



Druk nr 810

Warszawa, 28 maja 2008 r.

SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
VI kadencja
Komisja Nadzwyczajna "Przyjazne
Państwo" do spraw związanych z
ograniczeniem biurokracji
NPP-020-21-2008

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu Komisja Nadzwyczajna "Przyjazne Państwo" do spraw związanych z ograniczeniem biurokracji wnosi projekt ustawy:

- o zmianie ustawy - Kodeks cywilny.

Do reprezentowania stanowiska Komisji w pracach nad projektem ustawy została upoważniona poseł Hanna Zdanowska.

Przewodniczący Komisji

(-) Janusz Palikot

projekt

USTAWA
z dnia 2008 r.

o zmianie ustawy – Kodeks cywilny

Art. 1.

W ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.¹⁾) w art. 661 dotychczasowe brzmienie oznacza się jako § 1 i dodaje się § 2 w brzmieniu:

„§ 2. Najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony.”.

Art. 2.

Ustawa wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

¹⁾ Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 1971 r. Nr 27, poz. 252, z 1976 r. Nr 19, poz. 122, z 1982 r. Nr 11, poz. 81, Nr 19, poz. 147 i Nr 30, poz. 210, z 1984 r. Nr 45, poz. 242, z 1985 r. Nr 22, poz. 99, z 1989 r. Nr 3, poz. 11, z 1990 r. Nr 34, poz. 198, Nr 55, poz. 321 i Nr 79, poz. 464, z 1991 r. Nr 107, poz. 464 i Nr 115, poz. 496, z 1993 r. Nr 17, poz. 78, z 1994 r. Nr 27, poz. 96, Nr 85, poz. 388 i Nr 105, poz. 509, z 1995 r. Nr 83, poz. 417, z 1996 r. Nr 114, poz. 542, Nr 139, poz. 646 i Nr 149, poz. 703, z 1997 r. Nr 43, poz. 272, Nr 115, poz. 741 i Nr 117, poz. 751, z 1998 r. Nr 106, poz. 668 i Nr 117, poz. 758, z 1999 r. Nr 52, poz. 532, z 2000 r. Nr 22, poz. 271, Nr 74, poz. 855 i 857, Nr 88, poz. 983 i Nr 114, poz. 1191, z 2001 r. Nr 11, poz. 91, Nr 71, poz. 733, Nr 130, poz. 1450 i Nr 145, poz. 1638 z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 141, poz. 1176, z 2003 r. Nr 49, poz. 408, Nr 60, poz. 535, Nr 64, poz. 592 i Nr 124, poz. 1151, z 2004 r. Nr 91, poz. 870, Nr 96, poz. 959, Nr 162, poz. 1692, Nr 172, poz. 1804 i Nr 281, poz. 2783, z 2005 r. Nr 48, poz. 462, Nr 157, poz. 1316 i Nr 172, poz. 1438, z 2006 r. Nr 133, poz. 935 i Nr 164, poz. 1166 oraz z 2007 r. Nr 80, poz. 538, Nr 82, poz. 557, Nr 181, poz. 1287.

UZASADNIENIE

1. Wyjaśnienie celu ustawy.

Celem ustawy jest dostosowanie przepisu art. 661 ustawy – Kodeks cywilny do realiów gospodarczych, eliminując sztuczne ograniczenie możliwości zawierania przez przedsiębiorców umów najmu na czas oznaczony przekraczający dziesięć lat, w sytuacji, w której zawarcie umowy na czas oznaczony pozwala na zwiększenie trwałości stosunku najmu. Zgodnie z art. 673 § 3 ustawy - Kodeks cywilny umowa taka może zostać wypowiedziana tylko w sytuacjach w niej określonych, dzięki czemu strony mogą z góry przewidzieć kiedy umowa najmu może ulec rozwiązaniu, jednocześnie uniemożliwiając jej wypowiedzenie w każdym czasie bez podania przyczyny. W konsekwencji, zawarcie umowy na czas oznaczony ułatwia oszacowanie opłacalności inwestycji. W obiektach użytkowych, które generują dochód właśnie w oparciu o umowy najmu, pewność z zakresie długotrwałego wynajęcia powierzchni określonej wielkości ma zasadnicze znaczenie dla właścicieli takich obiektów i pozwala im określić szacunkowe zyski oraz opłacalność nabycia/budowy takiego obiektu. Z drugiej strony, przedsiębiorcy będący najemcami, którzy ponoszą koszty na znalezienie odpowiedniego lokalu użytkowego, jego przystosowanie do własnych potrzeb oraz zorganizowanie w nim swego przedsiębiorstwa (bądź jego części), niejednokrotnie dążą do zwiększenia trwałości stosunku najmu. Możliwość zawierania umów najmu na czas oznaczony do 30 lat jest obecnie poszukiwana przez obie strony stosunku najmu będące profesjonalistami i w związku z tym nie jest uzasadnione ograniczenie wprowadzone przez ustawodawcę, uniemożliwiające przedsiębiorcom zawieranie takich umów.

2. Przedstawienie stanu obecnego.

Zgodnie z aktualnym stanem prawnym, najem zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony (art. 661 ustawy - Kodeks cywilny). Przedmiotowy przepis ma zasadnicze znaczenie dla pewności w zakresie trwania stosunku najmu, ponieważ możliwość wypowiedzenia stosunku najmu kształtuje się różnie, w zależności od tego, czy mamy do czynienia ze stosunkiem najmu zawartym na czas

oznaczony, czy nie oznaczony. Jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych (art. 673 § 1 ustawy - Kodeks cywilny), które w przypadku gdy czynsz jest płatny miesięcznie wynoszą co do zasady jeden miesiąc, a w przypadku najmu lokalu, trzy miesiące. W związku z tym, gdy najem jest zawarty na czas nie oznaczony, wykluczone jest ograniczenie możliwości jego wypowiedzenia przez każdą ze stron w każdym czasie bez podania przyczyn. Inaczej sytuacja przedstawia się w przypadku najmu na czas oznaczony, który może zostać wypowiedziany, co do zasady, tylko w przypadkach określonych w umowie.

3. Różnice między dotychczasowym a przewidywanym stanem prawnym.

Postulowana zmiana miałaby dotyczyć jedynie profesjonalnych podmiotów, które miałyby możliwość zawarcia umowy najmu na czas oznaczony nie przekraczający 30 lat. Należy podkreślić, iż podmioty takie mogłyby zgodnie ze swoją wolą ukształtować katalog okoliczności pozwalających na wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu zawartej na czas oznaczony, bądź też poprzestać na zawarciu umowy najmu na czas oznaczony krótszy niż 30 lat. Proponowane brzmienie § 2 art. 661 ustawy – Kodeks cywilny wychodzi na przeciw wymogom obrotu gospodarczego.

4. Oczekiwane skutki społeczne, gospodarcze, finansowe i prawne.

Przyjęcie proponowanego zapisu dostosuje przedmiotowy przepis do realiów gospodarczych, co przełoży się na polepszenie warunków prowadzenia działalności gospodarczej i pozwoli przedsiębiorcom na rezygnację z poszukiwania dodatkowych instrumentów zabezpieczenia trwałości stosunku najmu, które zwyczaj prowadzą jedynie do uzyskania pewnej rekompensaty finansowej. Trzeba podkreślić, iż dostosowanie otoczenia prawnego biznesu do potrzeb przedsiębiorców jest ważne z punktu widzenia warunków rozwoju przedsiębiorczości, bez którego nie ma mowy o rozwoju cywilizacyjnym i podnoszeniu jakości życia.

Projekt nie spowoduje kosztów po stronie budżetu państwa ani budżetów jednostek samorządu terytorialnego.

5. Ocena zgodności z prawem Unii Europejskiej.

Przedmiot projektu ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Warszawa, dnia 13 czerwca 2008 r.

BAS-WAEM-1536/08

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna
w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej komisyjnego projektu
ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny (przedstawiciel
wnioskodawców: poseł Hanna Zdanowska)

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (Monitor Polski z 2002 r., Nr 23, poz. 398, ze zmianami) sporządza się następującą opinię:

1. Przedmiot projektu ustawy

Projekt przewiduje zmianę art. 661 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, ze zmianami), polegającą na dodaniu §2 przewidującego, że najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż trzydzieści lat poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony. Byłby to przepis szczególny w stosunku do obowiązującego obecnie, zgodnie z którym najem zawarty na czas dłuższy niż dziesięć lat poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony.

Proponowana ustawa ma wejść w życie z dniem 1 stycznia 2009 r.

2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem

Prawo Unii Europejskiej nie zawiera przepisów regulujących zagadnienia będące przedmiotem projektu ustawy.

3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej

Przepisy projektu nie należą do materii regulacji prawa UE.

4. Konkluzja

Przedmiot projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Sporządził: Zespół Prawa Europejskiego

Akceptował: Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Lech Czapla

Warszawa, dnia 13 czerwca 2008 r.

BAS-WAEM-1537/08

Pan
Bronisław Komorowski
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Opinia prawna
w sprawie stwierdzenia – w trybie art. 95a ust. 3 Regulaminu Sejmu – czy
komisyjny projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny
(przedstawiciel wnioskodawców: poseł Hanna Zdanowska) jest projektem
ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej

Projekt przewiduje zmianę art. 661 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, ze zmianami), polegającą na dodaniu §2 przewidującego, że najem zawarty między przedsiębiorcami na czas dłuższy niż trzydzieści lat poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony. Byłby to przepis szczególny w stosunku do obowiązującego obecnie, zgodnie z którym najem zawarty na czas dłuższy niż dziesięć lat poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony.

Przedmiot projektu ustawy nie jest objęty prawem Unii Europejskiej.

Projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.

Sporządził: Zespół Prawa Europejskiego

Akceptował: Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Lech Czapla



RZECZPOSPOLITA POLSKA
MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI
PROKURATOR GENERALNY
DL-P-II-410 -7/08

Warszawa, dnia 8 lipca 2008r.

Pan
Lech Czapla
Zastępca Szefa Kancelarii
Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Ministrze,

W nawiązaniu do pisma z dnia 25 czerwca 2008 roku, PS-155/08, przy którym przekazany został do zaopiniowania komisyjny *projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny*, uprzejmie informuję, że Rząd w trybie uchwały Rady Ministrów z dnia 8 kwietnia 2008 r. w sprawie zasad współpracy Rady Ministrów z sejmową Komisją Nadzwyczajną „Przyjazne Państwo” przygotował i przedstawił Przewodniczącemu tej Komisji opinię o przedmiotowym projekcie. W dokumencie tym Rada Ministrów pozytywnie zaopiniowała przedłożony projekt ustawy. Minister Sprawiedliwości podziela argumenty i wnioski zawarte w przedmiotowej opinii.

Poselski projekt ustawy przewiduje nowelizację ustawy – Kodeks cywilny w części dotyczącej umowy najmu. Projektowana zmiana polega na dodaniu w art. 661 k.c. § 2, zgodnie z którym najem zawarty między przedsiębiorcami na

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu 09.07.2008.....

czas dłuższy niż trzydzieści lat poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony.

Stosunek najmu może być ukształtowany jako zobowiązanie terminowe albo bezterminowe.

Najem zawarty na czas nie oznaczony może być wypowiedziany przez każdą ze stron z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych (art. 673 § 1 k.c.). Zatem istnieje możliwość swobodnego wypowiedzenia tego rodzaju najmu przez każdą ze stron w każdym czasie i bez podania przyczyn.

Najem zawarty na czas oznaczony wygasa z upływem terminu określonego w umowie. Umowa może jednak określać wypadki, w których strony stosunku zobowiązaniowego będą upoważnione do wcześniejszego wypowiedzenia umowy (art. 673 § 3 k.c.).

Zgodnie z art. 661 k.c., jeżeli umowa najmu zostanie zawarta na czas oznaczony dłuższy niż lat dziesięć, po upływie tego terminu najem poczytuje się za zawarty na czas nie oznaczony. Art. 661 k.c., zawierający tzw. klauzulę interpretacyjną, w istocie umożliwia rozwiązanie, z zachowaniem terminu wypowiedzenia, również najmu zawartego na czas oznaczony, po upływie 10 lat jego trwania – na zasadach takich jak w przypadku najmu bezterminowego.

Projektowana regulacja dotyczy wyłącznie najmu, w którym obie strony są przedsiębiorcami. Zaproponowana zmiana polega na wydłużeniu (do trzydziestu lat) okresu, po upływie którego najem zawarty na czas oznaczony jest traktowany jako zobowiązanie bezterminowe, które może być swobodnie wypowiedziane przez każdą ze stron.

Jak wskazano w uzasadnieniu projektu, celem nowelizacji jest dostosowanie przepisów ustawy – Kodeks cywilny, w części dotyczącej

zawierania umów najmu, do realiów gospodarczych. Proponowana zmiana pozwoli na zwiększenie trwałości stosunku najmu między przedsiębiorcami, co w konsekwencji przełoży się na polepszenie warunków prowadzenia działalności gospodarczej i ułatwi oszacowanie opłacalności inwestycji obu stronom stosunku najmu:

Mając powyższe na uwadze Minister Sprawiedliwości Prokurator Generalny pozytywnie opiniuje przedłożony projekt ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny.

Wypracowani razem

Zbigniew Cwiakalski

Zbigniew Cwiakalski

KRAJOWA IZBA GOSPODARCZA

MB/104/2008

Warszawa, 9 lipca 2008 r.

Pan
Lech Czapla
Zastępca Szefa
Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W nawiązaniu do pisma z dnia 25 czerwca br. (PS-155/08) przesyłam opinię Krajowej Izby Gospodarczej do komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks Cywilny (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Hanna Zdanowska).

2 powierzenie



Z-ca Sekretarza Generalnego
Mieczysław Bąk

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Krajowa Izba Gospodarcza
Data wpływu *MB/104/2008*

ul. Trębacka 4, 00-074 Warszawa, tel. +48 22 630 93 00, fax +48 22 827 46 73, kig@kig.pl, www.kig.pl



Opinia
Krajowej Izby Gospodarczej
do komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny

Krajowa Izba Gospodarcza za zasadną uznaje zaproponowaną przez Komisję „Przyjazne Państwo” nowelizację Kodeksu cywilnego, która dostosowuje art. 661 do realiów gospodarczych, umożliwiając przedsiębiorcom zawieranie umów najmu na czas oznaczony do 30 lat.

W myśl obowiązujących przepisów, najem zawarty na czas dłuższy niż 10 lat poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nieoznaczony. Zgodnie z art. 673 § 3 ustawy – Kodeks cywilny umowa najmu może zostać wypowiedziana tylko w sytuacjach w niej określonych, dzięki czemu strony mogą z góry przewidzieć kiedy umowa może ulec rozwiązaniu, jednocześnie uniemożliwiając jej rozwiązanie w każdym czasie bez podania przyczyny.

Należy podkreślić, że pewność w zakresie długotrwałego wynajęcia powierzchni określonej wielkości ma za zasadnicze znaczenie zarówno dla właściciela obiektu jak i dla wynajmującego.

W ocenie Krajowej Izby Gospodarczej wydłużenie z 10 do 30 lat możliwości zawierania umów najmu na czas oznaczony, w sytuacji gdy przepis ten będzie się odnosił tylko do podmiotów profesjonalnych, przeloży się na poprawienia warunków prowadzenia działalności gospodarczej.

Należy zauważyć, że w myśl obowiązujących przepisów podobna w swojej treści do umowy najmu – umowy dzierżawy dopiero gdy jest zawarta na okres dłuższy niż 30 lat, to po upływie tego terminu poczytuje się ją za zawartą na czas nieokreślony.

Krajowa Izba Gospodarcza wyraża nadzieję, że Rząd RP, m.in. z uwagi na neutralny budżetowo charakter nowelizacji, zaakceptuje tę korzystną dla przedsiębiorców zmianę ustawy - Kodeks cywilny.

Warszawa, 7 lipca 2008 r.



PIERWSZY PREZES
SĄDU NAJWYŻSZEGO
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 11 lipca 2008 r.

BSA I - 021- 92/08

Pan
Lech CZAPLA
Zastępca Szefa
Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W odpowiedzi na pismo z dnia 25 czerwca 2008 r., Ps-155/08
uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do **komisyjnego projektu**
ustawy o zmianie ustawy - Kodeks cywilny.

Z wyrazami szacunku

Prof. dr hab. Lech GARDOCKI

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu 14-07-2008



Warszawa, dnia 11 lipca 2008 r.

BSA I-021-92/08

UWAGI

do komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny

Stosownie do treści art. 659 § 1 kc umowa najmu może być zawarta na czas oznaczony lub nieoznaczony. Limit czasowy dla umowy zawartej na czas oznaczony, w myśl art. 661 kc wynosi 10 lat. Umowa zawarta na czas dłuższy niż lat dziesięć, po upływie tego czasu przekształca się z mocy prawa w umowę na czas nieoznaczony, co pozbawia jej strony prawa do kształtowania okoliczności, od których zależy trwałość umowy. Umowa taka może być rozwiązana za wypowiedzeniem, z którego władna jest skorzystać każda ze stron.

W przeciwieństwie do bezterminowej umowy najmu, umowa najmu zawarta na czas oznaczony uznawana była za nierozwiązywalną za wypowiedzeniem. Taką jej wykładnię ukształtowały uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 15 lutego 1996 r., III CZP 5/96 (OSNC 1996/5/96), z dnia 3 marca 1997 r., III CZP 3/97 (OSNC 1997/6-7/71) i z dnia 27 października 1997 r., III CZP 49/97 (OSNC 1998/3/36). Stanowisko to zdeaktualizowało się z chwilą wejścia w życie § 3 art. 673 kc, dodanego ustawą z dnia 21 czerwca 2004 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.).

Z przepisu tego jednoznacznie wynika, że prawo wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony, czyli nie dłuższy niż lat dziesięć, a ściślej do upływu dziesięciu lat od dnia jej zawarcia zostało zastrzeżone dla obu stron „w wypadkach określonych w umowie”. Jest przy tym bez znaczenia, czy obie strony umowy uczestniczą w obrocie jako profesjonaliści. Inaczej rzecz ujmując, także funkcjonującym w obrocie gospodarczym podmiotom profesjonalnym dodany przepis § 3 art. 673 kc stwarza możliwość obwarowania trwałości umowy warunkami przez nich określonymi. Dla osiągnięcia pożądaných następstw takiego uprawnienia

zbędne jest przedłużenie terminu, w jakim kontrahenci (profesjonalni) mogą pozostawać w stosunku umownym na czas określony.

Jednym z istotnych elementów umowy najmu jest czynsz za korzystanie z rzeczy. We wzajemnej relacji między profesjonalistami jest to element dominujący, zważywszy na skutki ekonomiczne zarówno po stronie wynajmującego, jak i najemcy. Jest to zarazem element umowy ściśle uzależniony od sytuacji na rynku, a co za tym idzie stwarzający potrzebę doraźnego ingerowania w treść umowy, jeżeli założyć, że jej strony dostrzegają potrzebę dalszego pozostawania w tym stosunku prawnym. Samo określenie czasu w jakim strony mają pozostawać w stosunku najmu, a w szczególności zawarcie jej na czas dłuższy niż lat dziesięć ma tu znaczenie drugorzędne. Bez względu bowiem na to, czy umowa będzie zawarta na czas określony czy nieokreślony, w obrocie profesjonalnym o jej trwałości przesądzi wzgląd na zachowanie interesu przez obie strony umowy.

KRAJOWA IZBA
RADCÓW PRAWNYCH

00-478 Warszawa • Aleje Ujazdowskie 18 lok. 4
tel./fax: 022 622 05 88, 622 84 28;33 • e-mail: kirp@kirp.pl • NIP: 526-10-43-011

L.dz. 398/IOBSiL/2008

Warszawa, dnia 14 lipca 2008 r.

Szanowny Pan
Lech Czapla
Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

Szanowny Panie Ministrze,

W nawiązaniu do przesłanego przy piśmie Ps-155/08 z dnia 25 czerwca 2008 r. komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy – Kodeks cywilny - uprzejmie zawiadamiam, że Krajowa Rada Radców Prawnych nie zgłasza uwag do tego projektu.

E. Stompor-Nowicka

Sekretarz
Krajowej Rady Radców Prawnych

E. Stompor-Nowicka
Ewa Stompor-Nowicka

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz.

Data wpływu 21-07-2008