

Wojciech Robaczyński

Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 1991 r. III CZP 115

Palestra 37/3-4(423-424), 100-104

1993

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.

■ Glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 1991 r.

III CZP 115/91 *

Teza glosowanej uchwały brzmi: Po zmianie kodeksu cywilnego dokonanej ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 55, poz. 321) można na podstawie art. 357¹ tego kodeksu żądać rozwiązania umowy najmu zawartej przed dniem wejścia w życie wymienionej ustawy (1 października 1990 r.), jeżeli nadzwyczajna zmiana stosunków nastąpiła po tym dniu.

Glosowana uchwała zapadła na tle następującego stanu faktycznego:

W październiku 1988 r. strony zawarły umowę, na podstawie której powodowie wynajęli pozwanym lokal użytkowy. Czynn timer ustalono w wysokości 20 000 zł miesięcznie, zaś umowa została zawarta na 10 lat. Przy zawarciu umowy pozwani wpłacili powodom kwotę 500 000 zł, jako „zabezpieczenie najmu na okres 10 lat”, a ponadto później kwotę 1 700 000 zł z tytułu kosztów naprawy budynku. Pozwani wykonali remont lokalu i prowadzą w nim sklep, z tym że w sierpniu 1990 r. zwrócili powodom połowę wynajętego lokalu.

W marcu 1991 r. powodowie wnieśli o rozwiązanie zawartej umowy powołując się na zachodzące w kraju przemiany gospodarcze, zmiany stanu prawnego oraz postępującą inflację, w wyniku której ustalony w 1988 r. czynsz stał się rażąco niski. Ponadto wnieśli o zasądzenie na ich rzecz kwoty 100 mln zł tytułem rekompensaty za zbyt niski czynsz w okresie poprzedzającym wytoczenie powództwa oraz – z tego samego tytułu – po 8 mln zł miesięcznie od kwietnia 1991 r.

Rozpoznający sprawę w pierwszej instancji sąd wojewódzki oddalił powództwo. Uznał on, że brak jest podstaw do rozwiązania umowy najmu, a w szczególności podstawy takiej nie dają przepisy kodeksu cywilnego o najmie oraz art. 58 i 388 k.c. Nieuzasadnione jest również żądanie zmiany wysokości czynszu.

Rozpoznający rewizję od wspomnianego wyroku sąd apelacyjny skierował do Sądu Najwyższego pytanie prawne dotyczące dopusz-

* Uchwała wraz z uzasadnieniem została opublikowana w OSNCP 1992, nr 6, poz. 95.

czalności ustalenia, że umowa zawarta na czas oznaczony uległa rozwiązaniu ze względu na to, że na skutek nieprzewidzianej zmiany stosunków dalsze jej wykonywanie byłoby sprzeczne z celem społeczno-gospodarczym i zasadami współżycia społecznego (art. 354 §1 i 2 k.c.). W odpowiedzi Sąd Najwyższy podjął uchwałę będącą przedmiotem niniejszej glosy.

Rozstrzygnięcie Sądu Najwyższego na tle przedstawionego stanu faktycznego jest w istocie odpowiedzią na dwa zasadnicze pytania:

1) Czy możliwe jest stosowanie przepisu art. 357¹ k.c. do zobowiązań wynikających z umów zawartych przed nowelizacją kodeksu cywilnego?

2) Czy na podstawie art. 357¹ k.c. można orzec o wcześniejszym rozwiązaniu umowy najmu zawartej na czas określony w sytuacji, gdy na skutek postępującej inflacji ustalony w umowie czynsz stracił znaczenie gospodarcze?

Z brzmienia sentencji uchwały wynika wyraźnie pozytywna odpowiedź na pierwsze pytanie. W jej uzasadnieniu natomiast Sąd Najwyższy pozytywnie ustosunkował się także do drugiej kwestii. Sądzę, że o ile właściwa jest odpowiedź na pytanie pierwsze, o tyle przy drugim zagadnieniu Sąd poszedł zbyt daleko, nadmiernie rozszerzając zakres stosowania klauzuli *rebus sic stantibus*.

Za trafne uznać należy wywoły dotyczące zakresu czasowego stosowania art. 357¹ k.c. Rzeczywiście, ustawa z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie kodeksu cywilnego nie zawiera normy intertemporalnej dotyczącej klauzuli *rebus sic stantibus*, gdyż art. 12 ust. 2 tej ustawy odnosi się wyraźnie tylko do przepisu art. 358¹ §3 k.c. wprowadzającego waloryzację sądową. W tym stanie rzeczy należy sięgnąć do rozwiązań przyjętych w przepisach wprowadzających kodeks cywilny, które – jak słusznie zauważa Sąd Najwyższy – wyrażają ogólne, obowiązujące także obecnie zasady prawa międzyczasowego.

Zgodnie z art. XLIX §1 p.w.k.c. do zobowiązań, które powstały przed wejściem w życie kodeksu cywilnego stosuje się przepisy tego kodeksu, jeżeli chodzi o skutki prawne zdarzeń, jakie nastąpiły po jego wejściu w życie, a nie są związane z istotą stosunku prawnego. W literaturze zwrócono uwagę, że skutkami tymi mogą być w szczególności niemożliwość świadczenia czy wygaśnięcia lub zmiana zobowiązania, jeżeli zdarzenie je rodzące nastąpiło przed wejściem w życie kodeksu cywilnego.¹

Stosując powyższą zasadę analogicznie do ostatniej nowelizacji i wprowadzonego przez nią art. 357¹ k.c. należy stwierdzić, że klauzula wyrażona w tym przepisie może być stosowana także do zobowiązań wynikających z umów zawartych przed 1 października 1990 r., jeżeli nadzwyczajna zmiana stosunków (będąca podstawo-

wą przesłanką art. 357¹ k.c.) nastąpiła po tym dniu. Tak przedstawia się argumentacja Sądu Najwyższego, która prowadzi, jak sądzę, do właściwego określenia norm czasowych obowiązywania w naszym prawie klauzuli *rebus sic stantibus*.

Wydaje się jednak, że znacznie ważniejszy jest drugi wątek rozumowania Sądu Najwyższego, który dotyczy z kolei określenia przedmiotowych granic stosowania wymienionej klauzuli. W tym zakresie nasuwają się poważne uwagi krytyczne pod adresem nie tyle tezy, co uzasadnienia w powiązaniu ze stanem faktycznym stanowiącym tło dla podjętej uchwały. Z samą tezą wypada się bowiem zgodzić, gdyż dotyczy ona w zasadzie poruszonego wyżej zagadnienia oznaczenia norm czasowych dla przepisu art. 357¹ k.c. Pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy uznać należy za trafny, gdyż w istocie nadzwyczajna zmiana stosunków może stanowić podstawę dla rozwiązania umowy najmu. Trzeba przy tym jednak pamiętać, że w myśl art. 357¹ k.c. rozwiązanie umowy jest wyjściem, które powinno być wzięte pod uwagę w ostatniej kolejności. Pomijam w tym miejscu bardzo dyskusyjne zagadnienie, czy z żądaniem rozwiązania umowy opartym na powołanym przepisie mógłby wystąpić najemca w sytuacji, gdyby na skutek nadzwyczajnej zmiany stosunków czynsz najmu stał się zbyt wysoki. Zobowiązanie najemcy jest zobowiązaniem pieniężnym *sensu stricto* i z tego tytułu nie jest do końca jasne, czy tego rodzaju zobowiązania może w ogóle dotyczyć przepis art. 357¹ k.c., który wprowadza wyjątek od zasady *pacta sunt servanda*, ale nie od zasady nominalizmu. Jest to już jednak znacznie szerszy problem relacji między klauzulą *rebus sic stantibus* a waloryzacją sądową, którego rozważenie wymagałoby wykroczenia znacznie poza ramy glosy.

Głosowane rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o przedstawiony wyżej stan faktyczny, który – najkrócej rzecz ujmując – polegał na tym, że na skutek inflacji czynsz najmu stał się bardzo niski. W tej sytuacji Sąd Najwyższy dostrzegł możliwość rozwiązania umowy w oparciu o przepis art. 357¹ k.c.

Aby odpowiedzieć na pytanie, czy stosowanie w takich przypadkach tego przepisu jest uzasadnione, należy przypomnieć zawarte w nim przesłanki klauzuli *rebus sic stantibus*. Przedstawiają się one następująco:²

- 1) nadzwyczajna zmiana stosunków,
- 2) nieprzewidzenie tej zmiany przez strony zawierające umowę,
- 3) nadmierne trudności w spełnieniu świadczenia lub groźba rażącej straty dla jednej ze stron.

Stwierdzić można, że w omawianej sprawie została spełniona wyłącznie trzecia spośród wymienionych przesłanek. Zgodzić się bowiem trzeba z poglądem, że pobieranie czynszu w wysokości 20 000 zł miesięcznie za lokal użytkowy, w którym urządzony jest sklep, mo-

że pociągać za sobą – przy uwzględnieniu aktualnej wartości pieniądza – rażącą stratę po stronie wynajmującego. Natomiast gdy chodzi o drugą przesłankę, pojawiają się wątpliwości, czy można mówić o tym, że strony nie przewidywały zmiany stosunków, skoro przy zawarciu umowy najemcy z góry wręczyli wynajmującemu pewną kwotę właśnie z uwagi na prognozowany spadek wartości pieniądza. Inna sprawa, że stopień tego spadku u schyłku lat osiemdziesiątych mógł przekroczyć możliwości przewidywania stron.

Najistotniejszym jednak, jak wolno sądzić, argumentem przemawiającym przeciwko możliwości odwołania się do art. 357¹ k.c. jest stwierdzenie, że nie została spełniona pierwsza, podstawowa przesłanka klauzuli *rebus sic stantibus*, tzn. nie wystąpiła nadzwyczajna zmiana stosunków w rozumieniu powyższego przepisu.

Klauzula *rebus sic stantibus* stanowi wyjątek od podstawowej dla stosunków zobowiązaniowych zasady *pacta sunt servanda*. Właśnie ze względu na ten wyjątkowy charakter požądane jest wąskie ujmowanie nadzwyczajnej zmiany stosunków. Przy takim założeniu sam spadek siły nabywczej pieniądza takiej nadzwyczajnej zmiany nie stanowi. Sądzić należy, iż mimo użycia odmiennego określenia, art. 357¹ k.c. powinien być interpretowany w tym samym duchu, co art. 269 k.z., gdy chodzi o określenie okoliczności uzasadniających zastosowanie omawianej klauzuli. Podobnie zatem, jak pod rządami kodeksu zobowiązań pojawiają się tu katastrofalne zdarzenia o powszechnym charakterze. Może to być również, jak podkreślono w doktrynie, przewrót gospodarczy, jednak tylko wtedy, gdy nosi on znamiona powszechnej katastrofy.³ Zgodzić wypada się z tą linią przedwojennego orzecznictwa, która zakładała, że kryzys gospodarczy co do zasady nie uzasadnia stosowania klauzuli.⁴ Samego spadku wartości pieniądza nie sposób zakwalifikować jako nadzwyczajną zmianę stosunków w podanym wyżej znaczeniu. Przyznać też jednak trzeba, że spotkać się można z poglądem o przełamaniu przez współczesnego ustawodawcę „katastroficznego” charakteru klauzuli na rzecz pojmowania zmiany stosunków, o której mowa w art. 357¹ k.c., jako zmiany istotnej, która jednak nie musi być rezultatem okoliczności nadzwyczajnych.⁵ Pogląd ten jest jednak dyskusyjny.

W tego rodzaju sprawach jak ta, w której wypowiedział się Sąd Najwyższy w głosowanej uchwałie najlepszym, jak sądzę, rozwiązaniem byłoby zastosowanie przepisu art. 358¹ §3 k.c., czyli tzw. waloryzacji sądowej. O ile bowiem nie występuje przesłanka w postaci nadzwyczajnej zmiany stosunków (art. 357¹ k.c.), o tyle z powodzeniem można mówić o istotnej zmianie siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania. Ponadto, jak wyżej wskazano, zobowiązanie najemcy do zapłaty czynszu jest zobowiązaniem pieniężnym w ścisłym tego słowa znaczeniu, co usprawiedliwia sięgnięcie do tej

konstrukcji. Prawidłowe rozstrzygnięcie powinno zatem prowadzić do zmiany wysokości czynszu, nie zaś do rozwiązania umowy, gdyż takiej ewentualności przepis art. 358¹ §3 k.c. nie przewiduje.

Wojciech Robaczyński

Przypisy:

¹ Zob. S. Grzybowski (w:) System Prawa Cywilnego, t. I, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk-Łódź 1985, s. 146.

² Por. w tej kwestii przykładowo Z. Gawlik: Klauzula rebus sic stantibus w znowelizowanym kodeksie cywilnym, NP 1990, nr 10-12, s. 46.

³ Por. przykładowo R. Longchamps de Bérier: Zobowiązania, Poznań 1948, s. 417.

⁴ Tezy takich orzeczeń podaje m.in. A. Bojko: Kodeks zobowiązań w świetle orzecznictwa, Warszawa 1938, s. 50-53.

⁵ A. Brzozowski: Regulacja wpływu zmiany okoliczności na zobowiązania w świetle nowelizacji kodeksu cywilnego z dnia 28 lipca 1990 r. Palestra 1992, nr 5-6, s. 20.