



ORZECZNICTWO TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO ZBIÓR URZĘDOWY

Seria B

Warszawa, dnia 1 lutego 2016 r.

Pozycja 83

POSTANOWIENIE

z dnia 26 października 2015 r.

Sygn. akt Ts 228/15

Trybunał Konstytucyjny w składzie:

Mirosław Granat,

po wstępnym rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym skargi konstytucyjnej P.Cz. w sprawie zgodności:

art. 685¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, ze zm.) z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 2, w zw. z art. 31 ust. 3 i w zw. z art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej,

p o s t a n a w i a:

odmówić nadania dalszego biegu skardze konstytucyjnej.

UZASADNIENIE

W skardze konstytucyjnej wniesionej do Trybunału Konstytucyjnego 26 czerwca 2015 r. (data nadania) P.Cz. (dalej: skarżący) wystąpił o zbadanie zgodności art. 685¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2014 r. poz. 121, ze zm.; dalej: k.c.) z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 2, w zw. z art. 31 ust. 3 i w zw. z art. 32 ust. 1 Konstytucji.

Skargę konstytucyjną sformułowano w związku z następującą sprawą. Skarżący najął lokal użytkowy. Umowa najmu została zawarta 14 czerwca 2010 r. na 10 lat (do 30 czerwca 2020 r.). W umowie brak było postanowień dotyczących możliwości jej wypowiedzenia, brak było także postanowień co do trybu zmiany wysokości czynszu najmu. Dnia 3 stycznia 2011 r. zawarto aneks do umowy najmu, na mocy którego miesięczny czynsz został obniżony z 7400 zł na 5000 zł netto. W dniach 25 lutego 2013 r. i 29 listopada 2013 r. wynajmujący wypowiedzieli jednak skarżącemu wysokość czynszu najmu (nowy czynsz miał wynosić odpowiednio – 8000 zł i 9000 zł netto). Dnia 7 stycznia 2014 r. skarżący złożył pozew przeciwko wynajmującym, w którym żądał ustalenia, że pozwanym nie przysługuje prawo wypowiedzenia wysokości czynszu należnego im z tytułu umowy najmu z 14 czerwca 2010 r. (zmienionej 3 stycznia 2011 r.), ewentualnie że należny pozwanym czynsz z tytułu wspomnianej wyżej umowy wynosi 5000 zł netto bądź że wyżej opisana umowa najmu uległa rozwiązaniu 1 kwietnia 2013 r. Wyrokiem z maja 2014 r. Sąd Rejonowy w R. oddalił powództwo skarżącego. Od tego wyroku skarżący złożył apelację, którą Sąd Okręgowy w R. oddalił wyrokiem z marca 2015 r., doręczonym skarżącemu 26 marca 2015 r. Oba sądy uznały w sprawie skarżącego, że wynajmujący skutecznie wypowiedzieli wysokość czynszu, a umowa najmu – mimo braku zgody skarżącego na zmianę wysokości czynszu – nie uległa automatycznemu rozwiązaniu.

Zdaniem skarżącego art. 685¹ k.c. jest niezgodny z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 2, w zw. z art. 31 ust. 3 i w zw. z art. 32 ust. 1 Konstytucji, ponieważ „wskutek jego nieprecyzyjności i niedookreśloności uprawnia on wynajmującego lokal użytkowy do podejmowania jednostronnych, arbitralnych decyzji dotyczących podnoszenia czynszu najmu, przez co bezpośrednio wpływa na kształtowanie praw majątkowych z korzyścią tylko dla jednej strony stosunku cywilnoprawnego – wynajmującego, przedstawiając tym samym jego interesy ponad dobro najemcy”. Jak podkreśla skarżący, zakwestionowany przepis „uprawnia wynajmujących do podnoszenia wysokości czynszu w dowolnym momencie i w dowolnej wysokości, bez potrzeby spełnienia dodatkowych przesłanek, doprowadzając jednocześnie do unicestwienia podstawowej cechy, jaką winien charakteryzować się każdy stosunek cywilnoprawny umowy wzajemnej – (...) ekwiwalentności i równości wzajemnych świadczeń, oraz nieproporcjonalnego wyważenia interesów stron najmu”. W przekonaniu skarżącego zaskarżona regulacja narusza przysługujące mu prawa majątkowe, dlatego że „stanowi ona podstawę do przyjęcia – co miało miejsce [w jego sprawie] (...) – iż w przypadku braku akceptacji czynszu (...) w wysokości ustalonej przez wynajmującego umowa nie ulega rozwiązaniu i trwa nadal, zaś najemca obowiązany jest do jego uiszczania w kwotach niemal dwukrotnie wyższych, wbrew jego woli i wbrew poczynionemu przez niego rachunkowi ekonomicznemu”. Skarżący zaznacza, że w wyniku zastosowania art. 685¹ k.c. jego majątek uległ uszczupleniu przez „niczym nieuzasadnione zwiększanie po jego stronie pasywów – zobowiązań wobec wynajmującego. Co więcej, w wyniku braku możliwości rozwiązania umowy najmu jego prawa są narażone na dalsze naruszenia i negatywne konsekwencje w postaci dalszego zwiększania pasywów, których źródło stanowią kolejne podwyżki w zakresie wysokości opłat czynszowych”.

Trybunał Konstytucyjny zważył, co następuje:

Na podstawie art. 138 w zw. z art. 139 ustawy z dnia 25 czerwca 2015 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz. U. poz. 1064; dalej: ustawa o TK z 2015 r.) z dniem 30 sierpnia 2015 r. utraciła moc ustawa z dnia 1 sierpnia 1997 r. o Trybunale Konstytucyjnym (Dz.U. Nr 102, poz. 643, ze zm.; dalej: ustawa o TK). Zgodnie z art. 134 pkt 1 ustawy o TK z 2015 r. w sprawach wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy w postępowaniu przed Trybunałem w zakresie dotyczącym wstępnego rozpoznania stosuje się przepisy dotychczasowe, tzn. przepisy ustawy o TK. Rozpatrywana skarga konstytucyjna została wniesiona przed dniem wejścia w życie ustawy o TK z 2015 r., dlatego do jej wstępnej kontroli zastosowanie mają przepisy ustawy o TK.

Zgodnie z art. 79 ust. 1 Konstytucji przedmiotem skargi konstytucyjnej jest ustawa lub inny akt normatywny, na podstawie których sąd lub organ administracji publicznej orzekły ostatecznie o wolnościach lub prawach albo o obowiązkach skarżącego określonych w Konstytucji. Na etapie wstępnej kontroli Trybunał Konstytucyjny bada, czy skarga spełnia warunki formalne określone w art. 46-48 ustawy o TK i czy zarzuty w niej sformułowane nie są oczywiście bezzasadne (art. 36 ust. 3 w zw. z art. 49 ustawy o TK).

Zdaniem skarżącego art. 685¹ k.c. narusza przysługujące jemu jako najemcy prawa majątkowe wynikające z art. 64 ust. 1 i 2 w zw. z art. 32 ust. 1 Konstytucji, ponieważ „na gruncie stosunku cywilnoprawnego umowy najmu nie traktuje podmiotów znajdujących się na tej samej płaszczyźnie w sposób zapewniający równą ochronę ich konstytucyjnych praw”. Ponadto według niego zakwestionowany przepis, „niwecząc istotę i podważając charakter umowy wzajemnej stosunku cywilnoprawnego najmu, destrukcyjnie wpływa na (...) zaufanie do państwa i stanowionego przez nie prawa (art. 2 Konstytucji)”. Co więcej, skarżący uważa, że art. 685¹ k.c. narusza ujętą w art. 31 ust. 3 Konstytucji zasadę proporcjonalności, gdyż wynikająca z zaskarżonego przepisu norma prawna jest „zbędna dla ochrony interesu

publicznego” oraz „wykracza poza to, co jest konieczne”. Jak podkreśla, art. 685¹ k.c. „prowadzi do poważnych nadużyć w stosunku do najemców lokali użytkowych ze strony wynajmujących, którzy mogą podnosić czynsz bez żadnych barier przewidujących jego maksymalną wysokość i częstotliwość podwyżek. To sprawia, iż nie zachowuje się jakiegokolwiek dozy proporcjonalności, niwecząc istotę umowy wzajemnej i jej cechy szczególnej – ekwiwalentności wzajemnych świadczeń, a tym samym obliguje najemcę, tak jak w przypadku skarżącego, do płacenia wygórowanego czynszu, przez co godzi w jego prawa majątkowe”.

Stosownie do zakwestionowanej regulacji, w brzmieniu obowiązującym od 1 stycznia 2005 r., wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

W świetle przytoczonego już art. 79 ust. 1 Konstytucji skarga przysługuje tylko temu, czyje konstytucyjne wolności lub prawa zostały naruszone. Źródłem tego naruszenia może być wyłącznie przepis (zrekonstruowana na jego podstawie norma prawna), na którym sąd lub organ administracji publicznej oparły ostateczne orzeczenie o wolnościach lub prawach skarżącego albo o jego obowiązkach określonych w Konstytucji. Dlatego też zgodnie z art. 47 ust. 1 pkt 1 ustawy o TK skarga powinna zawierać dokładne określenie tego przepisu (normy prawnej), zaś w myśl art. 47 ust. 1 pkt 2 ustawy o TK powinna ona zawierać także wskazanie, jakie konstytucyjne wolności lub prawa i w jaki sposób – zdaniem skarżącego – zostały przez ten przepis naruszone. Jeśli nawet skarga spełnia te przesłanki, ale argumenty mające wykazać, w jaki sposób wskazany w skardze przepis naruszył konstytucyjne prawa skarżącego, są oczywiście bezzasadne, to należy odmówić nadania jej dalszego biegu (art. 49 w zw. z art. 36 ust. 3 ustawy o TK).

Trybunał zwraca uwagę na to, że art. 685¹ k.c. jest przepisem dyspozytywnym. Jak wyjaśnił Sąd Apelacyjny w W. w wyroku z 21 sierpnia 2014 r. (sygn. akt I ACa 654/14, Lex nr 1527280, dostępny na stronie <http://orzeczenia.waw.sa.gov.pl>): „oznacza to, że strony mogą zmodyfikować tryb jednostronnej zmiany wysokości czynszu, wprowadzając np. dłuższy lub krótszy termin wypowiedzenia lub określając etapy zmiany czynszu (np. obligatoryjne negocjacje poprzedzające wypowiedzenie albo czas na podjęcie decyzji w kwestii przyjęcia lub odrzucenia nowej wysokości czynszu wynikającej z wypowiedzenia). Strony mogą też wyłączyć dopuszczalność jednostronnej zmiany wysokości czynszu w drodze wypowiedzenia przez wprowadzenie alternatywnych sposobów urealniania czynszu, np. klauzule automatycznej waloryzacji”. Skarżący miał więc niewątpliwie możliwość na etapie zawierania umowy najmu tak ukształtować jej treść, aby w sposób korzystny dla siebie zmodyfikować zasady wypowiedzania czynszu przez wynajmującego. Brak aktywności po stronie skarżącego nie uzasadnia jeszcze potrzeby konstytucyjnej kontroli zaskarżonego przepisu. Trybunał podkreśla, mając na względzie subsydiarny charakter skargi konstytucyjnej, że to skarżący powinien zadbać należycie o swoje interesy i zabezpieczyć się przed ewentualną zmianą wysokości czynszu w trakcie trwania stosunku prawnego.

Dodatkowo Trybunał zwraca uwagę, że skarżący przez naruszenie swoich praw majątkowych rozumie w rzeczywistości naruszenie prawa najmu przez zwiększenie obciążeń z tytułu czynszu, na które nie wyraził zgody. Jednak nie wykazał on, aby zaskarżona regulacja naruszała to prawo, skoro – co należy zaznaczyć – przepis ten wprowadza regułę, od której strony umowy najmu mogą swobodnie odstąpić. Jak zresztą ustaliły sądy w sprawie będącej przedmiotem złożonej skargi konstytucyjnej, skarżący (najemca) nie wykazał, że wynajmującym nie przysługiwało prawo wypowiedzenia czynszu najmu, a zatem, że zakwestionowany przepis nie ukształtował stosunku łączącego skarżącego z wynajmującymi. Trzeba przy tym przypomnieć, że Trybunał nie jest władny dokonywać własnych ustaleń faktycznych w tym zakresie.

Wobec powyższego Trybunał stwierdza, że postawione w skardze zarzuty są oczywiście bezzasadne, dlatego na podstawie art. 49 w zw. z art. 36 ust. 3 ustawy o TK należy odmówić nadania jej dalszego biegu.