



Sygn. akt II CSK 587/10

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 czerwca 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)
SSN Zbigniew Kwaśniewski (sprawozdawca)
SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa B. B. i E. B.
przeciwko D. G. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością
z siedzibą w P.
o eksmisję,
po rozpoznaniu na rozprawie
w Izbie Cywilnej w dniu 17 czerwca 2011 r.,
skargi kasacyjnej powodów
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 17 czerwca 2010 r.,

uchyla zaskarżony wyrok w części obejmującej punkty I (pierwszy) i III (trzeci) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo o eksmisję i nakazał pozwanej Spółce opuszczenie, opróżnienie i wydanie lokali użytkowych będących przedmiotem najmu, położonych w P. przy ul. S. [...] i przy ul. K.[...].

W wyniku rozpoznania apelacji pozwanej zaskarżającej wyrok w całości Sąd Apelacyjny wyrokiem reformatoryjnym oddalił powództwo o eksmisję z lokalu położonego przy ul. S. [...], odrzucił apelację w pozostałym zakresie oraz zniósł wzajemnie koszty postępowania odwoławczego, dzieląc ustaleni faktyczne Sądu I instancji.

W ocenie Sądu drugiej instancji przepis art. 687 k.c. ma charakter normy bezwzględnie wiążącej, za czym przemawia cel tego przepisu i ochrona doniosłych wartości społecznych, które ograniczają swobodę kontraktową czyniąc niedopuszczalnym uregulowanie stosunku prawnego przez strony w sposób odbiegający od wyznaczonego tym przepisem. Funkcją przepisu art. 687 k.c. jest szczególna ochrona najemcy lokalu, stwierdził Sąd odwoławczy. Ponieważ powodowie nie wykazali wykonania obowiązku wyznaczenia pozwanej dodatkowego terminu do opłacenia czynszu, przeto zdaniem Sądu Apelacyjnego wypowiedzenie umowy najmu nie było prawnie skuteczne.

Niezależnie od powyższego Sąd odwoławczy najpierw dostrzegł wątpliwości czy pozwana w istocie zalegała z czynszem przez dwa pełne okresy płatności, by w dalszej części uzasadnienia wyroku stwierdzić, że pozwana w żadnym momencie nie zalegała z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności. Następnie Sąd odwoławczy stanowczo stwierdził, że tego rodzaju opóźnienie w płatności z pewnością nie wystąpiło, choć uznał tę okoliczność za mającą wyłącznie uboczne znaczenie ze względu na niezachowanie przez powodów wymogów z art. 687 k.c., tj. niewyznaczenia przed wypowiedzeniem dodatkowego terminu na zapłatę zaległego czynszu. Z kolei Sąd Apelacyjny stwierdził, że gdyby przyjąć, iż nastąpiło opóźnienie w płatności czynszu, to i tak powództwo podlegało oddaleniu wobec naruszenia art. 687 k.c.

Skarga kasacyjna powodów, oparta na obu podstawach kasacyjnych, zaskarża wyrok Sądu Apelacyjnego w części, tj. w pkt I oddalającym powództwo o eksmisję z lokalu przy ul. S. [...] oraz w pkt III znoszącym wzajemnie koszty postępowania odwoławczego.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej skarżący zarzucili błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 687 k.c., wskutek wadliwego uznania bezwzględnie obowiązującego charakteru tego przepisu w sytuacji, gdy przepis art. 673 § 3 k.c. umożliwia stronom wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony w przypadkach określonych w umowie.

Naruszenie przepisów art. 353¹ k.c. i art. 673 § 3 k.c. uzasadniono wadliwym uznaniem, że strony nie mogły ułożyć stosunku najmu lokalu w sposób dokonany umową z dnia 3 kwietnia 2006 r. w sytuacji, gdy wymienione przepisy zezwalają na wskazanie w umowie wypadków wypowiedzenia przez każdą ze stron umowy zawartej na czas oznaczony.

Zarzut zgłoszony w ramach drugiej podstawy kasacyjnej obejmuje naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez niedostateczne wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku w odniesieniu do wzajemnej korelacji art. 687 k.c. i art. 673 § 3 k.c.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną strona pozwana wniosła o jej oddalenie w całości i o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania kasacyjnego, kwestionując zasadność zarzutów przytoczonych w skardze kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna oparta została na uzasadnionych podstawach kasacyjnych, co przesądziło o jej uwzględnieniu.

Zasadnym okazał się zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i to w stopniu mogącym mieć istotny wpływ na wynik sprawy, ponieważ uzasadnienie zaskarżonego wyroku dowodzi braku jednoznacznych stabilnych ustaleń odnośnie do podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, co nie pozwala Sądowi Najwyższemu na ocenę prawidłowości zastosowania w postępowaniu apelacyjnym przepisów prawa materialnego, a zaskarżone

rozstrzygnięcie nie mogło tym samym zostać zaaprobowane w postępowaniu kasacyjnym. Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku stwierdził najpierw, że wątpliwości wywołuje, czy pozwana zalegała z czynszem przez dwa pełne okresy płatności, następnie przyjął, że pozwana w żadnym momencie nie zalegała z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i że z tego rodzaju opóźnienie z pewnością nie wystąpiło, określając zarazem swoje wywody w tej materii mianem rozważań mających uboczne znaczenie.

Z kolei Sąd Apelacyjny wyraził pogląd dowodzący braku jednoznacznych i stabilnych ustaleń faktycznych, a mianowicie uznając w konwencji hipotetycznej, że gdyby przyjąć, iż opóźnienie w płatności czynszu wystąpiło to i tak powództwo podlegało oddaleniu z uwagi na naruszenie art. 687 k.c.

W tej sytuacji uzasadnienie zaskarżonego wyroku dowodzi braku jednoznacznego ustalenia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, co świadczy o naruszeniu art. 328 § 2 k.p.c w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w stopniu mogącym mieć istotny wpływ na wynik sprawy, bo uniemożliwia Sądowi Najwyższemu dokonania kontroli kasacyjnej w przedmiocie prawidłowości stosowania przepisów prawa materialnego.

Zasadne okazały się również zarzuty naruszenia art. 353¹ i art. 673 § 3 k.c. przez odmowę ich zastosowania w odniesieniu do umowy najmu lokali i wyłączenie tym samym swobody kontraktowej stron w kwestii określenia przesłanek wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas określony.

W judykaturze konsekwentnie przyjmowane jest stanowisko, że nie ma przeszkód, ażeby strony przewidziały w umowie najmu zawartej na czas oznaczony możliwość jej wypowiedzenia w razie wystąpienia określonej w tej umowie przesłanki (por. wyrok SN z dnia 22 stycznia 1998 r., III CKN 365/97, OSNC 1998, nr 9, poz. 144). Wejście w życie z dniem 10 lipca 2001 r. przepisu art. 673 § 3 k.c., jednoznacznie pozytywnie przesądzającego już tę kwestię, dowodzi, że także idąca w tym samym kierunku wcześniejsza interpretacja ówczesnego stanu prawnego dokonywana przez judykaturę była racjonalna (wyrok SN z dnia 25 listopada 2003 r., II CKN 293/02, niepubl.). Innymi słowy, postanowienie umowy najmu, zawartej na czas określony, przewidujące możliwość wypowiedzenia tej

umowy z „ważnych przyczyn” mieści się w hipotezie art. 673 § 3 k.c., ponieważ istotą tego unormowania jest dopuszczenie możliwości takiego kontraktowego ukształtowania podstaw wypowiedzenia, które można pogodzić z właściwością (naturą) najmu zawartego na czas oznaczony (uchwała SN z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 92/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 102). Co więcej, w judykaturze wyrażono nawet dalej idący pogląd, że umowę najmu zawartą na czas oznaczony można wypowiedzieć wyłącznie w wypadkach określonych w tej umowie na podstawie art. 673 § 3 k.c. (wyrok SN z dnia 19 czerwca 2009 r., V CSK 487/08, niepubl.).

Trafnym okazał się również zarzut błędnej wykładni i niewłaściwego zastosowania art. 687 k.c.

Dla oceny trafności podjętego rozstrzygnięcia istotne znaczenie ma kwestia skutków naruszenia art. 687 zd. drugie k.c. Skarżący – podnosząc zarzut obrazy powołanego przepisu uznali go za mający charakter względnie obowiązujący.

Oceny zatem wymaga, czy umowa najmu lokalu przewidująca przesłanki wypowiedzenia tej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia stanowi czynność prawną sprzeczną z ustawą, która - zgodnie z art. 58 § 1 k.c. - jest dotknięta bezwzględną nieważnością.

Regulacja art. 687 k.c. była już przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. Według tego przepisu, 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 on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. W uchwale z dnia 22 lutego 1967 r., III CZP 113/66, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że jeżeli najemca lokalu dopuścił się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący - bez uprzedzenia najemcy na piśmie o zamierzonym z tego powodu wypowiedzeniu najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia i bez udzielenia najemcy dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu - wniósł pozew o natychmiastowe rozwiązanie najmu i orzeczenie eksmisji najemcy z lokalu, to wówczas powództwo jest nieuzasadnione. Jednakże sąd nie może oddalić tego

powództwa, jeżeli stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy wskazuje, że pozwany mimo wyrażonej w pozwie woli powoda wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia i mimo upływu terminu miesięcznego od doręczenia mu pozwu nie zapłacił zaległego czynszu (zob. uchwała SN z dnia 22 lutego 1967 r., III CZP 113/66, OSNC 1967, nr 6, poz. 102).

Stanowisko takie wyrażane było również w doktrynie. Podkreślano, że wniesienie pozwu o natychmiastowe rozwiązanie najmu i orzeczenie eksmisji najemcy można uznać za spełnienie wymagania uprzedzenia najemcy na piśmie udzielenia mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu oraz że interes prawny najemcy będzie dostatecznie chroniony przez to, że wyłączy się możliwość rozwiązania najmu przed upływem miesiąca od chwili złożenia najemcy oświadczenia wynajmującego zawierającego uprzedzenie o zamiarze niezwłocznego wypowiedzenia najmu. Przyjmowano też, że wskazania zawarte w powołanej uchwale Sądu Najwyższego z 1967 r. dotyczą w równej mierze wszelkich pozasądowych pisemnych wypowiedzeń najmu lokali, w których wynajmujący oświadcza wolę natychmiastowego rozwiązania najmu z tej przyczyny, że najemca popadł w zwłokę z zapłatą co najmniej dwóch rat czynszowych. Także takie wypowiedzenia traktować należy jako uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia najmu po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu miesięcznego. Podkreślano jednak, że dla zakończenia stosunku najmu wynajmujący będzie musiał po upływie miesięcznego terminu złożyć jeszcze jedno - tym razem w pełni skuteczne - wypowiedzenie najmu, art. 687 k.c. odróżnia bowiem oświadczenie uprzedzające o zamiarze natychmiastowego wypowiedzenia od samego wypowiedzenia. Wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym nie wymaga jednak zachowania żadnej formy szczególnej, wobec czego może znaleźć wyraz w każdym zachowaniu się wynajmującego, które w sposób dostateczny ujawnia wolę natychmiastowego zakończenia najmu (art. 60 k.c.). Popieranie więc powództwa o eksmisję po upływie miesiąca może być uznane za definitywne wypowiedzenie najmu (por. wyrok SN z dnia 21 października 2010 r., IV CSK 215/10, niepubl.).

Podzielając przedstawiony kierunek wykładni trzeba stwierdzić, że brak argumentów przemawiających za udzieleniem najemcy lokalu niewywiązującemu

się ze swych obowiązków dalej idącej ochrony. Art. 687 zd. drugie k.c., wprowadzający obowiązek wynajmującego udzielenia najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu ma na celu wyłącznie ochronę interesów najemcy. Wynika z niego jedynie zakaz ustalania krótszego od miesięcznego terminu dodatkowego do zapłaty zaległego czynszu. Interes najemcy będzie więc wystarczająco chroniony przez to, że wyłączy się możliwość rozwiązania umowy przed upływem miesiąca od uprzedzenia najemcy o zamiarze niezwłocznego wypowiedzenia najmu lokalu. Postulowana zatem przez pozwaną sankcja bezwzględnej nieważności umowy i uznania wypowiedzenia za dokonane z naruszeniem art. 687 zd. drugie k.c. nie byłaby uzasadniona z punktu widzenia funkcji tego przepisu.

W sytuacji, w której powodowie złożyli oświadczenie o niezwłocznym wypowiedzeniu umowy najmu bez dopełnienia obowiązku wyznaczenia dodatkowego terminu przewidzianego w art. 687 zd. drugie k.c., i zażądali zwrotu przedmiotu tej umowy, trzeba przyjąć, że uczynili zadość obowiązkowi uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia po bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu. Strona pozwana nie uregulowała zaległych świadczeń w ciągu miesiąca od złożenia jej wspomnianego oświadczenia, a późniejsze działania powodów, łącznie z wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie, w sposób dostateczny ujawniły ich wolę natychmiastowego rozwiązania umowy z dnia 3 kwietnia 2006 r. Trzeba podkreślić, iż pozwana nie kwestionowała tego, że oświadczenie z dnia 12 maja 2009 r. o niezwłocznym wypowiedzeniu umowy zostało jej przez powodów złożone.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c, a o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.