

Sygn. akt III CZP 52/12

UCHWAŁA

Dnia 11 października 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa Polskiego Związku Wędkarskiego Zarządu Okręgu

w B.

przeciwko A.F.

o wydanie nieruchomości,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 11 października 2012 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy

postanowieniem z dnia 22 maja 2012 r.,

„Czy przepis art. 703 zdanie drugie k.c. ma charakter
bezwzględnie obowiązujący?”

podjął uchwałę:

**Strony umowy dzierżawy mogą wyłączyć obowiązek
wydzierżawiającego udzielenia dzierżawcy dodatkowego
terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu (art. 703
zdanie drugie k.c.).**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 14 kwietnia 2011 r. oddalił powództwo Polskiego Związku Wędkarskiego Zarządu Okręgu w B. przeciwko A. F. o wydanie nieruchomości. Ustalił, że strony wiąże zawarta dnia 1 lutego 2001 r. umowa dzierżawy Ośrodka Zarybieniowego w M. Zgodnie z umową, dzierżawca miał początkowo płacić roczny czynsz dzierżawny co roku do dnia 30 października w wysokości odpowiadającej 2 000 kg karpia, a od dnia 1 kwietnia 2009 r. – w wysokości odpowiadającej 1 650 kg karpia. Pismem z dnia 28 października 2010 r. powód wezwał pozwaną do uiszczenia pozostałego czynszu dzierżawnego w terminie do dnia 15 listopada 2010 r. pod rygorem wypowiedzenia dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia zgodnie z § 3 pkt 3 umowy. Pozwana w odpowiedzi na to pismo zawiadomiła powoda, że czynsz został uregulowany w niepełnej wysokości z powodu spadku wielkości wyhodowanych ryb spowodowanego wypłynięciem ryb ze stawu do sąsiedniego jeziora wskutek katastrofalnych opadów deszczu w okresie od maja do września 2010 r. i wniosła o obniżenie jej czynszu dzierżawnego za 2010 r. do wysokości odpowiadającej 550 kg karpia. Pismem z dnia 8 lutego 2011 r. pełnomocnik powoda wypowiedział dzierżawę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Sąd Rejonowy wskazał, że strony umowy nie zamieściły w niej postanowień odnoszących się szczegółowo do zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawnego, a w § 16 umowy odesłały w kwestiach nieuregulowanych w umowie do stosowania przepisów kodeksu cywilnego. W konsekwencji więc wypowiedzenie dzierżawy nastąpiło z naruszeniem art. 703 k.c.

Sąd Okręgowy, przy rozpoznawaniu apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego, powziął wątpliwość wyrażoną w zagadnieniu prawnym przedstawionym do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 703 k.c., jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu

wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Wątpliwości Sądu Okręgowego dotyczą charakteru prawnego przepisu zamieszczonego w zdaniu drugim przytoczonego artykułu.

Sąd Najwyższy przyjął w wyroku z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 33/10 (OSNC 2011, nr 3, poz. 31), że art. 703 k.c. ma charakter względnie obowiązujący. Podkreślił, że z treści tego artykułu nie wynika jego imperatywny charakter, zwłaszcza w kontekście wyrażonej w art. 353¹ k.c. zasady swobody umów. Artykuł 703 k.c. nie wyłącza tej zasady, przede wszystkim ze względu na ogólny charakter przepisów prawa zobowiązaniowego o umowie dzierżawy. Nie stanowią one norm bezwzględnie obowiązujących ze względu na interes stron lub bezpieczeństwo obrotu. Sąd Najwyższy podkreślił, że omawiany artykuł nie zawiera sformułowania świadczącego wprost o jego dyspozytywnym charakterze, jednak nie wyklucza to takiej kwalifikacji. Przepis art. 704 k.c., także dotyczący wypowiedzenia dzierżawy, zawiera zastrzeżenie „w braku odmiennej umowy”, co świadczy o celowym umieszczeniu tam tego sformułowania, a pominięciu go w przepisie poprzedzającym. Wykładnia językowa i systemowa przemawiają więc za potraktowaniem art. 703 k.c. jako przepisu względnie obowiązującego. Przyjętemu pogładowi nie sprzeciwia się cel unormowania, czyli ochrona dzierżawcy długoterminowego. Należy też uwzględnić zasadę równości stron zobowiązania wynikającego z umowy wzajemnej, tym bardziej, że między wydzierżawiającym a dzierżawcą nie ma relacji takiej jak między przedsiębiorcą a konsumentem, gdzie konsument jest chroniony ustawowo jako słabsza strona umowy. Sąd Najwyższy wskazał, że dzierżawca, zawierając umowę w celu prowadzenia działalności gospodarczej na nieruchomości dzierżawionej, nie jest stroną słabszą wobec wydzierżawiającego właściciela nieruchomości. Nie należy też utożsamiać sytuacji stron w umowie dzierżawy z sytuacją najemcy mieszkania wobec wynajmującego, ponieważ są to całkiem odmienne relacje prawne. Z tego powodu niezasadne jest powoływanie się na argumenty wynikające z wykładni art. 673 i 688 k.c. Należy przy tym uwzględnić interesy stron, które, zamierzając zawrzeć umowę w różnych okolicznościach gospodarczych, mogą być zainteresowane w innym określeniu

swoich praw i obowiązków w razie zwłoki z zapłatą czynszu, inaczej niż to przewiduje art. 703 k.c.

Sąd Najwyższy wypowiedział odmienny pogląd w wyroku z dnia 17 marca 2010 r., II CSK 454/09 (OSNC 2010, nr 10, poz. 142). Podkreślił, że art. 703 k.c., w przeciwieństwie do zawartych w tym samym dziale art. 699, 702, 704, nie dopuszcza innego uregulowania w umowie, ma zatem charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego. Należy także uznać, że przepis ten ma zastosowanie także w takiej sytuacji, w której umownie postanowiono o kumulacji czynszu dzierżawnego w taki sposób, aby zapłata za cały okres nastąpiła jednorazowo bądź w kilku ratach. Pogląd ten stanowił podstawę dla oddalenia zarzutu naruszenia art. 703 k.c.

Z kolei w wyroku z dnia 21 października 2010 r., IV CSK 215/10 (nie publ.) Sąd Najwyższy podkreślił, że art. 703 zdanie drugie k.c. ma na celu wyłącznie ochronę interesów dzierżawcy. Wynika z niego jedynie zakaz ustalania krótszego od trzymiesięcznego terminu dodatkowego do zapłaty zaległego czynszu.

Podobny pogląd Sąd Najwyższy wypowiedział w wyroku z dnia 17 czerwca 2011 r., II CSK 587/10 (nie publ.) w związku z wykładnią art. 687 k.c. dotyczącego najmu lokalu. Podkreślił, że 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.

Punktem wyjścia do przedstawionych stanowisk orzecznictwa był pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1967 r., III CZP 113/66 (OSNCP 1967, nr 6, poz. 102), według której, jeżeli najemca lokalu mieszkaniowego 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 udzielania najemcy dodatkowego terminu miesięcznego do

zapłaty zaległego czynszu (art. 687 k.c.) – wniósł pozew o natychmiastowe rozwiązanie najmu i orzeczenie eksmisji najemcy z lokalu, powództwo jest nieuzasadnione. Jednakże sąd nie może oddalić powództwa, jeżeli stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.) wykazuje, 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. Sąd Najwyższy wskazał, że treść art. 687 k.c. wynika z potrzeby większej ochrony najemców lokali aniżeli najemców innych przedmiotów. Upředzenie o zamierzonym rozwiązaniu jest z jednej strony ostrzeżeniem, że wynajmujący nie chce tolerować zwłoki z zapłatą czynszu, z drugiej zaś strony daje najemcy szansę usunięcia podstawy rozwiązania w terminie dodatkowym, który nie może być krótszy od miesiąca. Co do zasady oznacza to, że powództwo o eksmisję jest zasadne w razie spełnienia przesłanek z art. 687 k.c., jednak sąd powinien mieć na względzie stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Sąd Najwyższy podkreślił, że pozew o eksmisję z powodu zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności świadczy dostatecznie jasno o woli powoda natychmiastowego rozwiązania najmu, a doręczenie tego pozwu najemcy jest równoznaczne z upředzeniem najemcy na piśmie o tej woli. Trudno bowiem uważać tego rodzaju ostrzeżenie za pozbawione mocy i rozumieć przepis art. 687 k.c. w ten sposób, że pozew nie może spełnić roli i funkcji upředzenia.

Odnosząc się do przedstawionego orzecznictwa Sądu Najwyższego, należy przede wszystkim podkreślić, że poszukiwanie jakichkolwiek analogii między przepisami regulującymi najem lokali i dzierżawę byłoby chybione. Prawo do lokalu, zwłaszcza mieszkalnego, jest przedmiotem szczególnej ochrony, czego nie można powiedzieć o prawach do przedmiotów dzierżawy. Świadczą o tym regulacje dotyczące praw małżonków do lokalu (art. 680¹ k.c.), wad najętego lokalu (art. 682 k.c.), odpowiedniego stosowania przepisów o ochronie własności do ochrony praw najemcy do używania lokalu (art. 690 k.c.) i wstąpienia w stosunek najmu lokalu mieszkalnego po śmierci najemcy (art. 691 k.c.) oraz szczególne regulacje dotyczące lokalu mieszkalnego, zamieszczone w ustawie 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.; dalej „u.o.p.l.”). Dlatego przesądzenie semiimperatywnego charakteru art. 687 k.c. oraz imperatywnego charakteru przepisów art. 11 u.o.p.l. pozostaje bez związku z imperatywnym, semiimperatywnym albo dyspozytywnym charakterem art. 703 k.c. Nie można natomiast pomijać istotnej oceny wynikającej z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1967 r., III CZP 113/66 co do tego, że wniesienie pozwu może pełnić rolę i funkcję uprzedzenia, o którym mowa w art. 687 k.c. i odpowiednio również w art. 703 zdanie drugie k.c.

W piśmiennictwie dzieli się przepisy prawne (bądź zamieszone w nich normy prawne) na bezwzględnie obowiązujące (bezwzględnie wiążące, imperatywne), względnie obowiązujące (względnie wiążące, dyspozytywne) i jednostronnie bezwzględnie obowiązujące (jednostronnie bezwzględnie wiążące, semiimperatywne). Przepisy imperatywne zawierają regulacje, które nie mogą być wyłączane ani zmieniane wolą stron. Przepisy dyspozytywne stosuje się wtedy, gdy strony inaczej nie postanowią. Przepisy semiimperatywne mogą być wyłączone lub zmienione wolą stron tylko w wypadku zastosowania regulacji bardziej korzystnej dla określonej strony podlegającej szczególnej ochronie prawnej (np. pracownika lub konsumenta).

Wykładnia językowa art. 703 zdanie drugie k.c. nie przesądza o charakterze prawnym tego przepisu. Ustawodawca nie zdecydował się na zamieszczenie w nim sformułowania, które jednoznacznie przesądzałoby o jego charakterze imperatywnym, dyspozytywnym albo semiimperatywnym. W szczególności w art. 703 k.c. nie znalazł się, inaczej niż w art. 704 i 705 k.c., zwrot „w braku odmiennej umowy”, który świadczyłby o dyspozytywnym charakterze przepisu. Jednakże ani wykładnia systemowa, ani wykładnia logiczna nie przesądza, że w tej sytuacji rozważany przepis ma charakter imperatywny albo przynajmniej semiimperatywny (jako chroniący dzierżawcę). Trzeba w związku z tym podkreślić, że różne mogą być motywy skłaniające ustawodawcę do wprowadzenia do przepisu wspomnianego sformułowania. Takim motywem może być zwłaszcza potrzeba rozstrzygnięcia wątpliwości interpretacyjnych w kierunku pożądanym przez ustawodawcę. Może zatem okazać się, że sformułowanie wskazujące na imperatywny albo dyspozytywny charakter przepisu nie zostanie wprowadzone do

jego treści, gdy ustawodawca uzna, że z uwagi na argumenty systemowe i funkcjonalne jest niewątpliwe, że przepis będzie wykładany w kierunku przez niego pożądanym, a jednocześnie takie sformułowanie zostanie wprowadzone do treści przepisu, którego wykładnia może budzić wątpliwości. Takie postępowanie ustawodawcy jest racjonalne i zgodne z założeniami techniki legislacyjnej, w szczególności z postulatem zwięzłości tekstu prawnego. W przeciwnym wypadku w większości przepisów regulujących dzierżawę znalazłby się zwrot „w braku odmiennej umowy”. Przepisy te zostały zamieszczone w księdze trzeciej kodeksu cywilnego, w części dotyczącej zobowiązań umownych, gdzie obowiązuje zasada swobody umów, zgodnie z którą strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.). Przepisy o zobowiązaniach umownych mają więc z reguły charakter dyspozytywny.

Do rozstrzygnięcia omawianego zagadnienia prawnego podstawowe znaczenie mają wnioski wynikające z wykładni funkcjonalnej. W piśmiennictwie podkreśla się, że przy ocenie dopuszczalności wypowiedzenia dzierżawy trzeba uwzględnić gospodarczy charakter umowy, wymagającej często zaangażowania przez dzierżawcę poważnych środków finansowych, które są inwestowane w przedmiot dzierżawy. Ograniczenie dopuszczalności wypowiedzenia umowy ma zagwarantować właściwy poziom stabilizacji stosunku kontraktowego, pozwalający obu stronom miarodajnie ocenić ich sytuację prawną i gospodarczą na przyszłość. Żadna ze stron nie powinna być zaskakiwana przedwczesnym zakończeniem stosunku prawnego. Założenia te nie znajdują pełnej realizacji wtedy, gdy dzierżawca popada w zwłokę. Po stronie wydzierżawiającego upada wówczas ekonomiczna atrakcyjność stosunku kontraktowego, zatem instrumenty prawne zapewniające stabilizację tego stosunku stają się z jego perspektywy bezużyteczne. Takie instrumenty służą wówczas jedynie ochronie interesu dzierżawcy. Powstaje zatem wątpliwość, czy interes dzierżawcy zasługuje na ochronę w tak szerokim zakresie, wyrażającym się w przyznaniu ochrony prawnej przez dłuższy czas mimo braku spełniania przez niego świadczenia. Trzeba też podkreślić, że interes dzierżawcy może być chroniony wtedy, gdy nie przejawia on

zainteresowania w spełnieniu świadczenia, a w skrajnej postaci nawet oświadcza, jak w rozważanej sprawie, że świadczenia nie spełni. Upředzenie o możliwości wypowiedzenia dzierżawy, z założenia dające dzierżawcy dodatkowy czas na spełnienie świadczenia, staje się dla niego jedynie dodatkową premią. Trudno też w omawianej sytuacji opowiadać się za potrzebą ochrony dzierżawcy związku z wypowiedzeniem dzierżawy przez wydzierżawiającego, skoro zwłoka jest w dużej mierze zależna od dzierżawcy i ma on w tym zakresie pełną wiedzę.

Wykładnia systemowa i funkcjonalna przemawia zatem za przyjęciem, że art. 703 zdanie drugie k.c. zawiera przepis dyspozytywny. Należy jednak podkreślić, że Sąd Okręgowy, pytając o charakter prawny tego przepisu, zwrócił uwagę na to, że § 3 pkt 3 umowy wyczerpująco reguluje wypowiedzenie dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia i nie przewiduje wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Tymczasem przyjęcie, że art. 703 zdanie drugie k.c. zawiera przepis dyspozytywny, oznacza, że strony umowy mogły wyłączyć obowiązek wydzierżawiającego udzielenia dzierżawcy dodatkowego terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu, czego jednak nie uczyniły. Rozważany przepis, mimo jego dyspozytywnego charakteru, znajduje zatem zastosowanie w sprawie, na tle której zostało sformułowane zagadnienie prawne.

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy rozstrzygnął zagadnienie prawne, jak w uchwale.