

ALEKSANDRA MATULEWSKA

## Umowa najmu w aspekcie translologicznym polsko-angielskim

### **Abstract (Contracts of Lease from the Polish-English Translological Perspective).**

The author briefly characterizes Polish contracts of lease and analyses their structure. The following elements which may be classified as the mezzo-levels of a text or in other words contractual clauses may be distinguished: heading (title), commencement or premises, consideration, deposit, contract duration, delivery of the contract objects, payment of rent and other fees and fares, the tenant's and landlord's obligations, contract termination, an applicable law clause, a jurisdiction and arbitration clause, a contract amendment clause, clauses on the number of copies and the language of the contract as well as signatures. Finally, the author draws conclusions concerning translation problems. Most of the problems result not from the differences at the mezzo-level of contracts of lease but from the differences in the legal realities of Polish civil law and British common law systems.

**Abstrakt.** Autorka krótko charakteryzuje polską umowę najmu oraz dokonuje analizy jej struktury. W typowej umowie najmu zostają wyróżnione następujące elementy, które można określić mezopoziomami tekstu: nagłówek; oznaczenie stron umowy lub komparycja w wypadku umów zawartych w formie aktu notarialnego; treść umowy; kaucja; czas trwania umowy; wydanie przedmiotu najmu; zasady dokonywania płatności czynszu i innych opłat; obowiązki najemcy; obowiązki wynajmującego; rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy; klauzula dot. stosowanego prawa; klauzula dot. sporów prawnych ewentualnie zapisu na sąd polubowny; klauzula dot. zmian umowy; klauzula dot. liczby egzemplarzy umowy i języka, w jakim ją sporządzono; podpisy stron. Autorka zauważa, że większość problemów tłumaczeniowych wynika raczej z różnic pomiędzy terminologią prawa kontynentalnego obowiązującego w Polsce i systemu prawa *common law* obowiązującego w Wielkiej Brytanii niż z różnic w mezopoziomie tekstu.

### 1. Najem

Najem jest umową konsensualną, odpłatną i wzajemną. „Przedmiotem najmu mogą być zarówno rzeczy ruchome jak i nieruchomości. Z zakresu pierwszych wyłączone są rzeczy zużywalne, gdyby korzystanie z nich nie miało innego sensu gospo-

darczego jak ich zużycie. Najem może dotyczyć także części rzeczy jako całości lub nawet jej części składowej” (Czachórski 2002: 426). Zgodnie z art. 659 § 1, zawierając umowę najmu, wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jeżeli umowa ma obowiązywać dłużej niż rok, musi być zgodna z ustawą zawarta na piśmie. Gdy ten warunek nie zostanie spełniony, uznaje się, że jej czas trwania jest nieokreślony.

W wypadku umowy zawartej na czas oznaczony umowę najmu można rozwiązać w drodze umowy stron, po upływie okresu, na jaki została zawarta umowa, natomiast umowa zawarta na czas nieoznaczony musi zostać rozwiązana „za wypowiedzeniem” lub „za wypowiedzeniem bez zachowania ustawowych terminów wypowiedzenia”, gdy najemca lub wynajmujący naruszy swoje obowiązki. Termin wypowiedzenia ustalony w artykule 673 § 2 jest uzależniony od częstotliwości płatności czynszu. Po zakończeniu umowy najmu najemca jest zobowiązany zwrócić rzecz wynajmującemu w stanie niepogorszonym, z wyjątkiem zużycia wynikającego z prawidłowego korzystania z rzeczy.

„Oddanie najemcy rzeczy w czasowe używanie nie uważa się za obciążenie własności tej rzeczy”. Z tego względu umowę najmu zalicza się do czynności prawnych zobowiązujących, które nie prowadzą do rozporządzenia rzeczą (...). Nie jest w związku z tym konieczne, aby wynajmującemu przysługiwało prawo własności lub ograniczone prawo rzeczowe do przedmiotu najmu; wystarczy, żeby mógł on spełnić świadczenie, tzn. oddać we właściwym terminie rzecz najemcy i zapewnić spokojne jej używanie w czasie trwania najmu” (Radwański 1996: 109).

Stosunek najmu daje najemcy prawo używania rzeczy z wyłączeniem jej zużycia i pobierania z niej pożytków. „Świadczenie wynajmującego polega na oddaniu rzeczy do używania czasowego, co kwalifikuje je do rzędu świadczeń ciągłych, a cały stosunek prawny do zobowiązań trwałych” (Radwański 1996: 108).

## 2. Makrostruktura polskiej umowy najmu

Obecnie wyróżnia się trzy poziomy tekstu: tzw. mikropoziom, mezopoziom i makropoziom. Przy analizie mikropoziomu wykorzystuje się analizę składniową, morfologiczną itd. Należy tutaj zauważyć, że najczęściej przy tej analizie badacze koncentrują się na kategoriach gramatycznych. W wypadku mezopoziomu analiza dotyczy większych fragmentów tekstu, takich jak zdania czy – w tekstach prawnych i prawniczych – paragrafy, artykuły czy klauzule. Natomiast makropoziom to tekst jako całość. „Przy określaniu makrokonstrukcji tekstu operujemy takimi pojęciami, jak rzeczywistość tekstowa, punkt widzenia, topik i fokus tekstowy oraz relacje czasowo-przestrzenne, gdyż te czynniki wpływają nie tylko na mikro- i mezopoziom tekstu, ale również na tekst jako całość” (Kaczmarek 2008). Bardzo często w ramach analizy makrostruktury tekstu wyróżnia się jego mezopoziomy. W wypadku umowy najmu, analizowanej w tym artykule, należą do nich takie elementy, jak nagłówek, komparycja, klauzule dot. obowiązków stron itd.

Typowa makrostruktura umowy najmu jest złożona z następujących mezopoziomów:

- nagłówek;
- oznaczenie stron umowy lub komparycja w wypadku umów zawartych w formie aktu notarialnego;
- treść umowy;
- kaucja;
- czas trwania umowy;
- wydanie przedmiotu najmu;
- zasady dokonywania płatności czynszu i innych opłat;
- obowiązki najemcy;
- obowiązki wynajmującego;
- rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy;
- klauzula dot. stosowanego prawa;
- klauzula dot. sporów prawnych, ewentualnie zapisu na sąd polubowny;
- klauzula dot. zmian umowy;
- klauzula dot. liczby egzemplarzy umowy i języka, w jakim ją sporządzono;
- podpisy stron.

Możliwe są pewne odstępstwa od takiej makrostruktury. Niekiedy spotyka się uproszczone umowy najmu, które zawierają bardzo ograniczone informacje.

### **2.1. Nagłówek i oznaczenie stron lub komparycja (commencement or premises)**

#### **UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO TENANCY AGREEMENT/RENTAL AGREEMENT/CONTRACT OF LEASE**

Dnia dwudziestego drugiego lutego roku dwa tysiące siódmego (22.02.2007 r.) między:

1) **Panem Janem Kowalskim**, zamieszkałym w Warszawie przy ul. Prostej nr 34, dowód osobisty AB 1234567,

– dalej zwanym „Wynajmującym”,

a

2) **Panem Tadeuszem Albinosem**, synem Adama i Ewy Albinosów, zamieszkałym w Warszawie przy ul. Ładnej nr 5 m. 2, dowód osobisty CD 9876543,

– dalej zwanym „Najemcą”,

została zawarta umowa o treści, jak niżej.

Concluded this 22 day of February 2007 by and between:

1) **Jan Kowalski**, residing in Warsaw at ul. Prosta no. 34, personal identity document no. AB 1234567,

– hereinafter called “the Landlord”,

and

2) **Tadeusz Albinos**, son of Adam Albinos and Ewa Albinos, residing in Warsaw at ul. Ładna no. 5 flat 2, personal identity document no. CD 9876543,

– hereinafter called “the Tenant”,

comprising the following:

## 2.2. Treść umowy (consideration)

W części zawierającej treść umowy ujęte są następujące informacje: opis przedmiotu najmu, jego położenia, często jego wyposażenia oraz stanu technicznego. W wypadku braku informacji dot. stanu technicznego domniemywa się, że przedmiot najmu został wydany w stanie zdatnym do przeznaczonego użytku. Przedmiotem umowy najmu jest najczęściej samodzielny lokal mieszkalny. „Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami pomocniczymi położonymi poza lokalem (np. piwnica, strych, komórka) służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Nie jest konieczne, aby w obrębie tych lokali znajdowały się kuchnie, łazienki lub ubikacje. Mogą one być usytuowane poza lokalem mieszkalnym – do użytku wspólnego” (Radwański 1996: 118).

§ 1.1. Jan Kowalski oświadcza, że:

- jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 8 w budynku wielomieszkaniowym, położonym w Warszawie przy ul. Zielonej nr 11, stanowiącego odrębną nieruchomość,
- lokal obejmuje 3 pokoje, kuchnię i łazienkę oraz przedpokój o łącznej powierzchni 55 m<sup>2</sup> (pięćdziesiąt pięć metrów kwadratowych), położone na 2. piętrze wymienionego budynku,
- budynek obejmujący opisany wyżej lokal jest wyposażony w media: gaz, elektryczność, ciepłą i zimną wodę, kanalizację i centralne ogrzewanie.

Jan Kowalski oświadcza ponadto, że:

- dla lokalu mieszkalnego nr 8 w budynku wielomieszkaniowym, położonym w Warszawie przy ul. Zielonej nr 11, o powierzchni użytkowej 55 m<sup>2</sup>, jest prowadzona księga wieczysta KW nr 3367890,
- opisana nieruchomość lokalowa nie jest obciążona żadnymi długami ani nie jest przedmiotem praw lub roszczeń innych osób i ograniczeń w rozporządzeniu,
- wszelkie opłaty związane z lokalem są uregulowane i nie istnieją z tego tytułu żadne zaległości.

2. Na dowód powyższych twierdzeń Jan Kowalski przedstawił załączony do niniejszej umowy wypis z księgi wieczystej KW nr 3367890 (załącznik nr 1).

**Paragraph 1.1.** Jan Kowalski represents:

- to be the owner of flat no. 8 in the dwelling house building located in Warsaw at ul. Zielona no 11, constituting a separate immovable property,
- that the flat comprises 3 rooms, the kitchen and the bathroom and the corridor of the total area of 55 sq. m (fifty five square meters), on the second floor of the building mentioned herein,
- that the building comprising the flat described herein is supplied with the following: gas, electricity, hot and cold running water, drainage system and central heating.

Jan Kowalski also represents:

- that the Land and Mortgage Registry keeps the land and mortgage book KW 3367890 for flat no. 8 in the dwelling house building located in Warsaw at ul. Zielona no. 11 of the total area of 55 sq.,
- the flat described hereinabove is free of any debts and encumbrances rights or claims of third parties restrictions/limitations in its disposal,
- all payments and rents connected with the flat are paid and there are no delays in payment thereof.

**Paragraph 1.2.** To prove that Jan Kowalski submits an extract from the land and mortgage book KW 3367890 as attached hereto (schedule no. 1).

§ 2. Strony zgodnie oświadczają, że Najemca został poinformowany, iż w sąsiedztwie przedmiotowego lokalu są wyłącznie lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe w postaci dwuizbowego punktu sprzedaży detalicznej (kiosk RUCH-u).

**Paragraph 2.** The parties collaterally represent that the Tenant has been informed that the in the vicinity of the flat there are solely other flats and premises for the commercial purposes that is a two-room retail outlet (RUCH newsagent).

§ 3.1. Jan Kowalski ustanawia na rzecz Tadeusza Albinosa prawo najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego pod warunkiem, o którym mowa w ust. 3.2.

**Paragraph 3.1.** Jan Kowalski shall transfer the right of possession of the flat onto Tadeusz Albinos under the terms and conditions specified under clause 3.2.

### 2.3. Kaucja (deposit)

Kaucja stanowi zabezpieczenie na wypadek, gdyby najemca nie wywiązywał się ze swoich zobowiązań finansowych.

§ 3.2. Strony ustalają wysokość kaucji zabezpieczającej na kwotę 4800 złotych (cztery tysiące osiemset złotych), co stanowi dwunastokrotność czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy. Strony ustalają termin wpłaty kaucji na 14 dni od dnia sporządzenia niniejszej umowy.

**Paragraph 3.2.** The Parties agree that the deposit shall be four thousand eight hundred zloty (PLN 4800), which is a twelvefold rent specified herein under paragraph 4.1. hereof. The Parties also agree that the deposit shall be paid by the Tenant within 14 days herefrom.

### 2.4. Czas trwania umowy (contract duration and termination)

Maksymalny termin związania umową najmu wynosi 10 lat, ale najem może być też na czas nieoznaczony i wtedy może być wypowiedziany przez obie ze stron.

§ 3.3. Prawo najmu ustanawiane jest na pięć lat, licząc od dnia wpłaty kaucji zabezpieczającej. Przez wpłatę Strony rozumieją dzień, w którym kwota zostanie zaksięgowana na rachunku wynajmującego w Banku Rzeczpospolitej I Oddział w Warszawie nr 12345 67890 12345 67890 12345 67.

**Paragraph 3.3.** The right of lease shall be established for 5 years starting on the day the security deposit is paid. The day of payment shall be the day on which the deposit is transferred into the account of the Landlord no. 12345 67890 12345 67890 12345 67 held in Bank Rzeczpospolitej I Oddział w Warsaw.

### 2.5. Wydanie przedmiotu najmu (delivery)

W wielu wypadkach umowę uznaje się za zawartą w chwili wystąpienia zgodnego zamiaru stron, czyli moment, w którym obie strony ustnie zobowiążą się do zawarcia umowy. Jednakże wykonanie umowy może nastąpić później niż samo jej zawarcie lub podpisanie. Aby (z punktu widzenia umowy najmu) świadczenie wzajemne stron zostało wykonane, musi nastąpić wydanie najemcy przez wynajmującego przedmiotu najmu (np. poprzez dostarczenie mu kluczy do lokalu mieszkalnego) oraz wywiązywanie się najemcy ze zobowiązań finansowych (płacenia czynszu).

§ 3.4. Strony zgodnie oświadczają, że wydanie Najemcy lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, nastąpi niezwłocznie po wpłaceniu przez Najemcę kaucji zabezpieczającej, o której mowa w § 3 ust. 2 niniejszej umowy, nie później jednak niż w terminie 5 dni od dnia wpłacenia kaucji, z zastrzeżeniem ust. 5.

§ 3.5. Strony zgodnie oświadczają, że wydanie Najemcy lokalu nastąpi po podpisaniu przez obie Strony protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu. W tym też terminie Wynajmujący zobowiązuje się opróżnić wynajmowany lokal. Strony zgodnie oświadczają, że podpisanie protokołu nastąpi po sprawdzeniu stanu technicznego lokalu. Podpisanie protokołu przez obie Strony oznacza wpłatę przez Najemcę kaucji zabezpieczającej, opróżnienie lokalu przez Wynajmującego oraz wydanie lokalu Najemcy.

**Paragraph 3.4.** The Parties agree that the flat specified herein under paragraph 1.1. shall be delivered to the Tenant immediately after the transfer of the deposit specified herein under paragraph 3.2 by the Tenant and not later than within 5 days from the moment the deposit is paid subject to paragraph 3.4. hereof.

**Paragraph 3.5.** The Parties agree that the flat shall be delivered the moment the Tenant shall sign and accept the Inventory executed for the flat. The Landlord shall make the flat available by then. The Parties agree that the signing of the Inventory shall take place after the technical condition of the premises is checked. The signing of the Inventory shall mean that the Tenant shall pay the deposit and the Landlord shall make the flat available and deliver it to the Tenant.

## **2.6. Zasady dokonania płatności (payment terms).**

### **Czynsz i inne opłaty (rent and other fees or fares)**

„Najem skonstruowany został jako umowa wzajemna, przez którą wynajmujący zobowiązuje się oddać rzecz najemcy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (art. 659 § 1 k. c.)” (Radwański 1996: 108).

Najemca musi płacić czynsz w terminie umówionym lub zgodnie z zasadami określonymi w ustawie (tj. czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc – za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieoznaczony – miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca). W celu zabezpieczenia czynszu i innych świadczeń, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, wynajmującemu przysługuje na mocy ustawy prawo zastawu na rzeczach ruchomych. W wypadku niezapłacenia czynszu przez najemcę (przez co najmniej dwa pełne okresy płatności) wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Należy tutaj zaznaczyć, że umowa najmu obejmuje tzw. świadczenie wzajemne. Świadczenie wzajemne najemcy polega na uiszczeniu czynszu, który może być oznaczony nie tylko w pieniądzu, ale także w świadczeniach innego rodzaju, a wynajmującego na wydaniu przedmiotu najmu (art. 659 § 2 k. c.).

- § 4.1. Wysokość czynszu Strony określają na kwotę 400 złotych (czteryście złotych) miesięcznie.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, płatny będzie z góry – do pierwszego dnia każdego miesiąca. Czynsz będzie płatny na rachunek wynajmującego, określony w § 3 ust. 3.
3. Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się do terminowego opłacania kosztów związanych z korzystaniem z lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy. Strony ustalają, że obowiązek ten dotyczy opłat za: zużycie ciepłej i zimnej wody, odprowadzenie ścieków, zużycie energii elektrycznej, zużycie gazu.
4. W wypadku zainstalowania w przedmiotowym lokalu urządzeń ułatwiających korzystanie z niego

Najemca zobowiązuje się opłacać wszelkie koszty wynikające z ich instalacji, funkcjonowania oraz ewentualnej deinstalacji.

**Paragraph 4.1.** The rent shall be four hundred zloty (PLN 400) per month.

**Paragraph 4.2.** The rent under paragraph 4.1. shall be paid in advance – by the first day of each month. The rent shall be paid/transferred into the Landlord's account specified under paragraph 3.3.

**Paragraph 4.3.** The Tenant shall also pay in due time the costs connected with using the flat specified under paragraph 1.1. The Parties agree that the Tenant shall pay bills for consumed hot and cold water, electricity, gas and sewage disposal.

**Paragraph 4.4.** In the case the flat is equipped with facilities facilitating the usage of the flat the Tenant shall pay all costs resulting from their installation, operation and possible uninstalling.

## 2.7. Obowiązki Najemcy (tenant's obligations)

Obowiązki najemcy obejmują używanie rzeczy w sposób zgodny z umową i odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy, a po wygaśnięciu umowy – wydanie jej w stanie nie pogorszonym. Najemca powinien zawiadamiać wynajmującego o konieczności dokonywania napraw obciążających wynajmującego oraz dokonywać napraw, do których sam jest zobowiązany. Najemcy nie wolno, bez uzyskania uprzedniej zgody wynajmującego, pod rygorem wypowiedzenia umowy przez wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, zmieniać przeznaczenia rzeczy lub dokonywać innych zmian, które nie są zgodne z umową. Jeżeli umowa tego nie zabrania, najemca może oddać przedmiot najmu w podnajem lub bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej.

§ 5.1. Na podstawie niniejszej umowy Najemca ma obowiązki:

- 1) korzystania z przedmiotowego lokalu mieszkalnego przez zamieszkiwanie w nim osobiście lub z członkami najbliższej rodziny (rodzice, dzieci, małżonek) przez okres, o którym mowa w § 3 ust. 3 niniejszej umowy;
  - 2) utrzymywania lokalu w stanie technicznym nie pogorszonym;
  - 3) ponoszenia – w razie konieczności – nakładów na przedmiotowy lokal, takich jak naprawa i konserwacja:
    - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
    - b) okien i drzwi,
    - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
    - h) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
      - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
      - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych;
  - 4) udostępniania lokalu Wynajmującemu w celu dokonania przez niego okresowej kontroli lokalu;
  - 5) stosowania się do ogólnie przyjętych w budynku zasad porządku domowego, w szczególności zaś do zasad korzystania z miejsc postojowych oraz korzystania z wind.
2. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać zmian w elementach estetyki zewnętrznej budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, a w szczególności zobowiązuje się do niewywieszania reklam.
3. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać żadnych zmian w przedmiotowym lokalu, których nie da się usunąć lub których usunięcie wymagałoby poniesienia nakładów finansowych.

4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać osobie trzeciej przedmiotowego lokalu do odpłatnego bądź nieodpłatnego korzystania.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dokonywania okresowej kontroli stanu i wyposażenia lokalu, nie częściej jednak niż raz na 3 miesiące.

**Paragraph 5.1.** The Tenant shall hereunder:

- 1) use the flat by living in it personally or with the members of his nearest family (parents, children, a spouse) for the period specified under paragraph 3.3. hereof;
- 2) keep the flat in not deteriorated technical condition;
- 3) bearing costs – if need be – of the maintenance and repair of the following:
  - a) floors, tile floors, floor covering and wall tiles, glass walls and others,
  - b) windows and doors,
  - c) built-in furniture including the replacement thereof,
  - h) other elements of flat furnishing and surroundings by:
    - painting or wallpapering and the repair of damage inflicted to plaster on walls and ceilings
    - painting doors and windows, in-built furniture, kitchen, sanitary and heating appliances;
- 4) making the flat available to the Landlord for the periodical inspection;
- 5) comply with the building public policy and especially to the policy on using parking lot space and lifts/elevators.

**Paragraph 5.2.** The Tenant shall not change the exterior decorations of the building in which the flat is located and especially he shall not display any advertisements.

**Paragraph 5.3.** The Tenant shall not change the flat in any way which would be irreversible or the removal of which would require bearing financial costs.

**Paragraph 5.4.** The Tenant shall not without the written consent of the Landlord give the flat to the third party for rent or without rent.

**Paragraph 5.5.** The Tenant reserves the right to check periodically the condition and furnishing of the flat but not more frequently than once a quarter.

## 2.8. Obowiązki Wynajmującego (landlord's obligations)

Do obowiązków wynajmującego należy przede wszystkim wydanie rzeczy najemcy do użytkowania w stanie przydatnym do użytku zgodnie z przeznaczeniem. Zasadniczo mniejsze naprawy związane ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. W wypadku zniszczenia rzeczy z powodu okoliczności, za które wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności, wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego. Gdy wynajmujący nie dokona napraw, które go obciążają, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw, a w razie bezskutecznego upływu tego terminu może dokonać koniecznych napraw, obciążając kosztami wynajmującego. W razie stwierdzenia wad przedmiotu najmu wpływających na jego przydatność do umówionego użytku najemca może żądać stosownego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Gdy wynajmujący, pomimo otrzymanego zawiadomienia, nie usuwa wad w stosownym terminie (albo w wypadku, gdy ich usunięcie nie jest możliwe), najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 6. Na podstawie niniejszej umowy Wynajmujący ma obowiązek:

- 1) wydania przedmiotowego lokalu Najemcy do korzystania, we właściwym stanie technicznym,



- 2) ponoszenia – w razie konieczności – nakładów na przedmiotowy lokal innych niż określone w § 5 ust. 1 pkt 3 niniejszej umowy,
- 3) odebrania lokalu po zakończeniu niniejszej umowy.

**Paragraph 6.** The Landlord shall hereunder:

- 1) deliver the flat specified hereof to the Tenant in a correct technical condition,
- 2) bearing – if need be – costs connected with the flat other than those specified under paragraph 5.1.3. hereof,
- 3) accepting the flat after the termination hereof.

## 2.9. Rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy (contract termination)

Zakończenie najmu następuje w wyniku wygaśnięcia umowy zawartej na czas oznaczony lub w wypadku najmu na czas nieoznaczony w drodze wypowiedzenia. Terminy wypowiedzenia są w prawie polskim uregulowane w art. 673. kodeksu cywilnego, w myśl którego umowa ulega rozwiązaniu zgodnie z zasadami w niej określonymi (z zachowaniem terminów umownych) albo zgodnie z zasadami ustawowymi, tzn. gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny miesięcznie – na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego; natomiast kiedy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu – na trzy dni naprzód lub gdy najem jest dzienny – z jednodniowym wyprzedzeniem.

Wygaśnięcie stosunku najmu powoduje obowiązek zwrotu przez najemcę wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym (poza zużyciem wynikającym ze zwykłego korzystania z rzeczy).

§ 7. Strony ustalają, że wygaśnięcie niniejszej umowy nastąpi na zasadach określonych w ustawie z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

**Paragraph 7.** The parties agree that the Agreement shall terminate under the provisions of the Act of 21 June 2001 on the protection of tenants and flat resources of gminas as well as the Civil Code (uniform text, Dz.U. of 2005 No. 31, item 266 as amended).

§ 8.1. W przypadku wygaśnięcia niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się opróżnić przedmiotowy lokal i wydać go Wynajmującemu niezwłocznie po zaistnieniu przyczyny wygaśnięcia, nie później jednak niż w ciągu 14 dni.

2. Strony zgodnie oświadczają, że odbiór lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, przez Wynajmującego nastąpi niezwłocznie po opróżnieniu lokalu przez Najemcę. Na dowód powyższego Strony sporządzą protokół odbioru lokalu. Podpisanie protokołu przez obie Strony oznacza opróżnienie lokalu i wydanie lokalu Wynajmującemu.

3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do pokrycia z kwoty kaucji zabezpieczającej wszelkich szkód spowodowanych w przedmiotowym lokalu. Zwrot kaucji lub jej części pozostającej po pokryciu szkód nastąpi w terminie 30 dni od dnia podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 2. Sposób zwrotu Strony ustalą w treści protokołu.

**Paragraph 8.1.** In the case the Agreement is terminated the Tenant shall leave the flat and deliver it to the Landlord immediately after the occurrence of the cause of termination, and not later than within 14 days therefrom.

**Paragraph 8.2.** The Parties agree that the delivery acceptance of the flat specified under paragraph 1.1. hereof by the Landlord shall take place immediately after the Tenant leaves it. To prove that the

Parties shall execute the delivery-acceptance document. The fact of signing the document shall mean that the flat has been left and delivered to the Landlord.

**Paragraph 8.3.** The Landlord reserves the right to pay from the deposit any sums necessary to cover any damage to the object of the contract/to the flat. The return of the deposit or part of the deposit after paying for the damage shall take place within 30 days from the signing of the delivery-acceptance document specified under paragraph 8.2. hereof. The mode of deposit transfer shall be specified in the delivery-acceptance document by the Parties.

### **2.10. Klauzula stosowanego prawa (applicable law)**

W polskich umowach jest to typowa klauzula informująca o tym, jakie przepisy mają zastosowanie w wypadku, gdy umowa nie reguluje wszystkich kwestii związanych z danym typem umowy. Zgodnie z zasadą, że umowa zawiera całość porozumienia pomiędzy stronami (*contract must stand alone*), klauzula taka zazwyczaj nie występuje w umowach anglosaskich.

§ 9. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową należy stosować odpowiednio przepisy ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.).

**Paragraph 9.** The provisions of the Act of 21 June 2001 on the protection of tenants and flat resources of gminas as well as the Civil Code (uniform text, Dz.U. of 2005 No. 31, item 266 as amended) shall apply respectively to matters not regulated herein.

### **2.11. Klauzula dot. sporów prawnych ewentualnie zapisu na sąd polubowny (jurisdiction and arbitration clause)**

Klauzula ta informuje o tym, jaki sąd będzie właściwy do rozstrzygnięcia sporów pomiędzy stronami. Występuje ona zarówno w umowach polskich, jak i anglosaskich.

§ 10. Spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu rejonowego właściwego dla miejsca zamieszkania Wynajmującego.

**Paragraph 10.** Any disputes arising herefrom shall be settled by the Regional Court having the jurisdiction over the residence of the Landlord.

### **2.12 Klauzula dot. zmian umowy (amendment clause)**

Klauzula ta ma charakter formułki idiomatycznej. Najczęściej popełnianym błędem tłumaczeniowym jest używanie (jako ekwiwalentu rzeczownika *zmiana*) terminu *change* zamiast *amendment*.

§ 11. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**Paragraph 11.** Any amendments hereto shall be made in writing on pain of invalidity.

### **2.13. Klauzula dot. liczby egzemplarzy umowy i języka, w jakim ją sporządzono (language and copies clause)**

Kwestie dotyczące języka umowy są najczęściej umieszczane w umowach podpisywanych z obcokrajowcami. Standardowa umowa prawie zawsze zawiera formułkę idiomatyczną dotyczącą ilości egzemplarzy, w jakiej sporządzono umowę.

§ 12. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: po jednym dla każdej ze Stron.

**Paragraph 12.** The Agreement has been executed in duplicate, one copy for each Party.

### 2.13. Podpisy stron (signatures)

Wynajmujący  
*Jan Kowalski*

Najemca  
*Tadeusz Albinos*

The Landlord  
*Jan Kowalski*

Tenant  
*Tadeusz Albinos*

## 3. Wnioski

Przekład umów najmu z języka polskiego na angielski napotyka pewne trudności terminologiczne, związane przede wszystkim z różnicami w rzeczywistościach prawnych anglosaskiego *common law* i polskiego prawa kontynentalnego. Dlatego też można wysunąć wniosek, iż makropoziom tekstu, na który składa się świat tekstu wraz z sytuacją i rzeczywistością komunikacyjną, jest źródłem problemów w przekładzie.

Poszukiwanie ekwiwalentów docelowych (funkcjonalnych) może być oparte głównie na stosowaniu hiperonimów. W Wielkiej Brytanii nie dokonuje się rozróżnienia pomiędzy najmem a dzierżawą. W wypadku nieruchomości stosuje się termin *lease* (wynająć, wydzierżawić). Umowa najmu czy dzierżawy najczęściej jest nazywana *tenancy agreement* lub *contract of lease*. W większości przypadków w nagłówku pojawiają się dookreślenia w postaci premodyfikacji i postmodyfikacji dokładnie precyzujące, z jakim typem umowy czytelnik ma do czynienia. Kwestia pobierania pożytków ma w wypadku wielu umów znaczenie drugorzędne i nie wpływa na typologię umów w takim stopniu, jak w prawie polskim. Kluczowe znaczenie mają natomiast takie kwestie, jak: czas trwania umowy, sposób jej przedłużenia lub rozwiązania. Poszczególne typy umów zbliżonych do polskiej umowy najmu są regulowane osobnymi ustawami. W systemie anglosaskim nie istnieje rozróżnienie na czynsz najmu i dzierżawy (w obu przypadkach używa się terminu *rent*). Podobnie sytuacja wygląda w wypadku nazewnictwa stron umowy. Nie ma osobnego terminu na nazwanie *wynajmującego* i *wydzierżawiającego* – używa się najczęściej terminu *landlord* dla mężczyzn i *landlady* dla kobiet. W wypadku najemcy i dzierżawcy ekwiwalentem funkcjonalnym jest zazwyczaj termin *tenant*. W angielskich umowach najmu brak klauzuli dotyczącej przepisów regulujących dany typ umowy. Zwyczajowo umowy anglosaskie „must stand alone”. Polskie umowy najmu są dużo krótsze, choć niekiedy też zawierają dosyć szczegółowe opisy przedmiotu najmu. Obecnie pojawiają się liczne problemy z ustaleniami ekwiwalentów dla terminów

takich, jak: lokal mieszkalny, lokal użytkowy, nieruchomość wspólna, pomieszczenie gospodarcze, komórka czy budynek wielomieszkaniowy. W dużej mierze wynika to z różnic w polskim i anglosaskim prawie własności i nieprzystawalnej typologii mienia w obu systemach prawnych. Proponowane powyżej tłumaczenia są zorientowane na język źródłowy zarówno pod względem terminologicznym, jak i podziału tekstu na paragrafy. Należy tutaj zauważyć, że liczne zwroty, a nawet całe zdania, mają charakter formuł utrwalonych historycznie i ich dosłowne przetłumaczenie może prowadzić do zmiany znaczenia, nonsensu czy po prostu stworzenia zdania niezrozumiałego dla odbiorcy tekstu docelowego. Należy pamiętać, iż dopuszczalne są inne wersje tłumaczenia, które również będą poprawne w wielu sytuacjach komunikacyjnych. Polska umowa najmu jest tekstem o bardzo powtarzalnej makrostrukturze tekstu, terminologii i frazeologii. W poszczególnych umowach występują tylko nieznaczne różnice, zazwyczaj dotyczące poziomu szczegółowości klauzul regulujących poszczególne kwestie. W ciągu ostatnich kilkunastu lat wyraźnie można zaobserwować trend do korzystania przez obywateli RP z wzorów umów, co znacząco wpływa na powtarzalny charakter tekstów należących do tego gatunku.

## BIBLIOGRAFIA

- Alcaraz, E., Hughes, B. 2002. *Legal Translation Explained*. Manchester: St. Jerome Publishing.
- Black's Law Dictionary*. 2004. Eighth Edition. Garner Brayan A. (ed.). United States of America: Thomson Wesvol.
- Black's Law Dictionary*. 1979. Fifth Edition. United States of America: St Paul Minn. West Publishing Co.
- Collin, P.H., Bartnicki, K. 2001. *Słownik prawa*. Olsztyn: Peter Collin Publishing & Wydawnictwo Wilga.
- Czachórski, W. 2002. *Zobowiązania. Zarys wykładu*. Warszawa: LexisNexis.
- Delisle, J. (et al., ed.). 1999. *Translation Terminology*. Amsterdam/Philadelphia: John Benjamins Publishing Company.
- Kaczmarek, K. 2008. Badania tekstowe w procesie tłumaczenia polskich i węgierskich tekstów prawnych na przykładzie umowy kupna-sprzedaży. *Język, Komunikacja, Informacja*, t. 3. Sorus: Poznań.
- Kierzkowska, D. 1991. *Kodeks tłumacza sądowego*. Warsaw: Polish Society of Economic, Legal, and Court Translators TEPIS.
- Kierzkowska, D. (ed.). 1996. *Polish Law Collection*. Warsaw: Polish Society of Economic, Legal, and Court Translators TEPIS.
- Kierzkowska, D. 2002. *Tłumaczenie prawnicze*. Warsaw: TEPIS Publishing House.
- Matulewska, A. 2007. *Lingua Legis in Translation*. Frankfurt am Main: Peter Lang Publishing House.
- Newmark, P. 1993. *About Translation*. Clevedon/Philadelphia/Adelaide: Multilingual Matters Ltd.
- Pieńkos, J. 1999. *Podstawy juryslingwistyki. Język w prawie – prawo w języku*. Warszawa: Muza SA Oficyna Prawnicza.
- Radwański, Z. 1996. *Prawo cywilne – część ogólna*. Warszawa: C.H. Beck.

- Smith, S.A. 1995. Culture Clash: Anglo-American Case Law and German Civil Law in Translation. W: M. Morris (ed.). *Translation and the Law*. Amsterdam/Philadelphia: John Benjamins Publishing Company, s. 179–197.
- Vermeer, H.J. 2001. Skopos and Commission in Translational Action. W: L. Venuti, M. Baker (eds). *The Translation Studies Reader*. London/New York: Routledge, s. 221–232.
- Vinay, J.-P., Darbelnet, J. 1958. *Stylistique comparée du français et de l'anglais*. Paris: Didier.
- Vinay, J.-P., Darbelnet, J.A 2000. Methodology for Translation. W: L. Venuti, M. Baker (eds). *The Translation Studies Reader*. London/New York: Routledge, s. 84–93.