

Warszawa, dnia 2 .10 2002r.

Opinia prawna

W sprawie skargi konstytucyjnej SK 24/02.

W skardze konstytucyjnej SK 24/02 skarżący S. J. zarzuca przepisowi art. 673 § 3 Kodeksu cywilnego obrazę przepisu art. 31 ust. 3 Konstytucji poprzez naruszenie zasady proporcjonalności i ograniczenie wolności działalności gospodarczej obywateli, w szczególności zasady swobody kontraktowania, w sposób nieadekwatny do celu ochrony oraz wnosi o uznanie zaskarżonego przepisu za niezgodny z Konstytucją.

Zaskarżony art. 673 § 3 Kodeksu cywilnego (w brzmieniu nadanym mu przez art. 26 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów – Dz. U. nr 71, poz. 733) stanowi, iż jeżeli czas trwania umowy najmu (co przez art. 694 k.c. stosuje się także do umowy dzierżawy) jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Przepis ten, zdaniem doktryny i orzecznictwa sądów powszechnych, ma charakter bezwzględnie obowiązujący, zatem niedopuszczalne jest wprowadzenie przez strony umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony klauzuli stanowiącej o możliwości jej wcześniejszego rozwiązania za miesięcznym wypowiedzeniem.

Według skarżącego, przepis art. 673 § 3 k.c. jest niezgodny z obowiązującą Konstytucją, bowiem ogranicza przysługujące mu prawa i wolności w stopniu nieadekwatnym do chronionego dobra. W obszernym uzasadnieniu skargi skarżący wywodzi, że ochrona praw i wolności obywateli, zakaz ich naruszania i ograniczania przez ustawodawcę, stanowi zasadę prawną. Jednym z rodzajów przysługujących obywatelowi wolności jest wolność gospodarcza - art. 22 Konstytucji - a istotnym składnikiem konstytucyjnie chronionej wolności gospodarczej jest wolność umów w gospodarce rynkowej i autonomia woli stron w kształtowaniu łączących je stosunków.

Przepis art. 31 ust. 3 Konstytucji określa przesłanki, których spełnienie stanowi warunek *sine qua non* ewentualnej ingerencji w prawa i wolności obywatela, w tym m.in. w zasadę swobody kontraktowania. Ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych praw i wolności, a zatem także wolności kontraktowania mogą być ustanawiane tylko i wyłącznie wówczas, gdy są niezbędne w demokratycznym

państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób.

Skarżący dalej podnosi, że ewentualne ograniczenia wolności umów (które generalnie uznaje celowe) powinny być adekwatne do chronionego dobra, co stanowi konsekwencję obowiązującej w państwie prawnym zasady proporcjonalności. Istota zasady proporcjonalności zawiera się w zakazie ograniczania praw i wolności obywatela ponad konieczne minimum oraz nakazie zastosowania środka legalnego i najmniej uciążliwego dla obywatela. Z uwagi na to, że celem ograniczenia wolności kontraktowania przy umowie najmu na czas nieoznaczony jest potrzeba ochrony trwałości stosunku najmu, skarżący uznaje ograniczenie zasady swobody umów ustanowione w zaskarżonym przepisie za zbyt daleko idące dla ochrony tego dobra. Tak daleko posuniętej ingerencji w sferę wolności kontraktowania i uciążliwości przedmiotowego przepisu dla stron nie da się, według wnioskodawcy, usprawiedliwić potrzebą ochrony praw i wolności stron umowy, a tym bardziej ważnym interesem publicznym, o którym mowa w art. 22 Konstytucji. Ustawodawca w zaskarżonym przepisie naruszył zasadę zakazu nadmiernej ingerencji w prawa i wolności jednostki co uzasadnia wniosek o stwierdzenie niezgodności z Konstytucją zaskarżonego przepisu.

Odnosząc się do przedstawionej powyżej argumentacji uzasadnienia skargi należy stwierdzić, co następuje:

Skarżący opiera swój wywód na stwierdzeniu, że zasada swobody umów jest elementem zasady wolności gospodarczej, o której mowa w art. 22 Konstytucji. Określona w art. art. 20 i 22 Konstytucji zasada wolności działalności gospodarczej stanowi jedną z podstawowych zasad porządku prawnego i całego ustroju państwowego. Obejmuje ona wolność wyboru rodzaju działalności gospodarczej oraz wolność wykonywania wybranej działalności gospodarczej. Wolność działalność gospodarczej rozpatrywać należy jednakże w ograniczeniach wynikających z bezwzględnie obowiązujących norm prawa gospodarczego i cywilnego (*ius cogens*)¹.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 7 maja 2001r., sygn. K 19/00 Trybunał Konstytucyjny podzielił stanowisko wnioskodawcy, iż swoboda umów zawieranych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, a dokładniej – swoboda

¹ Por. Konstytucje Rzeczypospolitej oraz Komentarz do Konstytucji RP z 1997r. pod red. J. Bocia, Wrocław 1998r., s. 52.

kształtowania ich treści, należy do istotnych elementów przedmiotowych wolności działalności gospodarczej w konstytucyjnym rozumieniu tego terminu².

Ograniczenia wolności umów mogą być więc oceniane przez pryzmat zasady wolności gospodarczej i jej konstytucyjnie dopuszczalnych ograniczeń. Jak stanowi art. 22 Konstytucji, ograniczenie wolności działalności gospodarczej jest dopuszczalne tylko w drodze ustawy i tylko z uwagi na ważny interes publiczny. Ponadto, jak stwierdza TK w wyroku z dnia 10 kwietnia 2001r. wydanym w sprawie U 7/00, przepis art. 22 Konstytucji, stanowiąc konkretyzację art. 20, wyraża jedną z zasad ustroju prawa gospodarczego. Z drugiej strony art. 22 jest podstawą do konstruowania prawa podmiotowego a w związku z tym interpretacja sformułowania, według którego ograniczenia wolności działalności gospodarczej mogą następować „tylko w drodze ustawy”, powinna być zgodna z rygorystyczną wykładnią wymagań formy ustawowej zawartych w art. 31 ust. 3 i art. 64 ust. 3 .

W świetle cytowanych orzeczeń TK należy więc przyjąć, iż dla oceny dopuszczalności wprowadzania ograniczeń wolności umów stanowiącej element zasady wolności gospodarczej należy zastosować standardy określone w art. art. 22 i 31 ust. 3 Konstytucji. Art. 22 wprowadza przesłankę ważnego interesu publicznego. Art. 31 ust. 3 formułuje natomiast kumulatywnie ujęte przesłanki dopuszczalności ograniczeń w korzystaniu z konstytucyjnych praw i wolności (ochrona bezpieczeństwa państwa lub porządku publicznego, ochrona środowiska, zdrowia i moralności publicznej albo wolności i praw innych osób). Granice ingerencji w konstytucyjne prawa i wolności wyznacza zasada proporcjonalności oraz koncepcja istoty poszczególnych praw i wolności.

Należy zatem ocenić, czy zaskarżony przepis wprowadzający ograniczenie uzasadniony jest w sposób według Konstytucji dopuszczalny oraz czy nie stanowi on nadmiernej ingerencji w zasadę swobody umów.

Nie należy przy tym zapominać, że TK wielokrotnie wypowiedział się, że prawa konstytucyjnie chronione nie mają charakteru absolutnego. Stwierdzał także, że prawa i wolności ekonomiczne i socjalne (w tym wolność działalności gospodarczej)

² TK zastrzegł przy tym, że zasada wolności działalności gospodarczej nie obejmuje w jednakowym stopniu wszystkich podmiotów faktycznie zajmujących się jej prowadzeniem. Z użycia w art. 20 i 22 Konstytucji zwrotu „wolność działalności gospodarczej” wynika, że chodzi o działalność jednostek (osób fizycznych) oraz instytucji niepaństwowych, które mają prawo samodzielnego decydowania o udziale w życiu gospodarczym, zakresie i formach tego udziału, w tym możliwie swobodnego podejmowania różnych działań faktycznych i prawnych, mieszczących się w ramach prowadzenia działalności gospodarczej.. Chodzi tu więc o osoby fizyczne i inne podmioty, które korzystają z praw i

mogą podlegać ograniczeniom w stopniu większym niż prawa i wolności o charakterze osobistym i politycznym³.

Zasada swobody umów, wyrażona w art. 353(1) Kodeksu cywilnego stanowi jedna z podstawowych zasad obowiązujących w prawie zobowiązań. Jedną z jej cech zasadniczych jest możliwość swobodnego kształtowania przez strony treści umowy. Swobodę tę (w razie wybrania przez strony jednej z umów nazwanej czyli przewidzianej i regulowanej w przepisach) ograniczają przepisy dotyczące danego rodzaju umowy o charakterze *iuris cogentis*.

Zaskarżony przepis § 3 w art. 673 k.c. został dodany przez art. 26 pkt 4 powołanej wyżej ustawy o ochronie lokatorów i obowiązuje od lipca 2001r.. Stanowi on, że jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca **mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie**. W konsekwencji tego unormowania usankcjonowana została przez ustawodawcę możliwość zawarcia w umowie klauzuli zastrzegającej prawo wcześniejszego rozwiązania za wypowiedzeniem umów najmu zawartych na czas oznaczony, w zakresie jednak ograniczonym do wypadków określonych w tejże umowie. Stanowi to zmianę w stosunku do poprzedniego stanu prawnego, w którym, zgodnie z jednolitym w tej kwestii stanowiskiem Sądu Najwyższego, oraz poglądami części przedstawicieli doktryny generalnie niedopuszczalne było wypowiedzanie umów najmu (dzierżawy) zawartych na czas oznaczony. Wprowadzenie zaskarżonego przepisu jest niejako efektem dyskusji toczonej na ten temat w literaturze przedmiotu. Zasadniczym argumentem zwolenników dopuszczalności wypowiedzania umów najmu (dzierżawy) na czas oznaczony – na podstawie klauzuli umownej – była zasada swobody umów, z czego wywodzono możliwość kreowania wariantu umowy mieszanej. Odmienne było stanowisko Sądu Najwyższego opowiadającego się za dychotomicznym charakterem podziału najmu (dzierżawy) na czas oznaczony i nieoznaczony i niedopuszczalnością kreowania wariantu mieszanego⁴.

Zakazanie możliwości dowolnego wypowiedzania umów najmu (dzierżawy) zawartych na czas oznaczony tłumaczone jest w orzecznictwie oraz doktrynie potrzebą zagwarantowania pewności ich trwania przez czas w umowie oznaczony, tak ze względu na interes stron jak też z uwagi na taki czynnik, jak stabilizacja

wolności przysługujących człowiekowi i obywatelowi

³ Por. cytowany wyrok TK z dnia 10 kwietnia 2001r., sygn. U 7/00.

⁴ Tak również wyraźnie A. Szpunar: Wypowiedzenia najmu zawartego na czas oznaczony, Rejent nr.

porządku prawnego. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w tej materii, zastrzeżenie możliwości wcześniejszego rozwiązania za wypowiedzeniem umowy na czas oznaczony sprzeciwiałoby się właściwości (naturze) takiej umowy. Z natury takiej umowy wynika, że powinna ona trwać i wiązać strony przez cały czas w umowie określony⁵. Przepisy kreujące ograniczenia stanowią zatem gwarancję ochrony interesów stron, które zawierając taką umowę (na czas oznaczony) świadomie kreują stosunek prawnych o trwałym charakterze, w ramach czasowych wyraźnie zakreślonych. Motywem ograniczeń jest więc potrzeba ochronę praw i wolności stron umowy najmu (art. 31 ust. 3 Konstytucji).

Pozostaje zatem ustalić, czy ograniczenie nie jest nadmierne czyli czy zachowana została zasada proporcjonalności.

Przyjmując, że istotą najmu (dzierżawy) na czas oznaczony jest trwałość stosunku prawnego można wywodzić, że wprowadzenie możliwości dowolnego wypowiedzenia takich umów zaprzeczyłoby naturze takiego stosunku. Rozsądnym kompromisem wydaje się być obecne rozwiązanie kodeksowe. Zachowana zostaje bowiem podstawowa cecha najmu na czas określony a jednocześnie strony posiadają możliwość uregulowania w umowie przesłanek wypowiedzenia. Wprowadzając taką regulację w art. 673 § 3 k.c. ustawodawca słusznie, moim zdaniem, uznał, że zaspokaja ona określone potrzeby obrotu gospodarczego i umożliwia rozwiązanie różnorodnych sytuacji życiowych stron stosunku najmu. Strony mogą więc dowolnie określić przyczyny wypowiedzenia umowy, tak, aby zabezpieczały one ich interesy. Niedopuszczalne jest jedynie zamieszczenie w umowie najmu (dzierżawy) klauzuli stanowiącej o możliwości wypowiedzenia bez wskazania wypadków, w jakich może ono nastąpić. Nie ogranicza to nadmierne swobody stron w ukształtowaniu stosunku umownego. Pozwala im bowiem na samodzielne określenie okoliczności pozwalających na wypowiedzenie umowy przy jednoczesnym zachowaniu stabilizacji sytuacji prawnej, jaka daje najem (dzierżawa) na czas oznaczony.

W konkluzji wyrażam opinię, że ograniczenie swobody umów zawarte w art. 673 § 3 k.c. nie stanowi nadmiernego ograniczenia swobody kontraktowej stron, należy więc uznać za zgodne z art. 20 i art. 31 ust. 3 Konstytucji.

6 r. 1996r., s.12

⁵ Tak SN w uchwale z dnia 27.10.1997r. III CZP 49/97 cyt. za Jerzy Rajski: Wypowiedzenie umowy najmu lub dzierżawy zawartej na czas określony, PPH 4/1998r., s.2.

Sporządziła: Małgorzata Bajor – Stachańczyk