

ANITA BAZYLEWICZ*

WŁAŚCIWOŚĆ STOSUNKU PRAWNEGO
W PRZYPADKU NAJMU RZECZY RUCHOMEJ.
GŁOSA DO UCHWAŁY SĄDU NAJWYŻSZEGO
Z DNIA 11 STYCZNIA 2018 R.,
III CZP 93/17

Zagadnienie prawne¹:

„Czy za sprzeczne z właściwością (naturą) stosunku prawnego (umowy najmu, zawartej na czas określony), a tym samym za nieważne na podstawie art. 353¹ k.c. w zw. z art. 58 k.c., można uznać postanowienie umowne zezwalające jednej stronie stosunku prawnego na czasowe powstrzymanie się z własnym świadczeniem i zachowanie prawa do świadczenia wzajemnego, z uwagi na nienależyte wykonanie zobowiązania przez drugą stronę stosunku prawnego, do czasu wywiązania się przez tę stronę ze swojego zobowiązania umownego?”

Teza uchwały:

Postanowienia umowy najmu zawartej na czas oznaczony przyznające wynajmującemu, w razie opóźnienia najemcy z zapłatą czynszu, prawo do odebrania rzeczy wynajętej do czasu uregulowania zaległości z zachowaniem obowiązku najemcy zapłaty pełnego czynszu, są sprzeczne z właściwością (naturą) tego stosunku prawnego.

* Autorka jest studentką IV roku prawa na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Jagiellońskiego.

¹ Zagadnienie prawne przedstawione przez Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 21 września 2017 r.

I

Rozważań nad zasadnością wyżej wspomnianej tezy nie sposób rozpocząć bez skrótowego przytoczenia stanu faktycznego, na tle którego zapadła głosowana uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2018 r. Powódka T. Polska Sp. z o.o. zawarła z K. Sp. z o.o. S.K.A. umowę najmu wózka widłowego na czas oznaczony (pięć lat). Punkt IX ust. 3 Ogólnych Warunków Najmu Długoterminowego, stanowiących integralną część umowy najmu, brzmiał następująco: „W przypadku istotnego naruszenia warunków Umowy Wynajmujący ma prawo, nie rozwiązując umowy w trybie określonym w ustępie 1 powyżej, zablokować lub czasowo odebrać Urządzenia do czasu usunięcia naruszenia, przy czym Wynajmujący za ten okres nie traci prawa do naliczania opłaty za najem”. Za „istotne naruszenie warunków umowy” przez Najemcę uznawano (m.in.) opóźnienie płatności należności wynikających z umowy przez okres 30 dni od terminu ich płatności. Ponadto, pkt IX ust. 1 przyznawał każdej ze stron prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w razie istotnego naruszenia warunków umowy przez drugą stronę.

Najemca dopuścił się kilkumiesięcznej zaległości w płaceniu czynszu, a wynajmujący odebrał wózek widłowy, zaznaczając, że zostanie on zwrócony pod warunkiem uregulowania zaległych należności. Po odebraniu wózka najemca poinformował wynajmującego, że uważa umowę najmu łączącą strony za zerwaną. Następnie wydany został w postępowaniu upominawczym nakaz zapłaty czynszu również za okres, w którym najemca nie posiadał już przedmiotu najmu. Spotkało się to ze sprzeciwem pozwanej. Sąd pierwszej instancji oddalił w znacznej części powództwo, zasądając jedynie kwotę za okres najmu, w którym najemca (pозwany) faktycznie mógł korzystać z wynajętego wózka. Sąd Rejonowy przyjął, że postanowienie pkt IX ust. 3 o.w. było w istocie niedopuszczalną karą umowną zastrzeżoną na wypadek niewykonywania zobowiązania pieniężnego i jako takie było nieważne. Niezależnie od tego zwrócił uwagę, że nieważność postanowienia wynikała z jego sprzeczności z ustawową regulacją umowy najmu, zgodnie z którą czynsz stanowi ekwiwalent za używanie rzeczy. Sąd Okręgowy powziął wątpliwości co do rozstrzygnięcia i przedstawił Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne o powyższej treści.

II

Głosowana uchwała Sądu Najwyższego może stanowić kanwę do snucia rozważań nad ograniczeniami swobody podmiotów profesjonalnych w kształtowaniu treści i celu ich stosunków prawnych. Jest ona kolejnym głosem w trwającej wśród przedstawicieli doktryny dyskusji na temat istoty i roli właściwości (natury) stosun-

ku prawnego w polskim prawie prywatnym. Rozważania te uznać należy za bardzo istotne, gdyż obejmują w sobie nie tylko dylematy teoretycznoprawne, lecz oddziałują na losy postanowień umownych wielu podmiotów w praktyce.

III

Za słuszne należy uznać oparcie wnioskowań przez Sąd Najwyższy na zagadnieniu zasady swobody umów. Jedną z podstawowych wartości, odróżniającą prawo prywatne od innych gałęzi prawa, jest autonomia woli stron, która w prawie zobowiązań przybiera postać wspomnianej swobody kontraktowania. Ta wyrażona w art. 353¹ kodeksu cywilnego² zasada w znaczeniu szerszym oznacza: 1) swobodę zawierania lub niezawierania umowy; 2) możliwość swobodnego wyboru kontrahenta; 3) kształtowanie treści umowy według swego uznania oraz 4) swobodę wyboru formy umowy. W znaczeniu węższym uznaje się, że oznacza możliwość wpływu stron na treść stosunku prawnego³.

Zasada swobody kontraktowania odgrywa coraz większą rolę, ponieważ wraz z dynamicznym rozwojem gospodarczym uregulowania nazwanych typów umów stają się w wielu przypadkach niewystarczające. Zważywszy na zmieniające się uwarunkowania rynkowe oraz postęp technologiczny, elastyczność w kształtowaniu postanowień umownych wydaje się częstokroć niezbędna. Dzięki istnieniu wolności kontraktowania strony, kształtując swój stosunek prawny, mają do wyboru trzy możliwości: przyjąć bez modyfikacji umowę nazwaną, zawrzeć umowę nazwaną z dodaniem pewnych modyfikacji lub skonstruować stosunek prawny niepodpadający pod żaden z typów umów nazwanych — umowę nienazwaną⁴. W stanie faktycznym, będącym bazą do analizowanej przeze mnie uchwały, strony zawarły umowę najmu z wprowadzeniem do niej pewnych „nowatorskich” postanowień.

Zasada swobody umów nie ma jednakże charakteru absolutnego. Zgodnie z art. 353¹ k.c. podmioty z niej korzystające mogą kształtować stosunek prawny

² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. — Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.).

³ P. Mróz: *Zasada swobody umów*, Studenckie Zeszyty Naukowe 2003, nr 6, s. 1; K. Osajda (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. K. Osajdy, Warszawa 2018, art. 353¹, nb 12: autor uznaje, że do treści zasady swobody umów zalicza się także swoboda określenia, jakie prawo ma być właściwe dla oceny stosunku prawnego między stronami, którego źródłem jest zawierana umowa; M. Gutowski (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. M. Gutowskiego, Warszawa 2019, t. II, art. 353¹, nb 7; autor uważa za element treści zasady swobody kontraktowania także prawo do swobodnego rozwiązania umowy; R. Trzaskowski: *Granice swobody kształtowania treści i celu umów obligacyjnych. Art. 353¹ k.c.*, Kraków 2005, s. 34–35; autor zwraca uwagę na niezwykle istotny oraz wynikający z literalnego brzmienia art. 353¹ k.c. element swobody kontraktowania, jakim jest cel umowy; wskazuje równocześnie, że zostaje on często pomijany w piśmiennictwie z uwagi na uznanie celu umowy jako pochodnej swobody kształtowania treści umowy.

⁴ P. Machnikowski (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. E. Gniewka, P. Machnikowskiego, Warszawa 2017, wyd. 8, nb 1; P. Mróz: *Zasada swobody umów, op. cit.*, s. 3.

wedle własnego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku prawnego, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Kluczową kwestią jest więc analiza postanowienia umownego, wedle którego wynajmujący ma prawo odebrać przedmiot najmu, zachowując jednocześnie prawo do pobierania czynszu. Ocena opiera się na rozstrzygnięciu, czy powyższe postanowienie mieści się w granicach swobody umów, czy też nie mieści się i tym samym jest nieważne na mocy art. 58 k.c.

IV

To właśnie na pierwszym z ograniczeń zasady swobody umów — właściwości (natury) stosunku prawnego Sąd Najwyższy oparł swoje wnioski. Właściwość stosunku prawnego to pojęcie, które nie ma definicji legalnej. Pozostaje przez to dość niejasne oraz budzi wiele wątpliwości interpretacyjnych⁵. Wyróżnić można trzy ujęcia odmiennie definiujące właściwość stosunku prawnego. Po pierwsze, zgodnie z ujęciem ontologicznym należy rozumieć ją jako ogół cech każdego konkretnego stosunku prawnego wynikających z utrwalonej praktyki na tle zawierania umów danego rodzaju. W tym ujęciu ma ona charakter samoistny, niezależny od dwóch pozostałych ograniczeń swobody umów — ustawy i zasad współżycia społecznego⁶. Następnie, zgodnie z ujęciem normatywnym, właściwość stosunku prawnego rozumieć należy jako ogół fundamentalnych cech każdego stosunku prawnego, które wynikają z całokształtu szeroko rozumianego prawa cywilnego. Wyłącza się więc w tym aspekcie możliwość wpływu na treść właściwości stosunku prawnego praktyki, zwyczaju czy poglądów doktryny⁷. W trzecim ujęciu, które nazwane zostało opisowym, właściwość stosunku prawnego nie przypisuje się charakteru normatywnego, ale wyłącznie naukowo-dydaktyczny. Nie posiada ona samoistnego charakteru, lecz jest jedynie kategorią porządkującą cechy normatywne stosunków prawnych wynikające z przepisów prawa⁸.

⁵ Zob. M. Safjan: *Zasada swobody umów (uwagi wstępne na tle wykładni art. 353¹ k.c.)*, Państwo i Prawo 1993, z. 4, s. 12–19; jest to jedna z pierwszych wypowiedzi na temat rozumienia pojęcia właściwości (natury) stosunku prawnego. Zob. M. Szczygieł: *Właściwość (natura) stosunku zobowiązaniowego jako ograniczenie zasady swobody umów*, Paestra 1997, z. 7–8, s. 17–23. Zob. E. Łętowska: *Prawo umów konsumenckich*, Warszawa 2002, s. 386–370.

⁶ K. Osajda (w.): *Kodeks cywilny. Komentarz, op. cit.*, nb 92, 93.

⁷ M. Gutowski (w.): *Kodeks cywilny. Komentarz, op. cit.*, nb 64; zob. K. Osajda (w.): *Kodeks cywilny. Komentarz, op. cit.*, nb 95; autor przedstawia szersze ujęcie — uznaje, że fundamentalne cechy każdego stosunku prawnego wynikają z prawa pozytywnego; zob. R. Trzaskowski: *Właściwość (natura) zobowiązaniowego stosunku prawnego jako ograniczenie zasady swobody kształtowania treści umów*, Kortowski Przegląd Prawniczy 2000, nr 2, s. 348.

⁸ K. Osajda (w.): *Kodeks cywilny. Komentarz, op. cit.*, nb 96.

Z aprobatą Sądu Najwyższego spotkało się ujęcie normatywne, które uznano zgodnie z prawdą za dominujące wśród przedstawicieli doktryny. Zaznaczyć należy jednak, że tak ujmowanej właściwości stosunku prawnego zarzuca się „zlewanie” z dwoma pozostałymi ograniczeniami — ustawą i zasadami współżycia społecznego oraz brak własnej treści normatywnej, przez co nie powinna funkcjonować jako odrębne, samodzielne ograniczenie swobody umów⁹.

V

Opierając się na powyższych założeniach, Sąd Najwyższy skoncentrował swoją uwagę na elemencie natury stosunku prawnego, jakim jest najem — wzajemności umowy. Uznano, że postanowienie umowne nadające wynajmującemu prawo do odebrania rzeczy, jednocześnie zatrzymując prawo do pobierania czynszu, godzi we wzajemność umowy, a tym samym jest sprzeczne z naturą najmu, a co za tym idzie, jest nieważne na mocy art. 353¹ k.c. w zw. z art. 58 k.c. W mojej ocenie kwestia ta zasługuje na głębszą analizę niż ta przedstawiona przez Sąd Najwyższy. Zawierając umowę najmu, wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Jest to więc bez wątpienia kontrakt dwustronnie zobowiązujący, gdyż obowiązek świadczenia ciąży na obu stronach¹⁰. Zastanović się jednak należy, czy umowa najmu jest w istocie umową wzajemną (synalagmatyczną).

Wzajemność umowy to pojęcie, które pojawiło się już w kodeksie zobowiązań z 1933 r. Na jego tle R. Longchamps de Berier wprowadził definicję umowy wzajemnej, którą do dziś aprobuje większość przedstawicieli doktryny¹¹. Longchamps de Berier stwierdził, że umowa wzajemna jest kontraktem, w którym oprócz tego, że każda ze stron zobowiązuje się do świadczenia, to także uznaje zarazem świadczenie drugiej strony za odpowiednik (ekwiwalent) swojego świadczenia¹². Na takowym rozumieniu umowy wzajemnej bazuje jej współczesna definicja, wyrażona w art. 487 § 2 k.c. Brzmi ona następująco: „Umowa jest wzajemna, gdy obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej”. Ekwiwalentność rozumie się obecnie jako sprzężenie funkcjonalne (jedno świadczenie jest odpowiednikiem drugiego) oraz sprzężenie prawne (zobowiązanie jednej strony do świadczenia staje się podstawą prawną do świadczenia drugiej strony)¹³. Umowa najmu to więc bez wątpienia umowa wza-

⁹ *Ibidem*.

¹⁰ J. Panowicz-Lipska (w:) *System prawa prywatnego*, t. 8, *Prawo zobowiązań — część szczegółowa*, pod red. J. Panowicz-Lipskiej, Warszawa 2011, rozdział I, nb 4.

¹¹ K. Zagrobelny (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. E. Gniewka, wyd. 8, Warszawa 2017, art. 487 k.c., nb 2; W. Czachórski: *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2009, s. 131.

¹² R. Longchamps de Berier: *Zobowiązania*, Lwów 1938, s. 146.

¹³ J.M. Kondek (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. K. Osajdy, wyd. 21, Warszawa 2019, art. 487, nb 1.

jemna. Zobowiązanie wynajmującego do oddania do używania przedmiotu najmu jest ekwiwalentem zobowiązania do uiszczania umówionego czynszu przez najemcę. Rozerwanie sprzężenia tych świadczeń niweczyłoby pierwotny sens umowy najmu, zbliżając jej uregulowania do przykładowo umowy użyczenia. Analizowane przez Sąd Najwyższy postanowienie umowne, na mocy którego wynajmujący ma prawo odebrać przedmiot najmu, zachowując prawo do pobierania czynszu, burzy ustalony porządek umowy wzajemnej, jaką jest najem. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz, jednocześnie nie posiadając przedmiotu najmu. Jego świadczenie przestaje więc być ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, który przedmiot najmu ma w swoim posiadaniu i może z niego korzystać.

Zgodzić się należy również z rozstrzygnięciem przez Sąd Najwyższy kwestii gotowości wynajmującego do zwrotu przedmiotu najmu po uregulowaniu zaległości. Przywołano tutaj art. 385 § 1 kodeksu zobowiązań¹⁴, który brzmi następująco: „Gdy najemca z własnej winy albo z przyczyn, dotyczących jego osoby, nie może używać rzeczy najętej lub może jej używać tylko w ograniczonym zakresie, obowiązany jest mimo to płacić czynsz, jeżeli wynajmujący gotów był mu wydać albo pozostawić rzecz w stanie zdatnym do umówionego używania”. Sytuacja w stanie faktycznym glosowanej uchwały jest jednak diametralnie inna. Gotowość wynajmującego pozostaje warunkowa, zależna od zapłacenia czynszu. Jak wskazał Sąd Najwyższy, nie jest ona pełną gotowością do świadczenia, której wykorzystanie (skorzystanie z przedmiotu najmu) zależy jedynie od najemcy. Gotowość ta nie powinna być zatem traktowana jako ekwiwalent czynszu.

VI

Zauważyć należy, że na kwestię ważności analizowanego postanowienia umownego nie wpływa w mojej ocenie fakt, że strony umowy są uczestnikami obrotu profesjonalnego. W obrocie konsumenckim takowe postanowienie umowne zostałoby uznane za niedozwoloną klauzulę umowną, w oparciu o art. 385³ pkt 22 k.c. Co prawda, obrót profesjonalny charakteryzuje się większą elastycznością i swobodą stron w kształtowaniu stosunków prawnych. Nie znajdziemy w nim również swoistego odpowiednika art. 385³ pkt 22 k.c. Słuszność należy przyznać zatem Sądowi Najwyższemu, twierzącemu, że to właśnie w relacjach pomiędzy przedsiębiorcami rola właściwości stosunku prawnego jako ograniczenia zasady swobody umów jest szczególnie istotna. Występowanie jako uczestnik obrotu profesjonalnego nie zwalnia podmiotów z nieprzekraczania granic wymienionych w art. 353¹ k.c. Poza granicami ustawowymi nie można skutecznie konstruować umowy,

¹⁴ Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 27 października 1933 r. — Kodeks zobowiązań (Dz. U. Nr 82, poz. 598).

nawet jeśli taka jest wola stron¹⁵. Zatem analizowane postanowienie będzie dotknięte nieważnością bezwzględną, na mocy art. 353¹ k.c. w zw. z art. 58 k.c.¹⁶

VII

Warto zwrócić uwagę na zagadnienie, czy analizowane postanowienie umowne nie jest próbą ustanowienia swojego rodzaju odszkodowania za brak możliwości pobierania czynszu przez wynajmującego. Słuszność należy przyznać argumentacji Sądu Najwyższego, który stwierdził, że utrata przez wynajmującego podstawy do żądania czynszu (odebranie przedmiotu najmu) nie jest typowym następstwem niewykonania (nienależytego wykonania) zobowiązania przez najemcę, lecz konsekwencją decyzji wynajmującego. Mógł on bowiem dochodzić wykonania zobowiązania oraz odsetek za opóźnienie, pozostawiając przedmiot najmu w posiadaniu najemcy. Wynajmującemu przysługują również inne instrumenty ochrony, takie jak wypowiedzenie czy odstąpienie od umowy oraz ustawowe prawo zastawu (art. 670–671 k.c.)¹⁷.

W dodatku wysokość odszkodowania nie może przekraczać wysokości szkody, więc należałoby odszkodowanie pomniejszyć o to, co w konsekwencji nieużywania wózka widłowego przez najemcę wynajmujący zaoszczędził lub uzyskał przez jej użycie. W związku z tym, że umowa nie przewidywała takiego pomniejszenia, pod uwagę wziąć należy występowanie ryczałtu odszkodowawczego. Nad tą kwestią zastanawiał się również Sąd Rejonowy, doszukując się w analizowanym postanowieniu zastrzeżenia kary umownej, a tym samym źródła jego nieważności.

Stwierdzić należy, że takie postanowienie byłoby w istocie nieważne, gdyż zastrzeżenie ryczałtu odszkodowawczego na wypadek niewykonania (nienależytego wykonania) zobowiązania pieniężnego jest niedozwolone. Zapłata czynszu w danym stanie faktycznym jest bez wątpliwości świadczeniem pieniężnym. Słusznie więc uznał Sąd Najwyższy, że kara umowna nie mogła zostać skutecznie ustanowiona. Można się jednak zastanawiać, czy takie postanowienie nie było próbą obejścia ustawy i „zdublowania” zarówno odsetek za opóźnienie, jak i kary umownej. Byłoby wtedy nieważne na mocy art. 58 k.c.

¹⁵ W. Katner (w:) *System prawa prywatnego*, t. 9, *Prawo zobowiązań — umowy nienazwane*, pod red. W. Katnera, Warszawa 2018, rozdział I, nb 8.

¹⁶ Zob. wyrok SN z dnia 8 października 2008 r., V CK 670/03: „Należy zatem przyjąć, że jeżeli strony nadają zawieranej umowie cechę wzajemności, to mają swobodę w kształtowaniu wynikającego z niej zobowiązania o tyle tylko, o ile ich postanowienia nie podważają zasady ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej”.

¹⁷ Zob. J. Górecki, G. Matusik (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. K. Osajdy, wyd. 21, Warszawa 2019, art. 670, nb 2; ustawowe prawo zastawu powstaje, gdy przedmiotem najmu są nie tylko nieruchomości, lecz także rzeczy ruchome, do których można wnieść inne rzeczy ruchome.

VIII

Nie sposób zgodzić się jednak z ostatnim z argumentów Sądu Najwyższego. W uzasadnieniu uchwały wskazano, że utrzymanie w mocy analizowanego postanowienia umownego byłoby skrajnie niekorzystne dla najemcy. Pozostaje on bowiem w trudnej sytuacji finansowej, która nie pozwala na systematyczne regulowanie i spłatę zaległego czynszu. Pozbawienie go przedmiotu najmu (wózka widłowego) przyczyni się do pogorszenia jego pozycji, gdyż z korzystaniem z wózka widłowego mogły się wiązać pewne przysporzenia finansowe związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Najemca w razie opóźnienia z płatnością czynszu nie dość, że naraziłby się na konieczność zapłaty odsetek czy wypowiedzenie umowy przez wynajmującego, to także zostałby pozbawiony przedmiotu najmu. Taka sytuacja jest według Sądu Najwyższego nie do zaakceptowania. W mojej ocenie stanowisko to nie zasługuje na aprobatę. Jedną z fundamentalnych zasad cywilistyki jest wywodząca się już ze starożytności reguła *pacta sunt servanda*, która oznacza, że umów ważnych i skutecznie zawartych należy dotrzymywać. Podmiot zaciągający zobowiązanie zobligowany jest do jego wykonania. Wstępując w relacje gospodarcze, wymaga się więc od uczestników obrotu przynajmniej przeciętnego poziomu racjonalności w kształtowaniu stosunków prawnych. Dłużnik powinien cechować się rozsądkiem w podejmowaniu decyzji oraz liczyć się z konsekwencjami posunięć niepomysłnych¹⁸.

Co więcej, ocena ważności danego postanowienia umownego nie powinna zależeć od sytuacji finansowej czy życiowej dłużnika. Jak przyznał Sąd Najwyższy: „przedmiotowe postanowienie jest bardzo niekorzystne dla najemcy, który popadł w trudności płatnicze. [...] Trudno zaś zaakceptować sytuację, w której najemca, znajdujący się w trudnościach finansowych i z tego względu zalegający z zapłatą czynszu, zostaje pozbawiony możliwości korzystania z rzeczy”. Uznać należy to stwierdzenie za prawdziwe, lecz nie powinno ono służyć w uchwale Sądu Najwyższego za argument. Kwestie dotyczące powodów zalegania z czynszem czy stosunków prawnych najemcy z innymi podmiotami nie powinny wpływać na ocenę zagadnienia prawnego z uwagi na swą kazuistyczną naturę oraz wkraczanie w sferę osobistą dłużnika.

Nie można więc zgodzić się z traktowaniem trudnej sytuacji finansowej dłużnika jako argumentu potwierdzającego słuszność uznania za nieważne danego postanowienia umownego. W kłopotliwych dla dłużnika okolicznościach, które wiążą się z nadzwyczajną zmianą stosunków, rozważyć można stosowanie klauzuli *rebus sic stantibus*.

¹⁸ Pojęcie „racjonalny uczestnik obrotu” jako punkt odniesienia oceny danego zachowania — zob. wyrok SN z dnia 7 maja 2015 r., II CSK 422/14, LEX nr 1746869; wyrok SR we Włocławku z dnia 28 grudnia 2017 r., I Ca 187/17, LEX nr 2473032; wyrok SA w Warszawie z dnia 19 kwietnia 2017 r., VI ACa 232/16, LEX nr 2420927.

IX

Podsumowując rozważane kwestie, zdecydowana większość ustaleń i argumentów Sądu Najwyższego zasługuje na aprobatę. W uchwale trafnie oparto wnioski na zagadnieniach zasady swobody umów i jej granicy, jaką jest właściwość stosunku prawnego. Stanowisko Sądu Najwyższego dotyczące powyższej problematyki stanowi ważny krok w linii orzeczniczej. Utwierdza bowiem istotną rolę właściwości stosunku prawnego, w szczególności w relacjach pomiędzy podmiotami profesjonalnymi. Sąd Najwyższy opowiada się przeciw nazbyt liberalnemu ujmowaniu zasady swobody umów, zwracając uwagę na doniosłe znaczenie jej granic, zwłaszcza odnośnie do ochrony interesów „słabszej” strony umowy¹⁹. Odwołuje się przy tym do wielu wcześniejszych orzeczeń, które miały duży wkład we współczesne rozumienie granic wymienionych w art. 353¹ k.c.²⁰ Poczynione w głosowanej uchwale rozważania stały się także podstawą kolejnych orzeczeń²¹.

BIBLIOGRAFIA

- Czachórski W.: *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2009.
- Górecki J., Matusik G. (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. K. Osajdy, wyd. 21, Warszawa 2019, art. 670, nb 2.
- Gutowski M. (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. M. Gutowskiego, t. I, Warszawa 2019, art. 353¹, nb 7.
- Katner W. (w:) *System prawa prywatnego, t. 9, Prawo zobowiązań — umowy nienazwane*, pod red. W. Katnera, Warszawa 2018, rozdział I, nb 8.
- Kondek J.M. (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. K. Osajdy, wyd. 21, Warszawa 2019, art. 487, nb 1.
- Longchamps de Berier R.: *Zobowiązania*, Lwów 1938.
- Łętowska E.: *Prawo umów konsumenckich*, Warszawa 2002.
- Machnikowski P. (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. E. Gniewka, wyd. 8, Warszawa 2017, nb 1.
- Mróz P.: *Zasada swobody umów*, Studenckie Zeszyty Naukowe 2003, nr 6, s. 1.
- Osajda K. (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. K. Osajdy, Warszawa 2019, art. 353¹, nb 12.

¹⁹ Zob. wyrok TK z dnia 13 września 2005 r., K 38/04, OTK 2005, nr 8, poz. 92.

²⁰ Zob. uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 22 maja 1991 r., III CZP 15/91, OSNC 1992, nr 1, poz. 1; wyrok SN z dnia 15 listopada 2002 r., V CKN 1374/00, OSNC 2004, nr 3, poz. 45; wyrok SN z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162.

²¹ Zob. wyrok SN z dnia 28 maja 2019 r., II CSK 454/18, LEX nr 2678270; wyrok SN z dnia 5 marca 2019 r., II CSK 58/18, LEX nr 2629906; wyrok SN z dnia 6 września 2018 r., V CSK 440/17, LEX nr 2540990.

- Panowicz-Lipska J. (w:) *System prawa prywatnego*, t. 8, *Prawo zobowiązań — część szczegółowa*, pod red. J. Panowicz-Lipskiej, Warszawa 2011, rozdział I, nb 4.
- Safjan M.: *Zasada swobody umów (uwagi wstępne na tle wykładni art. 353¹ k.c.)*, Państwo i Prawo 1993, z. 4, s. 12–19.
- Szczygieł M.: *Właściwość (natura) stosunku zobowiązaniowego jako ograniczenie zasady swobody umów*, *Palestra* 1997, z. 7–8, s. 17–23.
- Trzaskowski R.: *Właściwość (natura) zobowiązaniowego stosunku prawnego jako ograniczenie zasady swobody kształtowania treści umów*, *Kortowski Przegląd Prawniczy* 2000, nr 2, s. 348.
- Trzaskowski R.: *Granice swobody kształtowania treści i celu umów obligacyjnych. Art. 353¹ k.c.*, Kraków 2005.
- Zagrobelny K. (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, pod red. E. Gniewka, wyd. 8, Warszawa 2017, art. 487, nb 2.

Słowa kluczowe: zasada swobody umów, umowa najmu, właściwość stosunku prawnego.

ANITA BAZYLEWICZ

COMMENTARY TO THE JUDGMENT OF THE SUPREME COURT
FROM 11TH JANUARY 2018, III CZP 93/17

S u m m a r y

The Polish Supreme Court case concerns the validity of a contractual provision that empowers the lessor to repossess goods, whilst retaining the right to collect rent from the lessee. The Supreme Court based its conclusions on the principle of freedom of contract and its limits. The Court ruled that the contractual clause was inconsistent with the nature of the legal relationship arising out of the lease contract, due to the lack of reciprocity. The rent ceased to be the equivalent of giving goods for use. Consequently, the provision is void under Article 353¹ in connection with Article 58 of the Polish Civil Code. In this paper, the conclusions and findings made by the Supreme Court were deepened and evaluated. Other legal issues that appear during the analysis of the judgment were also commented upon. Those include liquidated damages, the scope of the freedom of contract in business transactions and the difficult financial situation of the debtor. The author endorses most of the Supreme Court's reasoning and finds the case to make an important contribution to understanding freedom of contract in today's meaning.

Keywords: freedom of contract, contract of lease, the nature of the legal relationship.