

Jan Szachułowicz

Czynsze mieszkalne w stosunkach wolnego najmu

Palestra 13/6(138), 40-50

1969

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Czynsze mieszkalne w stosunkach wolnego najmu

I. PRZEDSTAWIENIE PROBLEMATYKI

Problematyka najmu lokali mieszkalnych stanowi ciągle przedmiot żywego zainteresowania znacznej części naszego społeczeństwa. Głównym źródłem tego stanu rzeczy jest jeszcze nadal poważnie odczuwany brak dostatecznej liczby mieszkań we wszystkich rejonach naszego kraju. Przyczyny tego zjawiska są powszechnie znane. Do dawnych i znanych już argumentów,¹ mianowicie znacznego zniszczenia zasobów mieszkalnych na skutek wojny i niewłaściwej polityki mieszkaniowej w pierwszym dziesięcioleciu po wojnie, doszły potem nowe, takie jak szybki wzrost ludności w miastach i osiedlach związany z uprzemysłowieniem kraju oraz szybki ludnościowy przyrost naturalny.²

Trudności w omawianej dziedzinie są powoli pokonywane popieraniem przez państwo budownictwa spółdzielczego i indywidualnego oraz stosowaniem odpowiedniej polityki prawnej w stosunkach mieszkaniowych. Wyraża się ona głównie w wyłączeniu swobody kontraktowej w stosunkach pomiędzy wynajmującymi o najemcami co do nawiązania stosunku najmu, wysokości czynszu, przeznaczenia pobranego czynszu i rozwiązania stosunku najmu, a także w ograniczeniu metrażowej powierzchni mieszkalnej na jednego mieszkańca.

Przykładem wspomnianej polityki może być m.in. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20 lipca 1965 r.,³ wydane na podstawie delegacji ustawowej zawartej w art. 3 prawa lokalowego. Rozporządzenie to ma na celu tworzenie podstaw finansowania bieżących remontów dla poprawy utrzymania zasobów mieszkalnych w należytym stanie z bardziej czynnym udziałem samorządu mieszkańców.

Powyższe ograniczenia stanowią w zasadzie główne kryterium rozdzielające ogół stosunków najmu lokali mieszkalnych na podlegające prawu lokalowemu i kodeksowi cywilnemu.

W dziedzinie stosunków najmu opartych na przepisach kodeksu cywilnego istnieje swoboda kontraktowa w zawiązaniu się stosunku najmu i ustaleniu wysokości czynszów. Jeśli chodzi o stawki czynszowe, daje temu wyraz przepis art. 88 prawa lokalowego i pośrednio art. 7 ustawy z dnia 28.V.1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych.^{3a} W praktyce można jednak spotkać dość liczne przykłady świadczące wyraźnie o dużym dystansie dzielącym je od rozsądnych stawek czynszowych, tak dalece przy tym, że w sposób rażąco odbie-

1 Por. np.: J. Szachułowicz: O właściwe stosowanie przepisów art. 16 i 17 dekr. o najmie lokali, NP 1967 r., z 5, s. 106; Z. Radwański: Najem mieszkań w świetle publicznej gospodarki lokalami, Warszawa 1961, s. 7.

2 Z. Radwański: Funkcja społeczna treść i charakter prawny odrębnej własności lokali, „Studia cywilistyczne”, tom XI, Kraków 1968, s. 48.

3 Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 20.VII.1965 r. w sprawie czynszów najmu za lokale mieszkalne — Dz. U. Nr 35, poz. 224.

3a Dz. U. Nr 47, poz. 228.

gają one od wartości używania lokalu. Dzieje się tak dlatego, że zasób powierzchni mieszkalnej w sferze wolnego najmu jest niewielki, a popyt na najem mieszkań z tego źródła jest bardzo duży. Właściciele domów jednorodzinnych czy odrębnych lokali mieszkalnych niechętnie wynajmują całość domków bądź część izb, gdyż zasadniczym motywem nabycia przez nich domu jednorodzinnego lub lokalu jest chęć posiadania lokalu obszerniejszego i wyłączonego spod publicznej gospodarki lokalami, tym samym więc chodzi im o swobodne korzystanie z większej powierzchni mieszkalnej. Chociaż lokale te mają służyć wyłącznie zaspokajaniu potrzeb właścicieli i ich rodzin, to jednak część tych lokali jest niekiedy wynajmowana w celu obniżenia kosztów eksploatacji i bieżących remontów.

Obowiązujące prawo dopuszcza też możliwość zawierania umów najmu całego domu jednorodzinnego (art. 6 ust. 7 i 8 ustawy z 28.V.1957 r.), udzielając zarazem w treści art. 7 ustęp 2 powyższej ustawy delegacji Radzie Ministrów do określenia w drodze rozporządzenia górnej granicy opłat za podnajem lub wynajem lokali albo ich części (co jednak dotychczas jeszcze nie nastąpiło).

Jak wykazuje praktyka sądowa, właściciele wspomnianych lokali zwykle ulegają naciskowi wynajęcia lokali, a tym, co zachęca do tego, są z reguły bardzo wysokie oferty czynszowe, które zresztą w wielu wypadkach — jak się potem okazuje — przekraczają zdolność płatniczą oferentów. Wspomniana praktyka dostarcza licznych przykładów, że umowy w omawianych stosunkach są zawierane na czas oznaczony, a czynsze płatne są z góry za część okresu. Następnie z chwilą nadejścia terminu płacenia czynszu najemcy, uchylają się od spełnienia swojego świadczenia, podnosząc zarzut, że czynsz jest wygórowany, a dokonana częściowo wpłata stanowi godziwy czynsz za cały czas trwania umowy najmu. Wynajmujący występują w takich wypadkach do sądów z żądaniem eksmisji oraz żądaniem zasądzenia umówionego czynszu lub tylko o czynsz.

Praktyka sądowa przy rozwiązywaniu konfliktów tego rodzaju staje przed alternatywą ważności lub nieważności umowy. W zależności od tego, który z członków tej alternatywy sąd przyjmie za podstawę swojego rozstrzygnięcia, powstają z kolei dalsze kwestie.

Jeśli uzna się umowę za nieważną, rodzi się pierwsza wątpliwość, czy osoba zajmująca lokal powinna być eksmitowana, jako osoba posiadająca lokal bez tytułu prawnego, i czy zamiast czynszu wchodziłoby w grę odszkodowanie.

W razie zaś uznania umowy za ważną, rodzi się pytanie, czy sąd może obniżyć wysokość czynszu, a jeśli tak, to czym ma się on kierować przy ustalaniu jego wysokości.

Dalszą kwestią nasuwającą się tu do rozwiązania jest rozważenie, czy nie zachodzi wyzysk jednej ze stron, polegający na wykorzystaniu przymusowej sytuacji najemcy poszukującego mieszkania lub przymusowej sytuacji wynajmującego, którego lokal został faktycznie zajęty. W tym ostatnim wypadku za wyzysk może być potraktowane także żądanie najemcy obniżenia czynszu, skoro wyzbycie się najemcy nie godzącego się na opłacanie pierwotnie ustalonego czynszu wiąże się z koniecznością dostarczenia mu lokalu zastępczego.

Wreszcie należy się zastanowić nad tym, czy swoboda w zakresie wysokości czynszów nią powinna doznawać pełnej ochrony ze względu na ustawowe uprawnienie stron w tym zakresie. Jeżeli bowiem ustawodawca pozostawił stronom w

tym względzie swobodę, to rodzi się pytanie, czy sąd ma podstawę do odmiennego kształtowania wysokości czynszu.

Zasygnalizowanie tych problemów daje nam obraz trudności, których omówieniu oraz podjęciu próby dokonania właściwego wyboru rozstrzygnięcia poświęcone są poniższe wywody.

II. MOŻLIWOŚCI ROZWIĄZAŃ NORMATYWNYCH

1. Uwagi ogólne

Właściwe rozwiązanie normatywne każdego, nawet najprostszego stanu faktycznego jest bardzo istotne. Konkretnie stany faktyczne mogą być różnie oceniane z punktu widzenia różnych norm jako zbiegających się ze sobą podstaw prawnych na tle jednego stanu faktycznego. Chociaż celem wszystkich przepisów obowiązujących na gruncie prawa cywilnego jest ochrona sfery dóbr osobistych i majątkowych, to jednak nie zawsze tak się dzieje, żeby poszczególne normy — jako środki prawne — jednakowo zmierzały do tego celu. Ten porządek rzeczy wynika z założenia, że każda norma ma swoje właściwe sobie miejsce w całości systemu prawa i każdy przepis ma swoją ściśle określoną funkcję społeczną. Aby jej nie wyolbrzymiać bądź odwrotnie: za mało nie dostrzegać — konieczne jest badanie zbiegu norm z uwzględnieniem wspomnianej funkcji społecznej każdej konkurującej normy i jej miejsca w całości prawa cywilnego.⁴

Nie bez znaczenia jest też okoliczność, że różne przepisy w odniesieniu do tego samego stanu faktycznego przywiązują różne skutki prawne. Na przykład pewne przepisy pociągają za sobą tylko nieważność czynności prawnej w całości lub części (art. 58 k.c.), inne zaś nie pociągają za sobą tej nieważności, dają natomiast organowi stosującemu prawo uprawnienie do odmiennego ukształtowania niektórych tylko elementów danego stosunku prawnego (art. 388 k.c.). Są wreszcie i takie przepisy, które z różnych względów legislacyjnych wyraźnie podkreślają zasadę swobody umów, nie przywiązując żadnych sankcji w razie przekroczenia granic swobody stron (np. art. 88 prawa lokalowego oraz 7 ust. 2 ustawy z 28.V.1957 r.). Czynniki te razem wzięte dają podstawę do poprawnego rozstrzygnięcia wątpliwości, jakie rysują się w dziedzinie zbiegu norm na omawianym przez nas odcinku.

Na tle przytoczonego wyżej stanu faktycznego mogą wchodzić w grę jako przedmiot rozważań przepisy art. 58 k.c., art. 388 k.c. i art. 88 prawa lokalowego. Ich analiza pozwoli nam sformułować ogólną tezę o charakterze konkurencji tych norm oraz wskaże, na której z powyższych podstaw można prawidłowo udzielić ochrony sądowej.

Przytoczony na wstępie stan faktyczny jest stypizowany i dlatego nie można, opierając się na nim, przystąpić do jego oceny w świetle obowiązujących przepisów. Ocena ta będzie dokonana w celu znalezienia praktycznego rozwiązania, przed którymi dość często stają nasze sądy w swojej codziennej pracy. Jak zobaczymy niżej, wybór rozwiązania jest bardzo trudny, gdyż prócz tekstów przepi-

⁴ Por.: W. Czachórski: Zbieg odpowiedzialności cywilnej według kodeksu zobowiązań, Warszawa 1960, s. 89 i nast.; A. Ochánowicz: Zbieg norm w polskim prawie cywilnym, Warszawa 1963, s. 11—12.

sów trzeba z konieczności nawiązać do ogólnych założeń, na których między innymi został oparty nasz system prawny, to jest do klauzul generalnych, takich mianowicie, jak zasady współzycia społecznego i społeczno-gospodarczy cel badanych norm.⁵

2. Artykuł 58 k.c.

Pierwsze rozwiązanie normatywne znajduje swoje oparcie w art. 58 k.c. Przepis ten stanowi, że nieważna jest czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy. W § 2 zaś przepis ten wyraźnie wskazuje, że czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego jest nieważna. Wymienienie tych podstaw nieważności czynności prawnych w oddzielnych paragrafach ma swoje szczególne uzasadnienie. Celem tego wyodrębnienia jest podkreślenie specjalnej roli, jaką ustawodawca wyznacza zasadom współzycia społecznego w naszym systemie prawnym.

Oddzielenie tych zasad od prawa pozytywnego nie oznacza wcale, żeby istniały obok siebie dwa systemy norm. Jeden oparty jest na prawie pozytywnym, a drugi na wspomnianych zasadach. Mamy jeden tylko system norm, z tym jednak uzupełnieniem, że zasadom współzycia społecznego została przyznana rola pomocnicza w stosunku do prawa pozytywnego. Polega ona na tym, że zasady te uzupełniają normy prawa pozytywnego, a w wypadkach gdy ustawa odsyła ogólnie do zasad współzycia społecznego (jak to ma miejsce z normą art. 58 § 2 k.c.), stają się one zasadami prawnymi co oznacza, że w razie ich naruszenia uzyskują one sankcję prawną.

Odesłanie przez przepisy prawa do zasad współzycia społecznego pozwala na nawiązanie — przy stosowaniu prawa pozytywnego — do aktualnie istniejących stosunków społecznych.⁶ Dlatego też treść umowy najmu ustalającej wysokość czynszu w sposób sprzeczny ze wspomnianymi zasadami pociąga za sobą bezwzględną nieważność. Ocena ta następuje niezależnie od tego, czy jedna ze stron stosunku najmu podniesie zarzut sprzeczności umowy z zasadami współzycia społecznego; oceny takiej w ramach art. 58 § 2 k.c. powinien sąd dokonać z urzędu.

Jeżeli sąd dokonuje oceny ważności czynności prawnej, to powinien również ustalić z urzędu, czy nie zachodzą przesłanki z art. 58 § 3 k.c., który stanowi, że jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, to czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Jeżeli więc sąd, rozpoznając sprawę z powodztwa wynajmującego o zapłatę zaległego czynszu i o eksmisję z lokalu z powodu zwłoki z zapłatą czynszu, dojdzie — w wyniku postępowania dowodowego — do ustalenia, że umowa najmu jest nieważna, gdyż wysokość czynszu pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, a z okoliczności sprawy wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością umowa najmu nie zostałaby zawarta, to stanie wobec alternatywy następującego rozstrzygnięcia sprawy:

⁵ Por.: A. Stelmachowski: Klauzule generalne w kodeksie cywilnym (Zasady współzycia społecznego — społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa), PIP 1965 r. z. 1, s. 5 i nast.

⁶ A. Wolter: Prawo cywilne — Zarys części ogólnej, Warszawa 1968, s. 70 i nast. S. Grzybowski: Struktura i treść przepisów prawa cywilnego odsyłających do zasad współzycia społecznego, „Studia Cywilistyczne”, tom VI, Kraków 1965, s. 33 i nast.

Pierwsze i najprostsze rozstrzygnięcie — to odmowa udzielenia wynajmującemu ochrony prawnej przez oddalenie powództwa. Rozwiązanie takie kryje jednak w sobie poważne niebezpieczeństwo społeczne, gdyż odmowa udzielenia ochrony prawnej nie załatwia definitywnie sprawy. Umowa zawarta w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego powoduje, że naruszenie tych zasad występuje po obu stronach określonego stosunku najmu. Dlatego też orzeczenie takie zmierza przede wszystkim do pokrzywdzenia powoda, sankcjonuje zaś zachowanie się pozwanego przez udzielenie mu aprobaty dla jego jednostronnej i samowolnej zmiany wysokości czynszu, nawet gdyby jego jednostronne ustalenie odpowiadało rzeczywistości wspomnianym zasadom. Orzeczenie oddalające powództwo daje w swej istocie ochronę prawną stronie, która zawierając umowę najmu, współdziałała także w naruszaniu zasad współzycia społecznego.

Do pomyślenia jest tu również celowe działanie najemcy polegające na zaferowaniu szczególnie wysokiego czynszu w celu nakłonienia właściciela lokalu do zawarcia umowy najmu z zamiarem zdobycia uprawnień do lokalu zastępczego. Niejednokrotnie bowiem opłacenie wysokiego czynszu jest przez najemcę zamierzone tylko czasowe, jak to podano wyżej w przykładzie, na okres niezbędny do ugruntowania się jego pozycji i z tego względu bardzo często zapłata czynszu następuje także na określony okres z góry. Po upływie tego okresu najemca przewiduje, że będzie mógł być eksmitowany z lokalu będącego przedmiotem najmu, liczy jednak zasadnie na to, że otrzyma lokal zastępczy. Dostarczenie zaś takiego lokalu praktycznie ciąży na wynajmującym. Potrzeby bowiem mieszkaniowe ludności przekraczają wciąż jeszcze możliwości organów do spraw lokalowych, usunięcie zaś eksmitowanych najemców z punktu widzenia gospodarki lokalami jest w wielu wypadkach mniej pilne aniżeli dostarczenie mieszkań osobom nie posiadającym żadnego lokalu. W miejscowościach nie objętych publiczną gospodarką lokalami sytuacja wynajmującego jest jeszcze gorsza, ponieważ przymusowe usunięcie najemcy przez organ do spraw lokalowych następuje w każdym wypadku po dostarczeniu lokalu zastępczego przez osobę zgłaszającą wniosek o eksmisję. Omawiane działanie najemcy, połączone z chęcią pośredniego zdobycia lokalu mieszkalnego przez zawarcie umowy najmu w wolnym obrocie prawnym, będzie oczywiście sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, wobec czego najemca taki nie będzie mógł się bronić — przed żądaniem wynajmującego zapłaty omówionego czynszu — zarzutem nadużycia prawa. Rodzi to obowiązek dla sądów, aby wnikliwie rozważyły pobudki najemcy skłaniające go do zawarcia umowy najmu, która ze względu na stosunkowo wysoki czynsz powinna być oceniana jako niekorzystna dla niego, zwłaszcza gdy chodzić będzie o takiego najemcę, co do którego wiadomo, że jego możliwości płatnicze przekraczają realność stałego opłacania ustalonego umową czynszu najmu.

Dalsze rozwiązanie może prowadzić do przyjęcia koncepcji, że pozwany zajmuje lokal bez tytułu prawnego i wskutek tego należałoby uwzględnić żądanie eksmisji, a w miejsce czynszu wchodziłoby substytucyjnie odszkodowanie. Wysokość takiego odszkodowania powinna się kształtować w granicach poniesionej szkody i utraconych korzyści przez wynajmującego. W zasadzie powinno ono oscylować wokół sumy będącej odpowiednikiem średnio kształtujących się czynszów w wolnym najmie w danej miejscowości przy uwzględnieniu standardu mieszkaniowego i jego położenia w mieście (centrum, peryferie). Niekiedy w indywidualnych wypadkach, obok kryteriów przedmiotowych, prawidłowe wyrażenie tej wysokości wymagać będzie również uwzględnienia sytuacji majątkowej

stron⁷ lub tylko zdolności płatniczej zobowiązanego, a zwłaszcza wtedy, gdy zobowiązany, rozporządzając wynajętym lokalem, ma możliwość prowadzenia lub ułatwienia sobie działalności zarobkowej zasadniczej lub ubocznej (np. osoba udzielająca dodatkowo lekcji, geodeta, lekarz, plastyk czy rzemieślnik wykonujący prace zlecone) lub też ma praktykę prywatną.

Marginosowo można podnieść, że często stosunek wolnego najmu lokalu nie ogranicza się tylko do świadczenia samego używania lokalu, ale obejmuje zarazem świadczenia uboczne, mające poważny wpływ na określenie wysokości globalnej opłaty za lokal (np. zobowiązanie wynajmującego do dostawy centralnego ogrzewania, dostarczenia wody, światła, umeblowania, sprzątnięcia itp.). Uwaga ta jest godna podkreślenia, albowiem „ceny rynkowe” wolnego najmu lokali mogą się kształtować nie tylko ze względu na rozmiary popytu i podaży, ale także ze względu na zakres świadczeń wynajmującego.

Gdyby natomiast były podstawy do przyjęcia, że zachodzą przesłanki z art. 58 § 3 k.c., tzn. że nieważnością byłaby dotknięta tylko wysokość czynszu, a w pozostałej części umowa najmu pozostawałaby ważna, to należy podkreślić, że przepis ten nie daje samodzielnej podstawy do rozstrzygnięcia sprawy. Na podstawie przepisu art. 58 k.c. można tylko ustalić, czy czynność prawna jest nieważna w całości lub częściowo. W wypadku takim do odmiennego ukształtowania stosunku najmu w odniesieniu do wysokości czynszu trzeba sięgać do innych podstaw prawnych.

3. Artykuł 388 k.c.

Drugie rozwiązanie normatywne można oprzeć na przepisie art. 388 k.c., jeżeli będą spełnione przesłanki faktyczne tego przepisu. Wymienienie tych przesłanek w normie art. 388 k.c. jest taksatywne, a nie przykładowe. Należy do nich wyzyskanie przez jedną ze stron w umowach wzajemnych przymusowego położenia drugiej strony, jej niedoświadczenia lub niedoświadczania, dokonane w taki sposób, że strona przyjmuje dla siebie lub osoby trzeciej świadczenie niewspółmierne do swego wzajemnego świadczenia. Do zakwalifikowania umowy, jako dotkniętej wyzyskiem, nie wystarcza tylko rażąca dysproporcja pomiędzy wzajemnymi świadczeniami. Obok nieekwiwalentności wzajemnych świadczeń musi jeszcze występować przymusowe położenie, niedoświadczenie lub niedoświadczanie strony drugiej.

Niewspółmierność świadczeń w interesującym nas przykładzie najmu można by uznać za sprzeczną z zasadami współżycia społecznego i tym samym umowę z takimi świadczeniami — za nieważną. Jednakże ustawa w art. 388 k.c., ze względu na bezpieczeństwo obrotu, do umów zawartych w celu wyzysku nie przywiązuje od razu skutku nieważności *ex lege*.⁸ Rozwiązanie takie może niekiedy nasuwać mylny wniosek, że wyzysk w naszym systemie prawnym nie został uznany za spreczny ze wspomnianymi zasadami, zwłaszcza wówczas, gdy określony rodzaj wyzysku pozornie utrwali się w świadomości społeczeństwa i tym samym przyjmą się przeciętne normy wyzysku.⁹ Dopuszczenie do utrwalenia się takiego rozumowania byłoby jednak niesłuszne, ponieważ przepis art. 388 k.c. przewiduje szczególne unormowanie, które ma na względzie przede wszystkim utrzymanie umowy w mocy oraz usunięcie pokrzywdzenia wynikającego z dysproporcji świadczeń, a dopiero w ostateczności pokrzywdzony może

⁷ Patrz: przepis art. 440 k.c.

⁸ Por. A. O h a n o w i c z: op. cit., s. 165.

⁹ Por. orzeczenie SN z dnia 29.X.1949 r. OSN 1950 r. z. 2, poz. 30.

żądać unieważnienia umowy.¹⁰ Pokrzywdzony więc jest uprawniony najpierw do żądania obniżenia swojego świadczenia bądź zwiększenia świadczenia przez drugiego kontrahenta. Opierając się na wynikających z tego przepisu uprawnieniach pokrzywdzonego, sąd w stosunkach najmu może kształtować wysokość świadczeń i sprowadzać je do właściwych wymiarów.

Trafnie podnosi się w literaturze,¹¹ że przyjęcie z góry nieważności umowy z mocy samego prawa byłoby niekiedy niekorzystne dla samego wyzyskanego, ponieważ byłby on zmuszony do zwrotu tego, co otrzymał od kontrahenta. W rozważanym przez nas wypadku prowadziłoby to do wydania wynajmującemu przedmiotu najmu, taki zaś skutek na ogół nie zawsze leży w interesie obu stron. Dlatego też na podstawie art. 388 k.c. sąd jest uprawniony do kształtowania treści umów najmu w kwestii wysokości czynszów, natomiast w razie wystąpienia w tym względzie przeszkód nie dających się usunąć, sąd jest uprawniony również do orzekania o ważności umowy.

4. Artykuł 88 prawa lokalowego,

Trzecie samodzielne rozwiązanie normatywne znajduje swoje oparcie w normie art. 88 pr. lokalowego i pośrednio, jak to już wspomniano, w art. 7 ust. 2 ustawy z 28.V.1957 r. Przepis art. 88 pr. lok. wyraźnie stanowi, że stawki czynszowe i inne opłaty, ustalone na podstawie przepisów prawa lokalowego, nie są wiążące przy ustaleniu wysokości czynszów najmu lokali wyłączonych spod publicznej gospodarki lokalami na podstawie ustawy z dnia 28 maja 1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych.¹²

W przepisie tym wyrażona jest zasada umownej swobody stron w zakresie wysokości czynszów. Oznacza to, że strony mogą swobodnie kształtować całą treść stosunku najmu, a w szczególności ustawodawca wyraźnie zezwala stronom na umowne określenie wysokości czynszów według wzajemnych interesów stron. W związku z tym należy jednak zaznaczyć, że trudno jest mówić o pełnej swobodzie umów — nawet w tych wypadkach, w których ustawodawca to wyraźnie podkreśla — gdyż granice każdej swobody są określane przepisami ogólnymi, do jakich należy zaliczyć np. art. 4 i 58 k.c. Takim ograniczeniom podlegają nie tylko umowy najmu, ale również każda czynność prawna oraz wykonanie każdego prawa ograniczenia te zatem nie wymagają tu specjalnego rozważenia przy zawieraniu umów w wolnym najmie.

W granicach ogólnie dozwolonej swobody przewidzianej w naszym systemie prawnym strony mogą — opierając się na cytowanym wyżej przepisie — ustalić wysokość czynszów w sposób odmienny od czynszów normowanych. Swoboda ta jest wyraźnie zamierzona, gdyż celem jej — w ogólnie trudnej sytuacji mieszkaniowej — jest wygospodarowanie niewielkiej rezerwy mieszkaniowej, dla osób, które mogą sobie na to pozwolić. Gdyby tego rodzaju stosunki obejmowały

¹⁰ Patrz: Uzasadnienie projektu kodeksu zobowiązań w odniesieniu do przepisu art. 42 k.z., gdzie między innymi (s. 47) znajduje się ustęp o następującym brzmieniu: „Względ na bezpieczeństwo obrotu również i w tym się objawia, że k.z. uważa zupełną bezskuteczność czynności lichwiarskiej za ostateczność, która następuje dopiero wtedy, gdy inną drogą nie da się usunąć pokrzywdzenia”.

¹¹ Patrz: W. Czachórski: Prawo zobowiązań w zarysie, Warszawa 1968, s. 201.

¹² Dz. U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228.

pokażną liczbę izb i obejmowały swoim zasięgiem duży krąg osób, ustawodawca wkroczyłby zapewne w tę dziedzinę stosunków społecznych i poddałby je bardziej szczegółowemu unormowaniu.

Poza potrzebą uruchomienia pewnej rezerwy mieszkaniowej swoboda w zakresie umów najmu, o jakich jest mowa, jest wyrazem ochrony własności osobistej, ponieważ ten typ własności służy — ze swej istoty — do zaspokajania potrzeb właściciela i jego bliskich. Uprawnienie takiego właściciela łączy się ze swobodą rozporządzania powierzchnią mieszkaniową. Dlatego ograniczenie tych potrzeb właściciela na rzecz najemcy musi doznać stosownego ekwiwalentu pieniężnego.

Gdybyśmy pomijali te motywy oraz ochronę, jakiej państwo udziela i poręcza własności osobistej, i uznali, że w tych wypadkach sąd jest uprawniony do kształtowania treści umów w sprawie wysokości czynszów, to doszlibyśmy do przekreślenia swobody umów wyrażonej w art. 88 pr. lokalowego i art. 7 ustęp 2 ustawy z dnia 28.V.1957 r. W takich warunkach sfera wolnych stosunków najmu, choć niezbyt szeroka, zostałaby przekształcona na społeczną gospodarkę lokalami, co byłoby sprzeczne z celami, jakie założył sobie ustawodawca.

W wypadkach więc najmu lokali w domach jednorodzinnych i lokali w spółdzielniach mieszkaniowych określonych w ustawie z 28 maja 1957 r. wysokość czynszu określa tylko porozumienie stron i powinno ono być respektowane zarówno przez strony, jak i przez sądy w razie powstania na tym tle sporu.

5. Stosunek art. 58 k.c. do art. 388 k.c.

Porównując treść obu przepisów, możemy z łatwością stwierdzić, że mają one różną treść normatywną, którą w zasadzie można sprowadzić do trzech następujących punktów.

a) Zasadniczą przesłanką faktyczną stosowania art. 58 § 2 k.c. jest naruszenie zasad współżycia społecznego bez określenia ich treści, natomiast do zastosowania przepisu art. 388 k.c. musi zachodzić wyzyskanie jednej ze stron przymusowego położenia, niedoświadczenia lub niedoświadczania, przy czym okolicznościami tymi musi towarzyszyć niewspółmierność wzajemnych świadczeń.

b) Jeżeli spojrzymy na oba te przepisy od strony skutków, to do art. 58 k.c. przywiązany jest tylko jeden surowy, bezpośredni skutek bezwzględnej nieważności czynności prawnej, do art. zaś 388 k.c. ustawodawca przywiązał łagodniejsze skutki, a mianowicie najpierw można żądać wyrównania dysproporcji świadczeń przez zwiększenie jednego świadczenia lub zmniejszenie drugiego i dopiero wtedy, gdy jedno i drugie świadczenie byłoby nadmiernie utrudnione, można w ostateczności żądać unieważnienia umowy, które, jak widzimy, ma charakter subsydiarny.

c) Terminy przedawnienia roszczeń z art. 58 k.c. — ze względu na charakter skutku — w ogóle nie działają, są zawsze otwarte, natomiast terminy przedawnienia z art. 388 k.c. wygasają z upływem lat dwóch od dnia zawarcia umowy.

Porównując głębiej treść obu tych przepisów, można ogólnie powiedzieć, że na ich podstawie nie można udzielić ochrony prawnej takiej czynności, która została sporządzona z naruszeniem zasad współżycia społecznego. Element naruszenia wspomnianych zasad stanowi wspólną podstawę obu norm. Jednakże nawet w tej podstawowej przesłance zachodzą różnice, które sprowadzają się do tego, że norma art. 58 § 2 k.c. stanowi bardzo ogólnie: „czynność prawna sprzeczna

z zasadami współzycia społecznego”, bez konkretyzacji tych zasad, natomiast art. 388 k.c. zamiast tego ogólnego sformułowania podaje elementy, które konkretyzują te zasady i składają się na ich treść. Wyliczenie ich nie jest przykładowe, lecz taksatywne. Praktycznie oznacza to, że na podstawie art. 388 k.c. umowę najmu będzie można uznać za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego tylko wtedy, gdy będą wchodzić w grę elementy wymienione w tym przepisie.

Dlatego też, po porównaniu treści wchodzących tu w grę obu przepisów, możemy powiedzieć, że chcąc prawidłowo rozwiązać przytoczony na wstępie stan faktyczny, nie można stosować równoległe obok siebie art. 58 § 2 k.c. i art. 388 k.c. Możliwość ta istnieje tylko pozornie, gdyż w rzeczywistości możemy jedynie sięgać do normy art. 388 k.c., albowiem sama jej treść wyłącza stosowanie innych podstaw prawnych, a w szczególności przepisu art. 58 § 2 k.c. Gdyby ten ostatni przepis mógł stanowić samodzielną podstawę, to przepis art. 388 k.c. byłby zbędny. Nie można tak zakładać, gdyż art. 58 k.c. odnosi się do wszystkich stanów faktycznych, ustawodawca zaś, tworząc normę art. 388 k.c., wyłączył z ogólnego pojęcia zasad współzycia społecznego ich poszczególne rodzaje i w tym przepisie wyraźnie je skonkretyzował, przywiązując do ich naruszenia odmienne skutki.

Z tego względu art. 58 § 2 k.c. zawsze będzie tylko częściowo wkraczał w stan faktyczny art. 388 k.c. i okoliczność ta obok innych elementów daje podstawę do określenia wzajemnego stosunku obu tych norm w myśl zasady *lex specialis derogat legi generali*. W związku z tym stwierdzić trzeba, że art. 58 § 2 k.c. w stosunku do art. 388 k.c. jest normą ogólną, a przepis art. 388 k.c. normą szczególną.¹³

Należy również podkreślić nie tylko różny zakres zasad współzycia społecznego w obu przepisach, które mimo wszystko stanowią pewną ich wspólną płaszczyznę, ale wskazać też na odmienne cele i funkcje obu norm. W zasadzie celem obu przepisów jest eliminowanie z obrotu prawnego czynności sprzecznych z prawem i zasadami współzycia społecznego. Jednakże przepis art. 58 k.c. eliminuje takie czynności w sposób bezpośredni i bezwzględny, natomiast przy pomocy art. 388 k.c. eliminacja ta odbywa się w drodze zmiany czynności przez jej jak gdyby uzdrowienie. Polega ono na tym, że przy pomocy kształtującego orzeczenia sądowego sprowadza się ją do treści mieszczącej się w ramach stosunków wyznaczonych wspomnianymi zasadami.

Istotną więc funkcją tego przepisu w odróżnieniu od art. 58 k.c. jest przede wszystkim — jak już zaznaczono — utrzymanie w mocy zawartej umowy.¹⁴

Przy ocenie zatem stosunku najmu pod kątem wyzysku będzie miała zastosowanie wyłącznie norma art. 388 k.c., a więc będzie możliwe najpierw kształtowanie wysokości czynszu przez sąd, a dopiero w ostateczności, gdy wyrównanie wzajemnych świadczeń byłoby nadmiernie utrudnione, będzie można wystąpić o unieważnienie umowy.

6. Stosunek art. 88 prawa lokalowego do art. 388 k.c.

Jak już zaznaczono wyżej, przepis art. 88 prawa lokalowego wyraża zasadę umownej swobody stron w zakresie wysokości czynszów. Oznacza to, że strony stosunku najmu mogą określać stawki czynszowe według zasad wartości rynko-

¹³ Por. A. Ochanowicz: op. cit. s. 45 i nast.

¹⁴ Por. orzeczn. SN z dnia 29.IX.1948 r., OSN 19:9 r., z. II i III, poz. 4'.

wej, regulowanej przez podaż i popyt. Gdy w określonych stosunkach ustalą się przeciętne normy czynszu, wtedy wysokość ich nie może podlegać wzruszeniu i musi być respektowana przez strony i sądy.

Swoboda umów w omawianej problematyce dotyczy tylko niewielkiego wycinka stosunków społecznych, zresztą w bardzo wąskim kręgu podmiotowym. Takie uregulowanie czynszów w planowej gospodarce socjalistycznej musiało być uznane za społecznie uzasadnione, skoro znajduje oparcie w obowiązującym przepisie prawnym.¹⁵

Strony mogą ustalić w umowie czynsz mieszkalny wyższy od rynkowego, jednakże umowa najmu w tym zakresie będzie podlegać kontroli z punktu widzenia zgodności jej z zasadami współżycia społecznego, albowiem takim ograniczeniom podlegają wszystkie czynności prawne, a nie tylko umowy najmu. Jednakże ze względu na omówioną wyżej relację art. 58 § 2 k.c. do art. 388 k.c., w warunkach gdy czynsz umowny będzie w sposób istotny odbiegać od czynszów przeciętnie ustalonych, zachodzić będzie stosunek art. 88 prawa lokalowego do art. 388 k.c., a nie stosunek art. 58 § 2 k.c. do art. 88 prawa lokalowego. Naruszenie zasad współżycia społecznego będzie tu polegać tylko na wyzyskaniu przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczenia drugiej strony, w wyniku czego dysproporcja wzajemnych świadczeń będzie rażąca. Jeśli w wyniku ustaleń dojdzie się do przekonania, że wysokość czynszu nie jest następstwem wyzyskania przymusowego położenia, niedołęstwa lub niedoświadczenia drugiej strony, to nie będzie można przyznać sądowi uprawnień do jego ustalenia. Wynika stąd, że z punktu widzenia normy art. 388 k.c. sama dysproporcja wzajemnych świadczeń nie daje podstawy do kształtowania wysokości czynszu przez sąd. Rażąca dysproporcja musi być następstwem jednej z przesłanek wymienionych w tym przepisie, aby możliwe było usunięcie pokrzywdzenia przez sprowadzenie wzajemnych świadczeń do słusznych proporcji.

III. KONKLUZJE

W sferze stosunków wolnego najmu, określonej co do zakresu art. 88 prawa lokalowego i art. 7 ust. 2 ustawy z 28.V.1957 r. strony mogą swobodnie kształtować wysokość czynszów według stawek wolnorynkowych. Swoboda w tym zakresie jest wyraźnie dozwolona i zamierzona przez ustawodawcę, albowiem celem jej jest wygospodarowanie pewnej rezerwy mieszkaniowej w trudnej wciąż jeszcze sytuacji mieszkaniowej. Wygospodarowanie to odbywa się kosztem ograniczenia powierzchni mieszkalnej z reguły w domach i lokalach mieszkalnych, stanowiących przedmiot własności osobistej. Dlatego też ze względu na przysługującą ochronę własności osobistej wspomniane ograniczenia właściciela muszą doznać stosownego ekwiwalentu pieniężnego. Powyższe uregulowanie czynszów w wolnym najmie w kraju planowej gospodarki jest dostatecznie społecznie uzasadnione.

Odmienne potraktowanie swobody umów w dziedzinie najmu oznaczałoby wprowadzenie społecznej kontroli gospodarki lokalami przez orzecznictwo sądowe, co

¹⁵ Patrz W. Czachórski: Prawo zobowiązań w zarysie, Warszawa 1968, s. 10-16. Autor przedstawia tu historyczne kształtowanie się zasady swobody umów na przełomie XIX i XX wieku oraz jej miejsce w naszym obowiązującym systemie prawnym.

byłoby sprzeczne z celami, jakie ustawodawca założył, stanowiąc normę art. 88 prawa lokalowego.

Trudno jest jednak mówić o pełnej swobodzie umów nawet w tych wypadkach, gdy ustawa tak wyraźnie stanowi. Granice tej swobody są zawsze wyznaczone zasadami współżycia społecznego. Nie chodzi tu o zasady ogólnie sformułowane w przepisie art. 58 § 2 k.c., lecz o zasady współżycia społecznego skonkretyzowane w art. 388 k.c. Badając, czy wysokość czynszu jest właściwa, tzn. czy mieści się w granicach wspomnianych zasad, nie będziemy sięgać do art. 58 § 2 k.c., tylko do przepisu art. 388 k.c. Ustawodawca, tworząc normę art. 388 k.c. z ogólnego pojęcia zasad współżycia społecznego, wyłączył ich poszczególne rodzaje i w tym przepisie wyraźnie skonkretyzował, przywiązując do ich naruszenia odmienne skutki. Dlatego, badając wysokość czynszów, należy zawsze poddawać je kontroli art. 388 k.c. jako normy szczególnej, która wyłącza stosowanie normy ogólnej, za jaką należy w tym wypadku uznać art. 58 § 2 k.c. Strony mogą umówić nawet czynsz wyższy od przeciętnego i tak ustalony musi on być respektowany przez strony i sąd, jeżeli jego ustalenie nie jest następstwem wyzyskania przymusowego położenia, niedośóstwa lub niedoświadczenia drugiej strony. Sama rażąca dysproporcja między wartościami wzajemnych świadczeń nie wystarczy, by uchylić się samowolnie od płacenia czynszu i żądać jego ustalenia przez sąd na zasadzie art. 388 k.c. Sąd jest władny dokonać słusznego, nowego ustalenia czynszu wbrew woli strony tylko wówczas, gdy istniały przesłanki przewidziane w art. 388 k.c., tzn. gdy rażąca dysproporcja między wzajemnymi świadczeniami jest następstwem wyzyskania i przymusowego położenia, niedośóstwa lub niedoświadczenia strony drugiej. Brak tych elementów wyłącza powstanie pokrzywdzenia, a tym samym i wyzysku, i wówczas strona niezadowolona może doznać ochrony swoich interesów wyłącznie w drodze rozwiązania umowy najmu.

STANISŁAW KOŁODZIEJSKI

Dziedziczenie posiadania

I. ZARYS HISTORII PROBLEMU

Dziedziczenie posiadania należy bezsprzecznie do najbardziej kontrowersyjnych problemów nauki prawa cywilnego o posiadaniu. Jest ono zresztą równie interesujące dla teorii, jak i doniosłe dla praktyki.

Poświęcono mu — podobnie jak wielu innym interesującym nas z tego kręgu zagadnieniom — tyle uwagi, zwłaszcza od czasu wydania głośnej rozprawy Iheringa: *Über den Grund des Besitzschutzes (Eine Revision der Lehre vom Besitz)*¹, że „samo zestawienie poglądów wygłoszonych na ten temat w ostatnich trzydziestu la-

¹ R. Ihering: *Ueber den Grund des Besitzschutzes*, Jena 1869.