

Uchwała z dnia 7 czerwca 2006 r., III CZP 30/06

Sędzia SN Iwona Koper (przewodniczący)

Sędzia SN Jan Górowski (sprawozdawca)

Sędzia SN Hubert Wrzeszcz

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Mieczysława B. przeciwko Jarosławowi Z., Bożenie T., małoletniemu Krzysztofowi Z. działającemu przez przedstawicieli ustawowych rodziców Jarosława Z. i Bożenę T. przy interwencji ubocznej Gminy Miejskiej K. po stronie powoda o eksmisję, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 7 czerwca 2006 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Krakowie postanowieniem z dnia 28 lutego 2006 r.:

„Czy do stosunku najmu na czas oznaczony, powstałego przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) ma zastosowanie art. 11 ust. 2 pkt 2 tej ustawy w sytuacji, gdy sama umowa nie przewiduje przyczyn jej wypowiedzenia?”

podjął uchwałę:

Artykuł 11 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz.U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.) ma zastosowanie do stosunku najmu na czas oznaczony, powstałego przed dniem jej wejścia w życie, gdy umowa nie przewiduje przyczyn jej wypowiedzenia.

Uzasadnienie

Powód żądał nakazania pozwanym opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego nr 13 usytuowanego w budynku położonym w K. przy ul. K. nr 53, zajmowanego na podstawie decyzji administracyjnej o przydziale. Żądanie uzasadniał tym, że jest właścicielem i zarządcą tej zabudowanej nieruchomości. W związku z niepłaceniem

przez pozwanych czynszu, skutecznie wypowiedział im stosunek najmu, a mimo to nie opróżnili lokalu.

Pozwani wnosząc o oddalenie powództwa zarzucili, że tytułem prawnym do przedmiotowego lokalu jest umowa najmu zawarta pomiędzy poprzednią właścicielką nieruchomości Anną T., a pozwany Jarosławem Z.

Wyrokiem z dnia 25 lipca 2005 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie oddalił powództwo ustalając, że przedmiotowa umowa najmu lokalu mieszkalnego została zawarta na piśmie w dniu 17 marca 1997 r. na okres 20 lat. Strony uzgodniły w niej, że przysługuje im prawo rozwiązania umowy za obopólnym porozumieniem, a wynajmującemu prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia tylko w wypadku zaległości z zapłatą czynszu za cztery kolejne miesiące kalendarzowe. Ustalono także, że najemca będzie uiszczać na rzecz wynajmującego czynsz miesięczny w kwocie stanowiącej równowartość 50 dolarów amerykańskich, płatny z dołu do dnia 10 każdego miesiąca.

W dniu 25 marca 2003 r. powód wypowiedział pozwanym, na podstawie art. 685¹ k.c., wysokość dotychczasowego czynszu z terminem miesięcznym, który upłynął w dniu 30 kwietnia 2003 r. Pozwani zakwestionowali skuteczność wypowiedzenia i opłacali czynsz w dotychczasowej wysokości, z ostrożności podnosząc, że wysokość podwyżki nie znajduje podstawy w świetle unormowania zawartego w art. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm., dalej „u.o.p.l.”). W związku z tym, że czynsz wyliczony według nowej wysokości określonej w wypowiedzeniu przekroczył wartość trzymiesięczną, powód – działając na podstawie art. 11 ust. 2 pkt 2 obowiązującego wtedy art. 12 ust. 2 u.o.p.l. – zaproponował ugodę, której pozwani nie zaakceptowali. W dniu 10 grudnia 2004 r., na podstawie art. 11 ust. 2 u.o.p.l., powód wyznaczył im dodatkowy termin do zapłaty tej należności, a następnie, wobec braku zapłaty, wypowiedział umowę najmu w dniu 16 lutego 2005 r.

Sąd Rejonowy ocenił, że ze względu na terminowy charakter łączącej strony umowy powód nie miał uprawnienia do wypowiedzenia pozwanym wysokości czynszu i następnie stosunku najmu spornego lokalu. Jego zdaniem, ten rodzaj stosunku najmu nie może być wcześniej rozwiązany, poza wypadkami wyraźnie przewidzianymi.

Powód zarzucił w apelacji, że art. 673 § 3 k.c. nie wyłącza zastosowania unormowania zawartego w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l., a Sąd Okręgowy, rozpoznając tę apelację, przedstawił do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości o treści sformułowanej na wstępie. Zwrócił uwagę, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego nie zawierają rozróżnienia przyczyn rozwiązania umów najmu lokali mieszkalnych w zależności od tego, na jaki okres umowa została zawarta, co może prowadzić do wniosku, że przepisy te, w tym art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l., znajdują zastosowanie do wszystkich tych stosunków, a w konsekwencji wypowiedzenie umowy najmu lokalu mieszkalnego na czas oznaczony na tej podstawie prawnej jest możliwe niezależnie od woli stron. Zdaniem Sądu, utrata aktualności uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1996 r., III CZP 5/96 (OSNC 1996, nr 5, poz. 69) z chwilą wejścia w życie art. 673 § 3 k.c. nie pozbawiła jednak istotności zagadnienia czy możliwość wypowiedzenia umów najmu zawartych na czas oznaczony nadal jest ograniczona, teraz tylko do przypadków przewidzianych umową stron. (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Przystępując do analizy kwestii stosowania art. 11 ust. 2 u.o.p.l. do umów najmu lokali mieszkalnych zawartych na czas oznaczony należy zauważyć, że powołana przez Sąd Okręgowy uchwała z dnia 15 lutego 1996 r., III CZP 5/96 dotyczyła innego zagadnienia, tj. umownego prawa wypowiedzenia, a nie – określonego w tym przepisie – wypowiedzenia ustawowego. W uzasadnieniu uchwały wyraźnie podkreślono, że intencją ustawodawcy było, aby najem lokalu na czas oznaczony był stosunkiem trwałym, który nie może być wcześniej rozwiązany, poza przypadkami wyraźnie przewidzianymi prawem. Także dalsze wypowiedzi judykatury dotyczyły tylko wypowiedzenia umownego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 października 1997 r., III CZP 49/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 36 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 1998 r., III CKN 365/97, OSNC 1998, nr 9, poz. 144, z dnia 6 sierpnia 1998 r., I CKN 809/97, nie publ., z dnia 6 października 2000 r., IV CKN 121/00, nie publ. i z dnia 22 czerwca 2004 r., IV CK 463/03, nie publ.).

W literaturze dominuje pogląd, że art. 11 u.o.p.l., który ma charakter semiimperatywny, stosuje się do umów najmu zawartych na czas oznaczony. Wyrażono także zapatrywanie wyraźnie nawiązujące do art. 673 § 3 k.c., tj. że

wypowiedzenie umowy najmu na czas oznaczony z przyczyn wskazanych w art. 11 u.o.p.l. jest skuteczne wtedy, gdy taką możliwość przewiduje umowa, czyli że umowna przyczyna przedterminowego rozwiązania takiej umowy powinna pokrywać się z przewidzianą w tym unormowaniu. Stanowisko to spotkało się jednak z trafną krytyką, art. 11 u.o.p.l. ma bowiem tylko takie znaczenie, że dopuszcza ustalenie przez strony w jakich jeszcze wypadkach, poza określonymi ustawą, mogą one taki najem wypowiedzieć. Trzeba podkreślić, że w piśmiennictwie nie budzi wątpliwości, iż przepisy przewidujące możliwość wypowiedzenia stosunku najmu bez zachowania terminów ustawowych ze względu na zwłokę z zapłatą czynszu mają zastosowanie również do umów zawartych na czas oznaczony.

Jak trafnie zauważył Sąd Okręgowy, art. 11 ust. 2 u.o.p.l. nie przewiduje rozróżnienia stosunków najmu w zależności od tego, na jaki okres zostały zawarte. Oznacza to, że na podstawie tego przepisu wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego zawartą na czas oznaczony i to w wypadku, gdy nie przewiduje ona przyczyn jej wypowiedzenia. W każdym razie taki wniosek wynika z wykładni językowej, zgodnie z zasadą *lege non distinguente nec nostrum est distinguere*.

Przeciwko tej interpretacji brak poważnych argumentów natury systemowej. Artykuł 673 § 3 k.c., wprowadzony do systemu prawnego z dniem 10 lipca 2001 r., stanowiący, że jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, to zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie, nie może być traktowany jako *lex specialis* do art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. ze względu na odmiennosc przedmiotu regulacji. Przepis ten dotyczy tylko umownych przyczyn wypowiedzenia, a więc jego sens nie polega na wprowadzeniu normy, że najem zawarty na czas oznaczony nie może być wypowiedziany z przyczyn określonych w ustawie. Jego znaczenie sprowadza się do wskazania, że w wypadku najmu zawartego na czas oznaczony możliwość umownego wypowiedzenia istnieje tylko wówczas, gdy strony określą w umowie przyczyny uzasadniające wypowiedzenie. Jak podkreślono w literaturze, jego wprowadzenie do systemu prawnego miało na celu rozstrzygnięcie istniejących w praktyce i w nauce sporów co do możliwości wprowadzenia do umowy najmu zawartej na czas oznaczony klauzuli o przyczynach jej wypowiedzenia.

Za możliwością zastosowania art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. do najmu na czas określony przemawiają także argumenty funkcjonalne. Absurdalna byłaby

wykładnia, której wynik gwarantowałby najemcy korzystanie z lokalu także wtedy, gdy nie płaci czynszu lub używa lokal w sposób sprzeczny z umową albo niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje swe obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, czy też niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali. Ustawowe prawo wypowiedzenia w tych wypadkach umowy najmu stanowi instrument elementarnej ochrony interesów wynajmującego, której potrzeba występuje zarówno przy stosunkach najmu na czas nieokreślony, jak i oznaczony.

Nie można podzielić zapatrywania, że za interpretacją zaprezentowaną przez Sąd Rejonowy przemawia argument *a contrario*, wyprowadzony z unormowania zawartego w art. 688 k.c. Stanowi on, że jeżeli czas trwania najmu nie został oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, dotyczy więc tzw. swobodnego prawa wypowiedzenia, niezależnego od jakichkolwiek dodatkowych przesłanek. Jest oczywiste, że w wypadku umów zawartych na czas nieoznaczony art. 688 k.c. nie wyłącza art. 687 k.c., zgodnie z którym, jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Już z tego względu nie można uznać za trafny przeciwnego wniosku w stosunku do umów najmu zawartych na czas oznaczony.

Ponieważ zagadnienie dotyczy najmu powstałego przed wejściem w życie w dniu 10 lipca 2001 r. ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, trzeba wyraźnie podkreślić, że jej przepisy (z wyjątkiem art. 6 dotyczącego umowy o odpłatne używanie lokalu) stosuje się – zgodnie z zasadą bezpośredniego działania nowej ustawy – także do stosunków prawnych powstałych przed dniem jej wejścia w życie (art. 27 u.o.p.l.). Należy też zauważyć, że skoro przedmiotowa umowa nie przewiduje przyczyn wypowiedzenia, to nie mógł mieć do niej zastosowania art. 673 § 3 k.c., co jednak nie wyłączało ustawowej podstawy jej wypowiedzenia określonej w art. 11 ust. 2 pkt 2 u.o.p.l. w razie zaistnienia wszystkich przesłanek określonych w hipotezie tego przepisu.

Z tych względów podjęto uchwałę, jak na wstępie.

