

## **Uchwała z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 92/06**

*Sędzia SN Jacek Gudowski (przewodniczący)*

*Sędzia SN Jan Górowski*

*Sędzia SN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)*

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Grzegorza M. syndyka masy upadłości „P.Z.Z.M. w W.” sp. z o.o. w W. przeciwko Przedsiębiorstwu Produkcyjno-Usługowo-Handlowemu "S." sp.j. w S. o zapłatę, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 21 listopada 2006 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Toruniu postanowieniem z dnia 28 czerwca 2006 r.:

„Czy w hipotezie art. 673 § 3 k.c. mieści się także postanowienie przewidujące możliwość wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas określony z ważnych przyczyn?”

podjął uchwałę:

**Postanowienie umowy najmu zawartej na czas określony przewidujące możliwość wypowiedzenia tej umowy z „ważnych przyczyn” mieści się w hipotezie art. 673 § 3 k.c.**

### **Uzasadnienie**

Postanowieniem z dnia 28 czerwca 2006 r. Sąd Okręgowy w Toruniu przedstawił Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne dotyczące możliwości wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas określony. Zagadnienie to powstało przy rozpoznawaniu apelacji od wyroku Sądu Rejonowego we Włocławku, który zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowo-Handlowego "S." sp.j. w S. na rzecz syndyka masy upadłości "P.Z.Z.M." w W., spółka z o.o. w W. kwotę 9150 zł z tytułu czynszu najmu. Zagadnieniem spornym pomiędzy stronami było, czy w świetle art. 673 § 3 k.c. dopuszczalne jest postanowienie zawarte w

umowie najmu, uprawniające najemcę do rozwiązania tej umowy, zawartej na czas określony, przed upływem tego czasu, z ważnych przyczyn.

Sąd pierwszej instancji przyjął, że najem zawarty na czas określony może być wypowiedziany z datą wcześniejszą jedynie w przypadku określenia w umowie najmu zamkniętego katalogu przyczyn uzasadniających takie rozwiązanie. Chodzi o w miarę precyzyjne wskazanie stanów faktycznych, których wystąpienie pociąga za sobą możliwość wypowiedzenia umowy przez jedną lub obie jej strony.

Sformułowanie „z ważnych przyczyn” jest sformułowaniem nieprecyzyjnym, niedookreślonym i jako takie nie wywiera skutków prawnych.

Sąd Okręgowy uznał, że kwestia ta nie jest tak jednoznaczna i przedstawił Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne, wskazując argumenty przemawiające za różnymi rozwiązaniami.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Dopuszczalność wypowiedzenia umowy najmu oraz umowy dzierżawy zawartych na czas oznaczony – przed dodaniem do art. 673 k.c. § 3 dokonany ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733) – była przedmiotem kontrowersji zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie. Należy zasygnalizować, że w literaturze prezentowane były stanowiska, poczynając od niedopuszczalności takiego wypowiedzenia, przez dopuszczenie takiej możliwości, gdy strony uregulowały ją w umowie, aż do całkowitej swobody stron w tym zakresie. W orzecznictwie początkowo dominował pogląd o niedopuszczalności wypowiedzenia umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas oznaczony, jednak z biegiem czasu stanowisko to uległo pewnemu złagodzeniu i Sąd Najwyższy dopuścił możliwość zastrzeżenia w umowie prawa wypowiedzenia z określonych w tej umowie powodów oraz warunku rozwiązującego, którego aktualizacja zależy od zgodnej woli stron.

Po wejściu w życie art. 673 § 3 k.c. w doktrynie znaleźć można nieliczne wypowiedzi odnoszące się do wykładni ustawowego sformułowania „z przyczyn określonych w umowie”. Prezentowane są różne stanowiska.

Nowelizując art. 673 k.c., ustawodawca rozstrzygnął o dopuszczalności zakończenia stosunku najmu lub dzierżawy przed upływem czasu, na jaki została zawarta umowa. Przyjęte zostało rozwiązanie kompromisowe, zezwalające na wypowiedzenie umowy zawartej na czas określony jedynie wówczas, gdy jest to

zgodne z wolą stron wyrażoną w umowie oraz gdy strony określą w umowie wypadki uzasadniające to wypowiedzenie. Należy podzielić wyrażony w doktrynie pogląd, że rozwiązanie przyjęte w art. 673 § 3 k.c. polega na dopuszczeniu takiego ukształtowania podstaw wypowiedzenia, które można pogodzić z właściwością (naturą) najmu zawartego na czas oznaczony.

Przepisy kodeksu cywilnego prowadzą do wniosku, że pojęcie umowy zawartej na czas określony ustawodawca utożsamia z umową trwałą (art. 660, 661, 669 § 2, art. 673 § 1 i 3, art. 678 § 2, art. 688 i 691 § 4 k.c.), a więc z umową, która będzie łączyła strony przez oznaczony czas. Trwałość oznacza stabilizację, pewność co do przysługujących praw oraz obciążających obowiązków. Cechą zobowiązań trwałych jest to, że pozwalają działać w zaufaniu, iż wynikające z nich prawa i obowiązki nie wygasną przedwcześnie. Utrwalają istniejący stosunek prawny na określony czas, umacniają więź między stronami oraz pozwalają mniemać, że będzie ona istniała nawet w razie zmiany woli stron.

Stabilizacja ta nie ma jednak charakteru absolutnego, gdyż przepisy wprost przewidują w pewnych sytuacjach możliwość przedwczesnego rozwiązania umowy trwałej, zawartej na czas oznaczony (por. np. art. 664 § 2, art. 667 § 2, art. 672, 685 k.c.). Trwałość (stabilność) stosunku prawnego nie musi wykluczać ryzyka jego zakończenia; musi to być jednak ryzyko podlegające w równym stopniu ocenie obu stron, a więc musi dotyczyć wydarzeń niezależnych od ich woli. Trwałości nie narusza przyjęcie rozwiązania ograniczającego możliwości wypowiedzenia umowy z określonych przyczyn, takich, których rodzaj wyklucza arbitralność, w tym z ważnych powodów.

Uzależnienie możliwości wypowiedzenia umowy od ważnych przyczyn powoduje, że istotnego znaczenia nabiera ocena, czy przyczyna ma kwalifikowany charakter – czy jest to przyczyna poważna. Zwęża to krąg sytuacji, w których możliwe jest dokonanie wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony, a ostateczna ocena „ważności” przyczyny należy do sądu. Sąd dokonuje takiej oceny w sposób obiektywny, a nie wyłącznie przez pryzmat subiektywnego interesu wypowiadającego, nie można zatem w żaden sposób mówić o swobodnym prawie wypowiedzenia umowy.

Zaletą przesłanki „ważnych przyczyn” jest jej elastyczność, pozwalająca na uwzględnienie interesów obu stron, co ma istotne znaczenie także w stosunkach gospodarczych. Ocena ważności przyczyny uzasadniającej wypowiedzenie umowy

zawartej na czas określony przed upływem umówionego terminu musi być dokonywana z uwzględnieniem nie tylko interesów wypowiadającego, ale także interesów drugiej strony, liczącej na to, że stosunek najmu łączący ją z kontrahentem ma charakter stabilny.

Oczywiście, dopuszczenie możliwości wypowiedzenia umowy zawartej na czas określony „z ważnych przyczyn” powoduje utrudnienia w ocenie ryzyka wystąpienia zdarzenia pozwalającego na zniweczenie istniejącego stosunku prawnego przed nadejściem terminu, na jaki był zawarty. Należy także wskazać, że pomiędzy określeniem „ważne przyczyny” a „określonymi wypadkami”, o jakich mowa w art. 673 § 3 k.c., zachodzi pewna różnica.

Trzeba jednak mieć na względzie, że „ważna przyczyna” jako podstawa wypowiedzenia już w pewien sposób określa sytuację, w której strona jest uprawniona do przedwczesnego zakończenia stosunku łączącego ją z drugą stroną umowy najmu. Takie postanowienie umowy pozostaje zatem w zgodzie z intencją ustawodawcy, aby rozwiązywanie stosunków prawnych o charakterze trwałym następowało nie w wyniku całkowicie swobodnej decyzji jednej ze stron, ale jako wynik podjęcia przez obie strony ryzyka wystąpienia sytuacji, w których takie zakończenie stosunku prawnego może nastąpić. Wola stron znajduje wyraz w odpowiednim sformułowaniu treści umowy, a przy tym nie pozostaje w sprzeczności z właściwościami (naturą) łączącego je stosunku prawnego.

Dodatkowo można wskazać, że przedwczesne zakończenie stosunku prawnego o charakterze ciągłym przewidują wyraźnie niektóre przepisy prawa cywilnego. Dobitym przykładem jest uregulowanie zawarte w art. 11 ust. 10 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), zgodnie z którym w razie wystąpienia ważnych powodów, innych niż określone w jego ust. 2, właściciel może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania stosunku najmu. Możliwość przewidziana przez ustawodawcę stanowi ważny przykład możliwości rozwiązania z ważnych przyczyn stosunku prawnego, którego trwałość jest przez ustawodawcę chroniona silniej niż trwałość innych stosunków prawnych.

Na koniec warto także odwołać się do panującego pod rządem kodeksu zobowiązań poglądu, że z ważnych powodów można rozwiązać każde

zobowiązanie trwałe. Obecnie zasada ta znajduje ustawowe odzwierciedlenie w art. 365<sup>1</sup> k.c.

Oczywiście, w praktyce uzależnienie przez strony możliwości wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony od wystąpienia „ważnych przyczyn” spowoduje często odmienne oceny wagi danej przyczyny przez każdą ze stron. Jak już jednak była mowa, ostatecznie sąd dokona oceny skuteczności wypowiedzenia, a tym samym rozstrzygnie, czy przyczyna, na którą powołuje się strona dokonująca wypowiedzenia, jest „ważna”. Dokona tego posługując się kryteriami obiektywnymi, a także rozważając interesy obu stron danego stosunku prawnego. Spory są zresztą nieuchronne, w większym lub mniejszym zakresie, gdyż także wymienienie w umowie sytuacji uzasadniających takie wypowiedzenie może zostać dokonane nieprecyzyjnie.

Z tych względów Sąd Najwyższy rozstrzygnął przedstawione zagadnienia prawne, jak w uchwale (art. 390 k.p.c.).