotami. Należy przychylić się więc do poglądu opowiadającego się za analogicznym zastosowaniem konstrukcji prawnych dotyczących przedsiębiorstwa. Problem nie ma jednak zbyt dużej doniosłości praktycznej w obszarze praktyki leasingowej.

Podsumowując, bezpośrednio zastosowanie przepisów Kodeksu cywilnego regulujących umowę leasingu zarówno w odniesieniu do przedsiębiorstwa, jak i do gospodarstwa rolnego jest na razie wykluczone. W grę wchodzi jednak obecnie stosowanie analogicznych konstrukcji prawnych opartych na zasadzie swobody umów, gdyż leasing przedsiębiorstwa *de facto* cały

²¹ Tak S. Włodyka, M. Spyra, w: S. Włodyka (red.), *Prawo umów handlowych*, t. 5, Warszawa 2011, s. 563. M. Pazdan sugeruje najpierw zbadanie umowy na okoliczność spełnienia wymogów umowy dzierżawy, a dopiero w dalszej kolejności rozważenie, czy umowa ma charakter umowy leasingu – zob. M. Pazdan, *op. cit.*, s. 536-537.

²² Zob. M. Gotda, *Leasing*, Warszawa 2002, s. 65.

²³ Dz.U. z 1996 r., Nr 118, poz. 561 z późn. zm.

²⁴ Tak W. Dubis, w: E. Gniewek (red.), *Kodeks Cywilny. Komentarz*, Warszawa 2008, s. 1165.

²⁵ Tak T. Wiśniewski, *op. cit.*, s. 463. W tej kwestii wypowiedział się również J. Krauss, „Umowa leasingu” w prywatyzacji likwidacyjnej przedsiębiorstw państwowych, PUG 1991 Nr 8-9, s. 129 i n. oraz M. Śniegucki, [w:] *Komercjalizacja i prywatyzacja przedsiębiorstw państwowych. Komentarz do ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r.*, Warszawa 1997, s. 161 i n.

czas istnieje i będzie istniał w obrocie prawnym, a trudno znaleźć przekonujące uzasadnienie dla jego ograniczania.

7. Leasing urządzeń mediów

Praktyka gospodarcza pokazuje, że przedmiotem umów leasingu są również urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania płynów, pary, gazu, energii elektrycznej oraz inne podobne urządzenia. Zgodnie z art. 49 § 1 k.c. nie należą one do części składowych nieruchomości, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa. W orzecznictwie pojawiła się wątpliwość co do rozumienia tej przesłanki. Według uchwały Trybunału Konstytucyjnego z dnia 4 grudnia 1991 r. „wejście w skład przedsiębiorstwa jest jedynie kwestią faktu (przyłączenie do sieci)”²⁶, natomiast według wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2004 r.

o wejściu w skład przedsiębiorstwa można mówić dopiero wtedy, gdy spełnione są dwa warunki: urządzenie zostało faktycznie przyłączone do sieci przedsiębiorstwa i przedsiębiorca uzyskał tytuł prawny do korzystania z przyłączonego urządzenia²⁷.

Pogląd Trybunału Konstytucyjnego wydaje się trafniejszy, gdyż przyjęcie konieczności wykazania tytułu prawnego mogłoby rodzić poważne konsekwencje, na przykład w sytuacji nieważności umowy, na podstawie której przedsiębiorca nabył własność urządzeń. Uzasadnieniem tej koncepcji jest potrzeba zapewnienia niezakłóconej pracy urządzeń przesyłowych. Przyjęcie tego poglądu nie oznacza natomiast, że przyłączone urządzenie staje się własnością przedsiębiorcy w sytuacji wadliwości tytułu prawnego²⁸.

Warto wskazać, że wejście urządzeń w skład przedsiębiorstwa nie oznacza, że właścicielowi przedsiębiorstwa musi przysługiwać względem nich prawo własności²⁹. Zgodnie z art. 55¹ k.c. w skład przedsiębiorstwa mogą również wchodzić inne prawa rzeczowe oraz prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z umów najmu, dzierżawy lub innych stosunków prawnych, w tym także z umów leasingu. Takimi tytułami prawnymi może się też legitymować przedsiębiorca, aby urządzenia przesyłowe mogły zostać uznane za samodzielną, odrębną od gruntu rzecz. Z punktu widzenia działalności przedsiębiorstwa znaczenie ma faktyczna możliwość wykorzystania urządzeń mediów, a nie charakter przysługującego do nich prawa.

Urządzenia spełniające wymogi tego przepisu, jak na przykład rurociągi, gazociągi czy słupy elektryczne wchodzące w skład przedsiębiorstwa, nie będą objęte wyrażoną w art. 191 k.c.

²⁶ Uchwała TK z 4.12.1991 r., W 4/91, OTK 1991, poz. 22.

²⁷ Wyrok SN z 13.05.2004 r., III SK 39/04, OSNAPiUS 2005/6/89.

²⁸ Zob. J. Broł, *op. cit.*, s. 80.

²⁹ Cytowany już wyrok SN z 13.05.2004 r., III SK 39/04, OSNAPiUS 2005/6/89.

zasadą *superficies solo cedit*³⁰. Własność nieruchomości nie będzie się więc rozciągać na te instalacje pomimo trwałego połączenia z nieruchomością. W literaturze przyjmuje się, że urządzenia te stanowią zbiór rzeczy ruchomych. Mogą zatem stanowić przedmiot leasingu, gdyż jako rzeczy ruchome będą należeć do finansującego do czasu przejścia ich własności na przedsiębiorcę³¹.

8. Leasing praw

Ostatnim zagadnieniem dotyczącym przedmiotu umowy leasingu jest dopuszczalność leasingu praw. Jest on bez wątpienia wykluczony na gruncie prawa cywilnego, ponieważ prawa nie mieszczą się w kodeksowej definicji rzeczy. Papiery wartościowe, majątkowe prawa autorskie czy udziały w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością nie mogą być więc przedmiotem leasingu. Spotykane w obrocie umowy o korzystanie z praw najczęściej dotyczą oprogramowania komputerowego. Umów takich nie można jednak traktować jako umów leasingu, gdyż nie mamy w takim wypadku do czynienia z uprzednim nabyciem prawa na potrzeby drugiej strony umowy. Wątpliwe jest nawet odpowiednie stosowanie do takich umów przepisów o leasingu, bowiem podmiot udostępniający odpowiednie prawa do korzystania nie nabywa ich wcześniej na własność, a niekiedy sam uzyskuje do nich uprawnienia jedynie o charakterze względnym. Właściwsze jest zatem w tych przypadkach stosowanie przepisów o najmie, dzierżawie, sprzedaży czy umowie licencyjnej³². Nie należy jednak mylić oprogramowania będącego prawem z jego nośnikiem, na przykład płytą kompaktową, który jest rzeczą.

W praktyce często pojawia się problem umów leasingowych dotyczących całych sieci komputerowych wraz z oprogramowaniem. W takim wypadku, według M. Pazdana, będziemy mieli do czynienia z umową mieszaną o następującej konstrukcji:

umową leasingu *sensu stricto* i umową do umowy leasingu podobną. Jeżeli ten ostatni składnik odgrywa w ocenianej umowie rolę podrzędną, zgodnie z metodą absorpcji, całą umowę należy oceniać według reżimu obowiązującego dla umowy leasingu *sensu stricto*, stosując odnośne przepisy wprost. W razie przewagi tego ostatniego składnika wchodziłoby w grę jedynie odpowiednie zastosowanie przepisów o umowie leasingu do umowy podlegającej ocenie³³.

³⁰ M. Pazdan wskazuje, że należy dopuścić leasing wydzielonego odcinka rurociągu, zob. M. Pazdan, *op. cit.*, s. 536.

³¹ Zob. J. Brol, *op. cit.*, s. 79.

³² Por. W. Dubis, *op. cit.*, s. 1165 *in fine*.

³³ Tak M. Pazdan, *op. cit.*, s. 536.

Warto wspomnieć, że leasing praw przewidują przepisy prawa finansowego³⁴. Definicja umowy leasingu w rozumieniu ustaw podatkowych jest szersza i obejmuje oprócz umów w rozumieniu kodeksowym również umowy, których przedmiotem są dobra niematerialne o charakterze intelektualnym, przedstawiające wartość majątkową, o ekonomicznej używalności dłuższej niż rok. Do takich dóbr należą na przykład znaki towarowe, majątkowe prawa autorskie czy wspomniane oprogramowanie komputerowe³⁵.

g. Podsumowanie

Podsumowując, leasing rzeczy ruchomych i wszelkich nieruchomości jest bez wątpienia dopuszczalny. Leasing zbioru rzeczy również jest możliwy, ale w umowie należy wyraźnie oznaczyć wszystkie jego elementy – rzeczy składające się na ten zbiór. Rzeczy te powinny dodatkowo być powiązane ze sobą funkcjonalnie, jak na przykład maszyny składające się na konkretną linię produkcyjną. Problematycznym zagadnieniem jest natomiast leasing przedsiębiorstwa w znaczeniu przedmiotowym. W praktyce takie umowy są zawierane, choć nie spełniają wymagań określonych przez tytuł XVII¹ księgi trzeciej Kodeksu cywilnego i z tego względu nie mogą być uznane za umowy leasingu w rozumieniu kodeksowym. Można je jednak kwalifikować jako umowy nienazwane dopuszczalne na zasadzie swobody umów, do których przepisy o umowie leasingu będą stosowane jedynie *per analogiam*. Przedmiotem leasingu może być również prawo użytkowania wieczystego nieruchomości. Zagadnienie to rzadko jest jednak przedstawiane w literaturze, najpewniej ze względu na niedużą doniosłość praktyczną. Niedopuszczalny jest leasing innych praw, ponieważ nie mieszczą się one w kodeksowej definicji rzeczy. Umowy takie występują w praktyce, ale należy do nich raczej stosować przepisy o najmie, dzierżawie, sprzedaży czy umowie licencyjnej, niż przepisy o umowie leasingu.

³⁴ Zob. art. 23a pkt 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, Dz.U. z 1991 r., Nr 80, poz. 350 z późn. zm. oraz art. 17a pkt 1 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, Dz.U. z 1992 r., Nr 21, poz. 86 z późn. zm.

³⁵ Zob. J. Broł, *op. cit.*, s. 61-62.