

Uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 74/07

Prezes SN Tadeusz Ereciński (przewodniczący)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski

Sędzia SN Marek Sychowicz

Sędzia SN Lech Walentynowicz

Sędzia SN Tadeusz Wiśniewski

Sąd Najwyższy na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 21 grudnia 2007 r., przy udziale prokuratora Prokuratury Krajowej Jana Szewczyka, po rozstrzygnięciu zagadnienia prawnego przedstawionego przez Rzecznika Praw Obywatelskich we wniosku z dnia 28 maja 2007 r.:

"Czy przed dniem 10 lipca 2001 r. strony mogły zastrzec możliwość wcześniejszego rozwiązania za wypowiedzeniem umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas oznaczony, w razie zajścia przyczyny określonej w umowie? Jakie skutki prawne wywoływała tego rodzaju klauzula?"

podjął uchwałę:

Dopuszczalne było wypowiedzenie umowy najmu lub dzierżawy, zawartej przed dniem 10 lipca 2001 r. na czas oznaczony, w wypadkach określonych w tej umowie.

Uzasadnienie

Rzecznik Praw Obywatelskich, na podstawie art. 60 § 2 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.) w związku z art. 16 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (jedn. tekst: Dz.U. z 2001 r. Nr 14, poz. 147), wniósł o rozstrzygnięcie przez skład siedmiu sędziów Sądu Najwyższego zagadnienia prawnego przytoczonego na wstępie.

Rzecznik wskazał, że pomimo nowelizacji kodeksu cywilnego dokonanej 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 ze zm. – dalej: "u.o.pr.lok."), która z dniem 10 lipca 2001 r. wprowadziła do tego kodeksu art. 673 § 3, utrzymuje się wyraźna rozbieżność w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz doktrynie w ocenie, czy umowa najmu oraz umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony może być rozwiązana w drodze wypowiedzenia, a także niejasność co do tego, jakie skutki wiążą się z zamieszczeniem w takich umowach klauzuli dopuszczającej ich rozwiązanie w drodze wypowiedzenia. Wymieniony przepis przesądził wprawdzie, że jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie, nie odnosi się on jednak do klauzul przewidujących możliwość wypowiedzania umów zawartych na czas oznaczony, wprowadzonych do nich przed jego wejściem w życie. W przepisach ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów brak podstaw do uznania, że nowa ustawa działa wstecz, czyli reguluje skutki czynności prawnych dokonanych przed jej wejściem w życie, a art. XLIX § 2 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Przepisy wprowadzające kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 94 ze zm. – dalej: "p.w.k.c."), który – wobec braku stosownej regulacji w ustawie o ochronie praw lokatorów – powinien być podstawą przy rozstrzygnięciu spraw intertemporalnych, przewiduje, iż ocena skutków czynności powinna być dokonana stosownie do przepisów obowiązujących w chwili dokonywania tej czynności. Oznacza to, że jeżeli wypowiedzenie najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony zostało dokonane przed dniem 10 lipca 2001 r., jego skutki należy ocenić według stanu prawnego obowiązującego przed tą datą. Ze względu na zastrzeżenie w takich umowach, zwłaszcza w umowach dzierżawy, kilkuletnich terminów wypowiedzenia, problem oceny skutków ich wypowiedzania jest aktualny w orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego.

Rzecznik podkreślił, że chociaż z brzmienia art. 673 § 3 k.c. wynika, iż dotyczy on tylko umów najmu, to ze względu na art. 694 k.c. należy go stosować do umów dzierżawy, gdyż w przepisach o dzierżawie nie reguluje się wprost dopuszczalności wypowiedzania umów dzierżawy zawartych na czas określony, a takie postanowienie umowy, o jakim mowa w art. 673 § 3 k.c., nie jest sprzeczne z istotą stosunku dzierżawy.

Najwięcej miejsca w uzasadnieniu wniosku Rzecznika zajmuje analiza rozbieżnych poglądów, jakie w orzecznictwie i doktrynie pojawiły się jeszcze przed wejściem w życie art. 673 § 3 k.c. Jest to zrozumiałe, gdyż przedstawione przez niego zagadnienie prawne dotyczy w istocie wykładni przepisów o najmie i dzierżawie w brzmieniu obowiązującym przed dniem 10 lipca 2001 r., czyli przed wejściem wymienionego przepisu w życie. Poglądy na temat wykładni wspomnianych przepisów, zdaniem Rzecznika, należy ująć w trzy grupy.

Do pierwszej zaliczyć można poglądy, z których wynika, że na tle przepisów kodeksu cywilnego o najmie i dzierżawie w brzmieniu sprzed dnia 10 lipca 2001 r. nie było dopuszczalne rozwiązanie umów najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony w drodze wypowiedzenia. Za taką wykładnią przemawiają następujące argumenty.

Analiza przepisów o najmie (dzierżawie) prowadzi do wniosku, że celem tych regulacji jest przede wszystkim ochrona słabszej strony stosunku umownego, a zatem z reguły najemcy lub dzierżawcy. W przypadku najmu lokalu mieszkalnego na pierwszy plan wysuwa się motywacja socjalna i etyczna. Chodzi o ochronę uzasadnionych potrzeb mieszkaniowych najemcy, który w drodze długotrwałej umowy na czas określony może zapewnić sobie stabilizację w zaspokajaniu tej ważnej życiowo potrzeby. Zwrócił na to uwagę Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 15 lutego 1996 r., III CZP 5/96 (OSNC 1996, nr 5, poz. 69), podkreślając jednoznacznie, że w umowie najmu lokalu mieszkalnego, zawartej na czas oznaczony, strony nie mogą zastrzec możliwości wcześniejszego jej rozwiązania za wypowiedzeniem. Podobnie, w odniesieniu do lokalu użytkowego, brzmi uchwała z dnia 3 marca 1997 r., III CZP 3/97 (OSNC 1997 nr 6-7, poz. 71), w której zwrócono uwagę, że przy najmie lokalu użytkowego chodzi o potrzebę stabilizacji sytuacji najemcy, któremu lokal użytkowy służy zazwyczaj do wykonywania działalności zawodowej.

Na potrzebę stabilizacji stosunku prawnego, który zgodnie z wolą stron ma trwać przez określony czas, zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w orzeczeniach dotyczących dzierżawy. W uchwale z dnia 2 kwietnia 1993 r., III CZP 39/93 (OSNC 1993, nr 10, poz. 178) uznał, że umowa zawarta na czas oznaczony, do której na podstawie art. 708 k.c. mają odpowiednie zastosowanie przepisy dotyczące dzierżawy, nie może być rozwiązana przez wypowiedzenie na podstawie art. 704 k.c. W uzasadnieniu wskazano, że dzierżawa – w przeciwieństwie do najmu –

wiąże się z gospodarczym wykorzystywaniem przedmiotu umowy, co m.in. wymaga znacznie intensywniejszego zaangażowania gospodarczego dzierżawcy niż najemcy, tworzy sytuacje stabilne, zachęcające dzierżawcę do czynienia nakładów, planowania i prowadzenia racjonalnej gospodarki. Pociąga to za sobą konieczność stabilizacji tej sytuacji jeszcze bardziej niż przy umowie najmu zawartej na czas oznaczony. Podobnie wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 października 1997 r., III CZP 49/97 (OSNC 1998, nr 3, poz. 36) podkreślając, że bezskuteczne jest postanowienie umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony, przewidujące możliwość jej wypowiedzenia.

Również z innych przepisów regulujących umowę dzierżawy wynika, że ustawodawca dąży do stabilizacji stosunku dzierżawy, właśnie ze względu na pozytywny wpływ trwałych stosunków na jakość gospodarowania przez dzierżawców. Przykładem jest art. 704 k.c., który ustanawia znacznie dłuższe niż przy najmie okresy wypowiedzenia umowy dzierżawy. Podobnie ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) wydłużyła również okresy, na jaki umowa może zostać zawarta (art. 695 k.c.).

Podnosi się także, że jeżeli ustawodawca chciałby dopuścić możliwość wypowiedzenia najmu (dzierżawy) zawartych na czas oznaczony, przed dniem 10 lipca 2001 r., mógł to uczynić wyraźnie, tak jak w art. 33 k.p., dopuszczającym możliwość wypowiedzenia niektórych terminowych umów o pracę.

Przyjmuje się, że przepisy regulujące wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony mają charakter bezwzględnie wiążący (por. uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1996 r., III CZP 5/96, oraz z dnia 3 marca 1997 r., III CZP 3/97). Wobec tego niedopuszczalne jest odmienne uregulowanie przyczyn wypowiedzenia, niż wynika to z przepisów kodeksu cywilnego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 września 1995 r., I ACr 591/95, OSA 1996, nr 10, poz. 54). Takie stanowisko prowadzi do wniosku, że możliwość wcześniejszego wypowiedzenia terminowej umowy dzierżawy (najmu) nie jest objęta działaniem zasady swobody umów (art. 353¹ k.c.). Wskazuje się, że nie tylko byłoby to sprzeczne z przepisem ustawy, ale przede wszystkim z właściwością (naturą) stosunku dzierżawy (najmu) trwającego przez oznaczony czas (por. uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 1997 r., III CZP 3/97, oraz z dnia 27 października 1997 r., III CZP 49/97, a także uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 7 września 1995 r., I ACr 591/95).

Podnosi się również argument o dualistycznej konstrukcji umów dzierżawy (najmu), które mogą być zawarte albo na czas oznaczony, albo na czas nieoznaczony. Ustawodawca nie przewidział „tworów mieszanych”, obejmujących elementy umowy terminowej i bezterminowej. Jeżeli strony zawierają umowę na czas nieoznaczony, mogą ją rozwiązać w każdej chwili, z zachowaniem ustawowego lub umownego terminu wypowiedzenia, a jeżeli na czas oznaczony, wypowiedzenie jest dopuszczalne wyłącznie wówczas, gdy dopuszcza to kodeks cywilny (por. uzasadnienia uchwał Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1996 r., III CZP 5/96, z dnia 3 marca 1997 r., III CZP 3/97, oraz z dnia 27 października 1997 r., III CZP 49/97).

Pogląd wykluczający dopuszczalność rozwiązania umowy najmu lub dzierżawy, zawartych na czas oznaczony, w drodze wypowiedzenia oznacza w istocie niemożliwość wypowiadania takich umów także wtedy, gdy zastrzeżono ją tylko na wypadek okoliczności przewidzianych w umowie. Za restrykcyjną wykładnią przepisów opowiedziało się również wielu przedstawicieli doktryny.

W literaturze i orzecznictwie broniony jest również pogląd przeciwny, że umowa najmu lub dzierżawy zawarta na czas oznaczony może być zawsze skutecznie wypowiedziana nawet bez podania przyczyny. Koncepcję taką przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2005 r., V CK 370/05 (nie publ.), chociaż – zdaniem Rzecznika – motywy tego rozstrzygnięcia nie są do końca jasne. Za pełną swobodą wypowiadania umów terminowych w odniesieniu do umów nienazwanych opowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 września 2003 r., IV CKN 470/01 ("Izba Cywilna" 2004, nr 6, s. 40), uznając dopuszczalność swobodnego zastrzeżenia prawa wypowiedzenia w umowie nienazwanej zawartej na czas oznaczony, gdyż nie uchybia to zasadzie swobody umów. Także liczni przedstawiciele doktryny opowiedzieli się za pełną swobodą wypowiadania umów zawartych na czas oznaczony.

Zwolennicy tego poglądu zwracają uwagę, że zastrzeżenie swobodnego prawa wypowiedzenia w umowie zawartej na czas oznaczony nie prowadzi do wewnętrznej sprzeczności zobowiązania, którego źródłem jest ta umowa. Termin końcowy oznacza wówczas tylko tyle, że stosunek zobowiązaniowy wygaśnie najpóźniej w określonej chwili bez potrzeby jego wypowiadania. Ma to znaczenie praktyczne, gdyż zwalnia z obowiązków dowodowych w zakresie złożenia i odbioru oświadczenia woli, a także wyklucza możliwość powołania się na art. 5 k.c.

Zwracają oni uwagę, że pojęcie umów zawartych na czas oznaczony i nieoznaczony nie jest tożsame z umowami trwałymi i nietrwałymi. To, czy umowa jest trwała, czy nie należy ustalać na podstawie całokształtu treści umowy, a nie tylko na podstawie terminu jej ustania, nie ma zaś podstaw by twierdzić, że umowa z zastrzeżonym terminem musi być umową bezwzględnie trwałą. Podnosi się również, że skrajnie pojmowany dualizm konstrukcji stosunku najmu lub dzierżawy jest obcy prawu obligacyjnemu i prowadzi do zbliżenia najmu do ograniczonego prawa rzeczowego. Nawet jednak akceptacja tezy o dualistycznej konstrukcji najmu nie wykluczałaby zastrzegania omawianych klauzul, co najwyżej umowę zawierającą taką klauzulę należałoby kwalifikować jako umowę nienazwaną. Zdaniem tej części doktryny, wnioskowanie *a contrario* z art. 673 § 1 k.c. jest niewystarczające. Przepis ten dotyczy jedynie sytuacji, w której strony nie zastrzegły prawa wypowiedzenia w umowie, więc wnioskowanie *a contrario* wskazuje jedynie, że nie jest dopuszczalne wypowiedzenie umowy zawartej na czas oznaczony wtedy, gdy uprawnienia takiego nie zastrzeżono w umowie. (...)

Za dopuszczalnością zamieszczenia w umowie zawartej na czas oznaczony postanowienia o wypowiedzeniu, przemawiają również ważne względy celowościowe. Takie postanowienie czyni umowę bardziej elastyczną, umożliwiając ochronę różnorodnych interesów stron, nie można bowiem przyjąć, że wprowadzenie do umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony klauzuli o wcześniejszym rozwiązaniu zawsze podważa stabilność gospodarowania przedmiotem dzierżawy. Ryzyko związane z wcześniejszym rozwiązaniem umowy zależy z reguły od uprzednio przeprowadzonej kalkulacji gospodarczej. Klauzula dopuszczająca swobodną możliwość wypowiedzenia jest przy tym na tyle jednoznaczna, że nie może wprowadzać strony w błąd co do charakteru umowy, co szczególnie ostro rysuje się w obrocie profesjonalnym. Niezależnie od tego zwraca się uwagę, że do identycznych rezultatów jak zawarcie umowy na czas oznaczony z możliwością jej wypowiedzenia prowadzić może również zawarcie umowy na czas nieoznaczony z odpowiednio ukształtowanym prawem wypowiedzenia, odpada więc argument, że pierwsze z rozwiązań jest krzywdzące dla najemcy.

Opowiadając się za dopuszczalnością zastrzeżenia w umowie zawartej na czas oznaczony swobodnego prawa wypowiedzenia, wskazuje się w doktrynie, że umowa taka powinna być traktowana z punktu widzenia przepisów o najmie jako umowa zawarta na czas nieoznaczony. W przypadku zaś uzależnienia prawa

wypowiedzenia od ważnych powodów lub od określonych w umowie okoliczności umowa powinna być traktowana jako zawarta na czas oznaczony.

Trzecie stanowisko w sprawie możliwości rozwiązywania umowy najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony w drodze wypowiedzenia jest kompromisem.

W orzecznictwie reprezentatywny dla tego poglądu jest wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 1998 r., III CKN 365/97 (OSNC 1998, nr 9, poz. 144), w którym stwierdzono, że nie ma przeszkód, ażeby strony wprowadziły do umowy dzierżawy, również zawartej na czas oznaczony, możliwość jej wypowiedzenia w razie zajścia określonej w tej umowie przyczyny. W nawiązaniu do wcześniejszego orzecznictwa Sąd Najwyższy wskazał, że niedopuszczalne jest tylko uprawnienie do swobodnego, wynikającego jedynie z woli wydierżawiającego (wynajmującego) wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony, gdyż pozostawałoby to w sprzeczności z przyjętym w takiej umowie bezwarunkowym zobowiązaniem utrzymania stosunku umownego przez uzgodniony czas. Według Sądu Najwyższego, inna sytuacja powstaje wtedy, gdy strony uzgadniają, że w razie zajścia ściśle określonej okoliczności wypowiedzenie może nastąpić, wówczas bowiem druga strona liczy się z tym, że okres, na jaki umowę zawarła, może zostać skrócony, a jej ewentualna obrona przed skutkami dokonanego wypowiedzenia może polegać tylko na podważaniu samego faktu spełnienia się uzgodnionej przesłanki.

Taką wykładnię Sąd Najwyższy zaakceptował w wyroku z dnia 22 czerwca 2004 r., IV CK 463/03 (nie publ.) oraz w wyroku z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02 (nie publ.), w którym stwierdził, że wprowadzenie art. 673 § 3 k.c. wskazuje, iż wykładnia art. 673 k.c. w brzmieniu sprzed jego zmiany, zgodna z treścią § 3 tego artykułu, była w pełni racjonalna. Za takim kierunkiem wykładni opowiedziały się również sądy powszechne oraz wielu przedstawicieli doktryny.

U podstaw kompromisowej wykładni leży założenie o odmiennym prawnym charakterze wypowiedzenia swobodnego, tj. zależnego wyłącznie od woli stron oraz wypowiedzenia z przyczyn wyraźnie w umowie określonych. Jedynie w pierwszym wypadku zachodzi sprzeczność z przyjętym w takiej umowie bezwarunkowym zobowiązaniem utrzymania stosunku umownego przez uzgodniony czas. Inna sytuacja występuje natomiast wówczas, gdy strony uzgodnią w umowie ściśle określone okoliczności stanowiące uzasadnioną podstawę wypowiedzenia, wtedy

bowiem druga strona liczy się z możliwością skrócenia okresu obowiązywania umowy, jak też może przed sądem twierdzić, że okoliczności takie nie wystąpiły. Bezzasadne jest również twierdzenie, jakoby wprowadzenie klauzuli o wcześniejszym wypowiedzeniu umowy terminowej zawsze naruszało interesy stron, zwłaszcza słabszej, gdyż zarówno najemca, jak i dzierżawca mogą umowę wypowiedzieć, gdy odpowiada to ich interesom. Nie zawsze klauzula taka podważa pewność i stabilność gospodarowania przedmiotem dzierżawy lub najmu, gdyż często w interesie kontrahentów leży zawarcie umowy o charakterze terminowym, a zarazem uzasadnione jest jej wcześniejsze wypowiedzenie w określonych wypadkach. Rygorystyczna wykładnia niedopuszczająca możliwości wypowiedzania umów najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony nie odpowiada również zróżnicowanym potrzebom życia społecznego i gospodarczego. Pogląd taki godzi w słuszne interesy uczestników obrotu, podporządkowując je abstrakcyjnym, dogmatycznym zasadom, zmusza do poszukiwania określonych sposobów dla osiągnięcia celów, które strony chcą zrealizować, a w konsekwencji nie służy także stabilizacji porządku prawnego.

Zwolennicy tej koncepcji twierdzą, że dopuszczenie wypowiedzenia umowy terminowej nie sprzeciwia się zasadzie swobody umów, w szczególności nie narusza właściwości (natury) stosunku prawnego zawartego na czas oznaczony. Potwierdził to zresztą ustawodawca, wprowadzając art. 673 § 3 k.c., a podobny tok rozumowania zaprezentował Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 stycznia 1998 r., III CK 365/97.

Kolejny argument podważa stanowisko, że kodeks cywilny wyłącza możliwość zawierania umów albo na czas oznaczony, albo na czas nieoznaczony, w związku z czym dopuszczalne są także konstrukcje pośrednie.

Wskazuje się również, że nie można łączyć natury najmu (dzierżawy) z jego ukształtowaniem jako stosunku prawnego na czas oznaczony i nieoznaczony, skoro tak naprawdę ustawodawca nie wprowadził w tym zakresie żadnych szczególnych odrębności, które miałyby wpływ na treść innych typowych elementów umowy. Z tego względu do zakwalifikowania umowy jako zawartej na czas oznaczony nie wystarczy poprzestanie na stwierdzeniu zastrzeżenia przez strony terminu końcowego, ale należy zbadać, czy dopuszczono możliwość wcześniejszego wypowiedzenia. Klauzula określająca termin obowiązywania takiej umowy pełni odmienne funkcje; gwarantuje, że stosunek prawny wygaśnie najpóźniej w

określonej chwili, względnie oznacza, iż umowa zostaje przekształcona w umowę zawartą na czas nieoznaczony, w której strony z góry zrzekły się uprawnienia do jej wypowiedzenia. (...)

W opinii Rzecznika Praw Obywatelskich, w razie uznania, że wypowiedzenie umowy terminowej nie jest dopuszczalne albo jest dopuszczalne wyłącznie w wypadkach określonych w umowie, skutek może być trojaki; klauzula umożliwiająca wcześniejsze wypowiedzenie jest bezwzględnie nieważna z powodu naruszenia przepisu imperatywnego, obojętności wyrażonej w nim normy albo z powodu naruszenia zasady swobody umów. Oceniając skutek zamieszczenia takiej klauzuli w umowie, w świetle art. 58 k.c., można uznać, że nieważna jest cała umowa, jeżeli bez tego postanowienia nie zostałaby zawarta (art. 58 § 1 k.c.), lub – gdy strony zawarłyby umowę także bez tej klauzuli – nieważnością byłaby dotknięta tylko ta jej część, która zawiera zastrzeżenie o wypowiedzeniu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1996 r., III CZP 5/96). Wyraźnie przeciwko bezwzględnej nieważności takiej klauzuli opowiedział się Sąd Okręgowy w Katowicach w wyroku z dnia 21 czerwca 2006 r., XIX Ga 261/06. (...)

Można także przyjąć, że klauzula zastrzegająca wcześniejsze wypowiedzenie umowy terminowej nie jest bezwzględnie nieważna, ale jedynie bezskuteczna (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 października 1997 r., III CZP 49/97). (...)

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie ulega wątpliwości, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego, a także w doktrynie istnieją zasadnicze rozbieżności co do oceny możliwości zastrzegania w umowach najmu i dzierżawy zawartych na czas oznaczony, klauzuli dopuszczającej rozwiązanie takiej umowy w drodze wypowiedzenia. Wątpliwości tych nie usunęła całkowicie nowelizacja art. 673 k.c. i wprowadzenie do tego przepisu paragrafu trzeciego, który dopuszcza wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony, w wypadkach określonych w tej umowie. Z art. 27 u.o.pr.lok. wynika tylko, że stosuje się ją do stosunków prawnych, które powstały przed jej wejściem w życie. W art. 28-37 u.o.pr.lok. znajdujemy wprowadzenie normy intertemporalnej regulującej szczegółowe problemy związane ze stosunkami najmu, które powstały przed wejściem tej ustawy w życie, nie dotyczą one jednak problematyki objętej art. 673 § 3 k.c. W tej sytuacji art. 27 u.o.pr.lok. należy rozumieć w ten sposób, że do stosunków najmu powstałych przed jej wejściem w życie należy stosować art. 673 k.c. w brzmieniu dotychczasowym, natomiast po wejściu w życie do stosunków

najmu, istniejących w dniu jej wejścia w życie, zastosowanie ma art. 673 § 3 k.c. Skoro ustawa nowelizująca weszła w życie z dniem 10 lipca 2001 r. (art. 40), a ze szczególnych przepisów intertemporalnych w niej zawartych nie wynika, aby art. 673 § 3 k.c. działał wstecz, to może on znaleźć zastosowanie do istniejących stosunków najmu od dnia wejścia w życie tego przepisu. Artykuły 27 i 40 u.o.pr.lok., wyrażają więc tę samą zasadę, którą precyzyjnie ujmuje art. 1 p.w.k.c. Oznacza to, że do istniejących już zobowiązań wynikających z umów najmu i dzierżawy, z dniem wejścia w życie ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli ustawa ta nie stanowi inaczej, stosuje się przepisy tej ustawy, natomiast do czasu wejścia w życie ustawy nowelizującej, czyli do dnia 10 lipca 2001 r., stosunki najmu powstałe przed tym dniem podlegają regulacji dotychczasowej. W szczególności ustawa dawna, czyli art. 673 k.c. w brzmieniu sprzed dnia 10 lipca 2001 r., ma zastosowanie do oceny skutków wypowiedzenia dokonanego przed tym dniem. Innymi słowy, jeżeli wypowiedzenie umowy zawartej na czas oznaczony zostało dokonane przed wejściem w życie art. 673 § 3 k.c., czyli przed dniem 10 lipca 2001 r., nie znajduje on zastosowania do oceny skutków zamieszczenia w takiej umowie klauzuli zezwalającej na jej wypowiedzenie.

Jak wskazuje analiza dokonana przez Rzecznika Praw Obywatelskich, w orzecznictwie sądów powszechnych, a także w orzeczeniach Sądu Najwyższego wciąż pojawia się potrzeba oceny możliwości zamieszczania w umowach najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony przed dniem 10 lipca 2001 r. klauzul dopuszczających ich rozwiązanie za wypowiedzeniem. Oceny te są rozbieżne, zatem istnieje potrzeba przesądzenia, w odniesieniu do umów zawartych przed dniem 10 lipca 2001 r., czy dopuszczalne było zastrzegania w tych umowach, zawartych na czas oznaczony, klauzul umożliwiających ich rozwiązanie za wypowiedzeniem oraz jakie skutki pociągało za sobą zamieszczenie takiej klauzuli w umowie.

Artykuł 673 k.c. w znowelizowanym brzmieniu dotyczy tylko umowy najmu zawartej na czas oznaczony, należy jednak podkreślić, co zresztą nie budzi większych wątpliwości, że przepis ten i jego nowelizacja, dotyczą także umów dzierżawy, które strony zawarły na czas oznaczony. Zgodnie z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie, jeżeli określona kwestia nie została odrębnie uregulowana w art. 695-707 k.c. Żaden z powołanych przepisów

nie zawiera regulacji odnoszącej się do wypowiedzania umów dzierżawy zawartych na czas oznaczony. Możliwość taka nie wynika także z art. 704 k.c., gdyż – jak trafnie podkreśla się w doktrynie – dotyczy on tylko umów na czas nieoznaczony. Nie ma też przeszkód, aby z faktu, że art. 673 k.c. należy stosować do umów dzierżawy odpowiednio, wynikały jakiegokolwiek przeciwwskazania w stosowaniu tego przepisu do umów dzierżawy zawartych na czas oznaczony. Z tego względu, że ustawodawca dopuszcza zawieranie umów dzierżawy na znacznie dłuższy czas niż umów najmu, co wynika jednoznacznie z porównania art. 661 i art. 695 k.c., właśnie przy długoletnich umowach dzierżawy, w których zastrzeżono kilkuletni termin wypowiedzenia, problematyka objęta art. 673 k.c. nabiera szczególnego znaczenia. Na podstawie art. 708 k.c. regulację zawartą w art. 673 k.c. należy także odnosić do umów, w których biorący nieruchomości rolną do używania i pobierania pożytków nie jest obowiązany do zapłaty czynszu, lecz tylko do ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem gruntu.

Brak natomiast podstaw, aby art. 673 k.c. stosować do innych umów nazwanych lub umów nienazwanych. Możliwość stosowania regulacji w nim zawartej może być *de lege lata* oparta tylko na analogii. W takim wypadku należy ze szczególną ostrożnością dopuszczać odpowiednie stosowanie wymienionego przepisu, mając na względzie naturę określonego zobowiązania oraz wolę stron umowy, która jest jego źródłem.

Rozważając zakres zastosowania regulacji zawartej w art. 673 k.c., należy również zwrócić uwagę, że rozwiązywanie określonych umów najmu może być ściśle uregulowane w przepisach szczególnych. W takim wypadku wymieniony przepis w ogóle nie znajduje zastosowania. Tak jest przykładowo w przypadku wypowiedzania przez wynajmującego najmu lokalu mieszkalnego, do którego miały zastosowanie art. 31 i nast. ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 105, poz. 509 ze zm.), a obecnie stosuje się art. 11 u.o.pr.lok.

Przechodząc do oceny, które z proponowanych w literaturze i orzecznictwie stanowisk w sprawie dopuszczalności zastrzegania w umowach najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony należy uznać za poprawną wykładnię przepisów odnoszących się do tych umów, trzeba poczynić dwie uwagi wstępne. Po pierwsze, należy przypomnieć, że ocena ta dotyczy stanu prawnego sprzed dnia 10 lipca 2001 r., i po drugie, rozpocząć ją trzeba od oceny znaczenia nowelizacji art.

673 k.c. dla regulacji umów najmu i dzierżawy zawartych na czas określony. W szczególności przesądzenia wymaga, czy dodanie art. 673 § 3 k.c. oznacza, że nastąpiła radykalna zmiana stanu prawnego, czy też nowelizacja ta była jedynie potwierdzeniem przez ustawodawcę istniejącego już stanu prawnego.

Założenie, że przed dniem 10 lipca 2001 r. nie było podstaw do zastrzegania w umowach najmu i dzierżawy zawartych na czas oznaczony klauzuli podobnej do tej, jaką przewiduje art. 673 § 3 k.c., nakazuje uznać, iż problem przedstawiony we wniosku Rzecznika Prawa Obywatelskich sprowadza się jedynie do oceny skutków zastrzegania takich klauzul. Takie zastrzeżenie nie może być jednak poczynione bez wyjaśnienia całości okoliczności, które decydowały, zgodnie z obowiązującymi wtedy przepisami, o możliwości rozwiązania umów zawartych na czas oznaczony w drodze wypowiedzenia. Dopuszczenie takiej możliwości przez ustawodawcę może być rozumiane jako potwierdzenie tego, że postanowienie umowne zezwalające na wypowiedzanie umowy najmu lub dzierżawy, zawartej na czas oznaczony, było już możliwe, a nowelizacja tylko wyrażnie to przesądziła, aby przeciąć wątpliwości jakie rodziły się na tle stosowania art. 673 k.c. Już z tego względu nie można *a priori* przesądzić, że nowelizacja tego przepisu może być rozumiana tylko jako radykalna zmiana dotychczasowego stanu prawnego. Dopiero całościowa ocena regulacji najmu na tle przepisów przed nowelizacją może być podstawą do stwierdzenia, jakie jest znaczenia wspomnianej nowelizacji dla regulacji umów najmu i dzierżawy w kodeksie cywilnym.

Artykuł 673 k.c. w brzmieniu sprzed dnia 10 lipca 2001 r. nie zawierał wprost zakazu wypowiedzania umowy najmu zawartej na czas oznaczony. Jedynie wnioskując *a contrario* można twierdzić, że skoro ustawodawca dopuścił wyrażnie rozwiązanie w drodze wypowiedzenia umów zawartych na czas nieoznaczony, to tym samym wykluczył wypowiedzanie umów zawartych na czas oznaczony. Wnioskowanie takie jest jednak zawodne, gdyż istnieją także uzasadnione argumenty, które przemawiają za inną interpretacją art. 673 § 1 k.c. Przepis ten, w zestawieniu z art. 673 § 2 k.c., wskazywać może tylko tyle, że w umowach zawartych na czas nieoznaczony jedynym sposobem ich zakończenia jest wypowiedzenie. Z tego względu ustawodawca musiał bliżej uregulować ten sposób zakończenia najmu i wskazać terminy wypowiedzenia, gdy strony nie określiły ich w umowie. Przepis ten nie może więc być odczytywany jako zakaz rozwiązywania w drodze wypowiedzenia umów najmu zawartych na czas oznaczony.

Skoro wykładnia językowa nie daje wyraźnych podstaw do przyjęcia, że przed dniem 10 lipca 2001 r. istniał ustawowy zakaz wypowiedzania umów najmu zawartych na czas oznaczony, to zamieszczenie w takich umowach klauzuli zezwalającej na ich rozwiązanie w drodze wypowiedzenia mogło być zakazane, jeżeli sprzeciwiałyby się temu zasady współżycia społecznego lub natura stosunku najmu. Jak wynika z art. 353¹ k.c., strony mają ograniczoną swobodę w układaniu stosunku prawnego nie tylko ustawą, ale także zasadami współżycia społecznego oraz właściwościami (naturą) tego stosunku. Przepis ten jest więc wyraźnym sygnałem ze strony ustawodawcy, że przy wykładni przepisów dotyczących swobody stron w kształtowaniu stosunków zobowiązaniowych wykładnia językowa zawsze powinna być wspomagana wykładnią celowościową, gdyż należy brać pod uwagę nie tylko to, co wynika wprost z ustawy, ale także normy pozaprawne oraz funkcję i cel regulacji.

Nie można wskazać zasad współżycia społecznego, które przesądzają istnienie generalnego zakazu wprowadzania do umowy najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony klauzuli zezwalającej na rozwiązanie takich umów w drodze wypowiedzenia. Co najwyżej, zasady współżycia społecznego mogą być pomocne w ocenie, czy zastrzeżenie możliwości wypowiedzenia konkretnej umowy zawartej na czas oznaczony zostało dokonane z naruszeniem godnego ochrony interesu strony słabszej, którą z reguły jest najemca lub dzierżawca. Ich rola jest jednak ograniczona przez instytucje prawa zobowiązań, które służą także temu celowi, takie jak klauzula *rebus sic stantibus*, wyzysk czy powoływanie się na pozostawanie w błędzie lub – w przypadku umów z udziałem konsumenta – możliwość pozbawiania skuteczności niedozwolonych klauzul umownych.

Podstawową rolę przy ocenie dopuszczalności umieszczenia w umowach najmu (dzierżawy) zawartych na czas oznaczony klauzuli zezwalającej na ich wypowiedzanie odgrywa więc ocena zgodności takiej klauzuli z właściwościami (naturą) stosunku najmu lub dzierżawy. Jednym z istotnych elementów wyznaczających naturę stosunku najmu i dzierżawy jest to, że z zasady mają one trwać przez określony czas. Zgodnie z art. 659 i 693 k.c., rzecz ma być oddana do używania na pewien czas, który może być oznaczony w umowie lub nie. Z powołanych przepisów wynika, że używanie może przybrać dwie postacie: stosunku powstałego na czas oznaczony lub na czas nieoznaczony. Wniosek taki potwierdzają inne przepisy kodeksu cywilnego, które inaczej – w przypadku umów

zawartych na czas oznaczony w porównaniu z umowami zawartymi na czas nieoznaczony – regulują np. formę umowy (art. 660, 661, 695), zakończenie najmu (art. 673) lub zapłatę czynszu (art. 669).

W orzecznictwie i doktrynie przyjmuje się zazwyczaj, że umowa zawarta na czas oznaczony jest umową, w której oznaczony jest termin końcowy, a sposób oznaczenia tego terminu wyklucza niepewność co do nadejścia zdarzenia kończącego stosunek zobowiązaniowy. Taka umowa pozwala stronom podejmować działania w zaufaniu, że wynikające z niej prawa i obowiązki nie wygasną przedwcześnie, co stwarza im możliwość lepszej ochrony ważnych interesów osobistych lub gospodarczych. Przykładowo, najemca ma zapewnioną ochronę zaspokajania przez wskazany w umowie okres swoich potrzeb mieszkaniowych lub wydzierżawiający zapewnia sobie stałe dochody z nieruchomości przez z góry ustalony w umowie czas. Należy jednak zwrócić uwagę, że umowa zawarta na czas oznaczony nie stwarza stabilizacji absolutnej, w wielu bowiem przypadkach sam ustawodawca dopuszcza możliwość rozwiązania umowy zawartej na czas oznaczony przez jej wypowiedzenie, co wynika jednoznacznie z art. 664 § 2, art. 667 § 2, art. 672, 687 § 1, art. 685, 691 § 4 i art. 703 k.c. Wskazane przepisy wskazują, że umowa zawarta na czas oznaczony może być także rozwiązana w drodze wypowiedzenia.

Możliwość rozwiązania umowy zawartej na czas oznaczony w drodze wypowiedzenia, przewidziana w ustawie, istniała także przed dniem 10 lipca 2001 r., nie można wobec tego zasadnie utożsamiać umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas oznaczony tylko z taką umową, która może być rozwiązana jedynie w razie nadejścia terminu w niej określonego; sam ustawodawca wskazał, że każda umowa zawarta na czas oznaczony może być rozwiązana także w drodze wypowiedzenia. Oznacza to, że rozwiązanie umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas oznaczony nie jest sprzeczne z jej naturą.

Chociaż dopuszczalne jest wypowiedzanie także umów zawartych na czas oznaczony, to nie można zapominać o istotnej różnicy, jaka istnieje w tym zakresie pomiędzy tymi umowami a umowami zawartymi na czas nieoznaczony. Z punktu widzenia stron takich umów, stabilność, jaką stwarza umowa na czas oznaczony, daje znacznie trwalsze podstawy dla ochrony ich interesów, niż umowy zawarte na czas nieoznaczony. Gdy czas trwania umowy jest oznaczony, strona ma pewność, że – poza wypadkami określonymi w ustawie – wcześniejsze rozwiązanie takiej

umowy jej nie grozi. Analiza sytuacji, w których dozwolone jest rozwiązanie w drodze wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony, prowadzi do wniosku, że strony, które należycie wykonują swoje obowiązki umowne, nie są narażone na wcześniejsze zakończenie umowy, oraz że mogą do tego doprowadzić, gdy druga strona wykona umowę nienależycie. Istotną cechą umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas oznaczony, określającą jej naturę, jest więc to, że żadna ze stron nie może jej swobodnie wypowiedzieć. Stosunek zobowiązaniowy wynikający z takiej umowy jest więc, jeżeli chodzi o czas jego trwania, przewidywalny dla stron, mogą one zatem z góry wskazać przyczyny, które spowodują jego rozwiązanie.

Takie określenie właściwości (natury) stosunku najmu lub dzierżawy zawartego na czas oznaczony wyklucza zamieszczanie w umowie, która jest jego źródłem, postanowienia o możliwości swobodnego wypowiedzenia takiego stosunku. Zamieszczenie takiej klauzuli prowadzi do powstania zobowiązania wewnętrznie sprzecznego; z jednej strony następuje jego stabilizacja przez oznaczenie czasu trwania tego stosunku, z drugiej zaś strony zezwalają na jego unicestwienie w zależności od swobodnego uznania każdej z nich. Swoboda umów nie jest bezwzględna i korzystanie z niej nie może prowadzić do określania obowiązków stron w taki sposób, że wzajemnie się one wykluczają. Bezpieczeństwo obrotu, a także dobrze pojęty interes stron umowy najmu (dzierżawy) zawartej na czas oznaczony wymaga, aby – jeżeli nie przewidują one w chwili jej zawarcia żadnych powodów, które powinny uzasadniać wcześniejsze rozwiązanie – nie można było jej swobodnie wypowiedzieć. Postanowienie umowy zawartej na czas oznaczony, zezwalające na wypowiedzenie jej w każdym czasie pozwala, wbrew temu co strony chcą osiągnąć, zniweczyć stabilność łączącego ich stosunku prawnego; może ono zostać łatwo wykorzystane przez stronę do ochrony jej interesów, kosztem kontrahenta, który nie zamierza rozwiązywać umowy wcześniej. Skoro strony oznaczyły czas, w jakim chcą być umową związane, to brak możliwości swobodnego jej wypowiedzenia ułatwia nie tylko ochronę ich interesów, tak jak oceniają je strony w chwili zawarcia umowy, ale także stanowi dobry punkt wyjścia dla wcześniejszego rozwiązania umowy za porozumieniem stron, ewentualnie przy radykalnej zmianie stosunków społecznych, pod kontrolą sądu na podstawie klauzuli *rebus sic stantibus*.

Argumentem za dopuszczalnością swobodnego wypowiedzenia umów zawartych na czas oznaczony nie może też być powoływanie się na swobodę

umów, gdyż art. 353¹ k.c. wskazuje wyraźnie, że ma ona swoje granice. Warto również zauważyć, że to, iż strony godzą się z góry na określone postanowienie w umowie nie zawsze jest dostatecznym argumentem, który przesądza skuteczność takiego postanowienia. Zastrzeżenie w umowie zawartej na czas oznaczony, swobodnego wypowiedzenia byłoby podobne do tego, że strona może umyślnie nie wykonać zobowiązania bez ponoszenia odpowiedzialności odszkodowawczej. Takie postanowienie umowy jest, na podstawie art. 473 § 2 k.c., nieważne.

O tym, że swobodne wypowiedzanie umów najmu zawartych na czas oznaczony nie jest dopuszczalne, świadczy także art. 673 § 3 k.c. Ustawodawca przewidział w nim jedynie możliwość wypowiedzania umów zawartych na czas oznaczony w razie określenia w umowie wypadków wskazujących, kiedy będzie to dopuszczalne. Przepis ten jest rozumiany jako zakaz wypowiedzania takich umów w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być pozostawiona tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub strony umowy. Za takim jego rozumieniem opowiedział się Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 29 kwietnia 2003 r., SK 24/02 (OTK Zb.Urz. 2003, nr 4, poz. 33), uznając jego zgodność z Konstytucją. W obecnym stanie prawnym postanowienie, które zezwala na rozwiązywanie w drodze swobodnego wypowiedzania umów zawartych na czas oznaczony, jest więc nie tylko sprzeczne z naturą takiego stosunku, ale również z przepisem ustawy.

Inaczej natomiast należy oceniać wprowadzenie do umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas oznaczony postanowienia, które przewiduje możliwość jej wypowiedzenia w określonych w tej umowie okolicznościach. W takiej sytuacji stosunek najmu lub dzierżawy dalej stwarza dla stron możliwość przewidzenia, w jakich okolicznościach może się on zakończyć. Różni się też wyraźnie od zobowiązania wynikającego z umowy zawartej na czas nieoznaczony, gdyż żadna ze stron nie może go rozwiązać swobodnie. Nie ma więc podstaw do stwierdzenia, że zamieszczenie w umowie zawartej na czas oznaczony postanowienia zezwalającego na jej rozwiązanie za wypowiedzeniem, z przyczyn określonych w umowie, jest sprzeczne z naturą najmu lub dzierżawy. Jest to w dalszym ciągu umowa na czas oznaczony, gdyż pozwala stronom z góry określić, że stosunek prawny z niej wynikający będzie trwał przez umówiony okres, chyba że zajdą okoliczności, określone w ustawie lub umowie, które mogą umożliwić stronom lub stronie jego wcześniejsze zakończenie. Także bez wyraźnego przepisu, który pozwala na wypowiedzenie umowy najmu lub dzierżawy zawartych na czas

oznaczony, zamieszczenie takiej klauzuli w umowie jest dopuszczalne, gdyż nie jest ona sprzeczna z żadnym przepisem ustawy ani z naturą stosunku zobowiązaniowego wynikającego z takiej umowy oraz z zasadami współżycia społecznego. Wprowadzenie do kodeksu cywilnego art. 673 § 3 nie zmieniło więc zasadniczo stanu prawnego; przepis ten należy uznać za potwierdzający normę, która obowiązywała już na tle regulacji umów najmu i dzierżawy przed dniem 10 lipca 2001 r. Jest to przepis potrzebny, gdyż sprecyzował pojęcie umowy najmu i dzierżawy zawartych na czas oznaczony, wskazując wyraźnie, że do tej kategorii należą również umowy, w których, pomimo ustalenia terminu ich zakończenia, strony wprowadziły możliwość wcześniejszego ich rozwiązania w drodze wypowiedzenia w wypadkach z góry określonych.

Taka konstrukcja umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas oznaczony daje stronom możliwość bardziej elastycznego uregulowania wzajemnych stosunków, nie można bowiem z góry wykluczyć, że będą one zainteresowane nie tylko wyborem pomiędzy umową dającą im pełną swobodę wypowiedzenia jej w każdym czasie a umową, która zwiąże je na ściśle sprecyzowany okres. Z różnych względów strony takich umów mogą być zainteresowane tym, aby zapewnić sobie możliwość korzystania z rzeczy przez określony czas, a jednocześnie wypowiedzenia jej w razie zajścia znanej im już okoliczności, którą określą w umowie. Na przykład, jeżeli najemca wie, że lokal jest mu potrzebny na trzy lata, ale przewiduje, że może w tym czasie zmienić pracę i miejsce zamieszkania, nie ma przeszkód, aby wprowadzić do umowy zawartej na okres trzech lat postanowienie zezwalającego na wypowiedzenie jej w razie zmiany miejsca zamieszkania najemcy spowodowanej przez jego pracodawcę. Podobnie, wynajmujący może chcieć wynająć lokal na kilka lat, z możliwością jego szybszego odzyskania, gdy będzie on mu potrzebny w celu zaspokojenia potrzeb jego dzieci, które zawrą związek małżeński. Brak racjonalnych powodów, aby tego typu regulacje umowne miały być zakazane, skoro mieszczą się one w granicach swobody stron umowy określonych w art. 353¹ k.c.

Stwierdzenie, że także przed dniem 10 lipca 2001 r. strony mogły zamieszczać w umowach postanowienia pozwalające na wypowiedzanie umów najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony, nie zamyka jeszcze całości problemu, należy bowiem sprecyzować, jak ma wyglądać klauzula umowna, która upoważnia do wypowiedzenia umowy. Innymi słowy, czy okoliczności, które

pozwalają stronie lub stronom na wypowiedzenie umowy najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony, mają być szczegółowo sprecyzowane w umowie, czy też wystarczy ogólne odwołanie się do takich okoliczności. Wskazówką może być sformułowanie art. 673 § 3 k.c., w którym ustawodawca uznał za wystarczające wskazanie w umowie wypadków, upoważniających do wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony. Za uzasadnione należy uznać stanowisko, że wskazanie tych okoliczności nie musi być enumeratywne, ale wystarczy ogólne ich oznaczenie. Nie jest więc wykluczone, aby strony postanowiły w umowie zawartej na czas oznaczony, że jej rozwiązanie za wypowiedzeniem może nastąpić z ważnych powodów (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 92/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 102).

Wprawdzie przy zamieszczeniu w umowie na czas oznaczony tak ogólnie ujętej klauzuli stabilność stosunku zobowiązaniowego z niej wynikającego ulega zmniejszeniu, gdyż nie można z góry ustalić katalogu okoliczności, które mogą stanowić podstawę jego wcześniejszego rozwiązania, to jednak rozwiązanie takie nie zależy tylko od swobodnego uznania stron umowy. Nie są to więc umowy na czas nieoznaczony, lecz umowy, w których z woli stron czas ich trwania jest zależny od zajścia ważnej przyczyny. W przypadku zamieszczenia w umowie takiej klauzuli zezwalającej na wypowiedzenie może się okazać, że rozumienie ważnej przyczyny przez każdą ze stron jest odmienne. W takiej sytuacji sąd rozstrzyga, czy w konkretnych okolicznościach przyczyna, na którą powołała się strona składająca wypowiedzenie, była ważna, biorąc pod uwagę, jaki był cel i zamiar stron.

Zamieszczenie w umowie zawartej na czas oznaczony postanowienia dopuszczającego jej rozwiązanie za wypowiedzeniem może się ograniczyć tylko do wskazania okoliczności, które umożliwiają wypowiedzenie stosunku najmu lub dzierżawy, bez podawania okresu wypowiedzenia. W takiej sytuacji należy uznać, że wypowiedzenie złożone przez stronę lub strony ma skutek niezwłoczny, brak bowiem w przepisach kodeksu cywilnego podstaw, aby powoływać się na ustawowe okresy wypowiedzenia. Z przepisów o najmie i dzierżawie wynika, że ustawowe okresy wypowiedzenia odnoszą się tylko do stosunków zawartych na czas nieoznaczony (art. 673 § 1 i 2, art. 704). Także art. 365¹ k.c. dotyczy zobowiązań bezterminowych, w związku z czym przepis ten nie może być podstawą ustalenia, kiedy wypowiedzenie umowy najmu lub dzierżawy, zawartej na czas oznaczony, jest skuteczne. Skoro, wprowadzając możliwość wypowiedzenia do

umowy zawartej na czas oznaczony, strony nie skorzystały z prawa do określenie okresu wypowiedzenia, to jedynym racjonalnym sposobem oceny ich zachowania jest przyjęcie, że godzą się, aby miało ono skutek niezwłoczny. Rzecz jasna, ocena umowy stron w tym zakresie powinna uwzględniać art. 65 k.c.

Uznanie, że także przed dniem 10 lipca 2001 r. w umowie najmu lub dzierżawy można było zamieścić klauzulę zezwalającą na rozwiązanie takiej umowy za wypowiedzeniem z przyczyn określonych w umowie, znacznie zmniejsza wagę zagadnienia przedstawionego w drugim zdanie wniosku Rzecznika Praw Obywatelskich. Zamieszczenie takiej klauzuli w umowie najmu lub dzierżawy było ważne i strony mogły skutecznie dokonać wypowiedzenia. Pojawienie się takiej klauzuli w umowie nie zmienia także jej charakteru, gdyż w dalszym ciągu chodzi o umowę zawartą na czas oznaczony, tyle tylko, że stosunek wynikający z niej jest mniej stabilny. Jest to dopuszczalne, zważywszy, że żadna umowa na czas oznaczony nie gwarantuje absolutnej trwałości stosunku zobowiązaniowego, którego jest źródłem.

Należy zwrócić uwagę jeszcze na dwie sprawy. Po pierwsze, jeżeli strony w umowie zawartej przed dniem 10 lipca 2001 r. nie zamieściły postanowienia zezwalającego na wypowiedzenie w razie zajścia okoliczności określonych w takiej umowie, to pojawienie się art. 673 § 3 k.c. niczego nie zmieniło w ich sytuacji prawnej; przepis ten potwierdził tylko możliwość zamieszczania w umowach najmu i dzierżawy zawartych na czas oznaczony klauzuli zezwalającej na wypowiedzenie. Jeżeli takiej klauzuli w umowie nie było, to wejście jego w życie nie spowodowało samo przez się możliwości wypowiedzania umów zawartych na czas oznaczony.

Po drugie, zamieszczenie w umowie najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony klauzuli zezwalającej na wypowiedzenie bez określenia, z jakich przyczyn można taką umowę wypowiedzieć, powinno być oceniane w świetle art. 58 k.c. Postanowienie takie jako sprzeczne z naturą stosunku zobowiązaniowego najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony, a tym samym z art. 353¹ k.c., jest nieważne. Jeżeli okaże się, że bez tego postanowienia strony w ogóle nie zawarłyby umowy, to nieważnością będzie dotknięta cała umowa (art. 58 § 3 k.c.). Brak natomiast podstaw do konstruowania, w razie umieszczenia we wspomnianych umowach klauzuli zezwalającej na swobodne rozwiązywanie ich w drodze wypowiedzenia sankcji bezskuteczności. W doktrynie wyróżnia się bezskuteczność względną lub zawieszoną i żadna z tych postaci nie zachodzi w

razie sprzeczności postanowienia umowy z naturą stosunku zobowiązaniowego najmu lub dzierżawy zawartych na czas oznaczony.

Nie jest natomiast wykluczone, aby strony umowy zawartej na czas nieoznaczony zamieściły w umowie najmu lub dzierżawy postanowienie, z którego wynika, że gdy żadna z nich nie skorzysta z możliwości wypowiedzenia umowy w terminach umownych lub ustawowych, umowa wygaśnie z chwilą nadejścia określonego terminu lub spełnienia się warunku. Taka umowa nie jest umową na czas oznaczony, strony bowiem nie mogą z góry przewidzieć, kiedy może się ona zakończyć. Jest więc umową na czas nieoznaczony, w której, korzystając z zasady swobody umów, strony w dodatkowym postanowieniu umownym przewidują inny obok wypowiedzenia sposób jej zakończenia. Brak niezbędnej stabilności stosunku prawnego wynikającego z takiej umowy przesądza, że nie jest to umowa na czas oznaczony. Inny jest także cel takiego postanowienia; taka klauzula umowna nie stabilizuje stosunku prawnego, który z niej wynika, a jedynie ułatwia stronom jego zakończenie, gdyż nie muszą one w tym celu składać odrębnych oświadczeń woli. Do umów najmu i dzierżawy, zawierających takie klauzule ułatwiające rozwiązanie umowy, należy stosować przepisy dotyczące umów zawartych na czas nieoznaczony.

Dokonane rozważenia prowadzą do wniosku, że zamieszczenie w umowie na czas oznaczony klauzuli zezwalającej na jej rozwiązanie w drodze wypowiedzenia w wypadkach określonych w umowie nie zmienia charakteru tej umowy jako zawartej na czas oznaczony. Z kolei zamieszczenie w umowie najmu lub dzierżawy zawartych na czas nieoznaczony dodatkowego postanowienia, w którym strony przewidują, że będzie ona trwała do chwili nadejścia określonego terminu lub spełnienia się warunku, nie powoduje, że chodzi o umowę zawartą na czas oznaczony; umowa taka jest nadal umową na czas nieoznaczony. Przy ocenie takich postanowień zawartych w umowach najmu lub dzierżawy szczególne znaczenie ma ich wykładnia, zgodnie z art. 65 § 2 k.c., gdyż należy przede wszystkim ustalić, jaki był zamiar stron i jaki cel chciały one osiągnąć.

Z tych względów podjęto uchwałę, jak na wstępie.