

Uchwała z dnia 4 września 2009 r., III CZP 62/09

Sędzia SN Jacek Gudowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Krzysztof Strzelczyk

Sędzia SN Dariusz Zawistowski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa "P.P.", sp. z o.o. w L. przeciwko Robertowi Ł. i Janowi P. o wydanie nieruchomości, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym w dniu 4 września 2009 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2009 r.:

"Czy z mocy art. 694 k.c. do umowy dzierżawy stosuje się odpowiednio art. 667 § 2 k.c.?"

podjął uchwałę:

Przepis art. 667 § 2 k.c. ma odpowiednie zastosowanie do dzierżawy (art. 694 k.c.).

Uzasadnienie

W dniu 24 października 2001 r. pozwani Robert Ł. i Jan P. wydzierżawili od ówczesnych właścicieli – do dnia 31 grudnia 2011 r. – nieruchomość położoną w L. o powierzchni 0,63 ha, na której zorganizowane było targowisko, uzyskując zgodę wydzierżawiających na lokalizację na tej nieruchomości obiektów handlowych i usługowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami. Po objęciu nieruchomości w posiadanie pozwani posadowili na niej nowe pawilony, tworząc zadaszony pasaż z licznymi stoiskami.

W kwietniu 2002 r. organy nadzoru budowlanego stwierdziły, że dwa pawilony zostały wzniesione przez pozwanych bez wymaganego pozwolenia, w związku z czym na podstawie ostatecznych decyzji nakazano pozwany ich rozbiórkę.

W dniu 15 października 2007 r. własność nieruchomości obejmującej wydzierżawioną działkę nabyła powodowa spółka, która pismem z dnia 1 lutego

2008 r. wezwała pozwanych do przedstawienia dokumentów potwierdzających zgodne z prawem wybudowanie i dopuszczenie do użytku dwu pawilonów, a w razie ich braku – do niezwłocznego usunięcia pawilonów najpóźniej do dnia 10 lutego 2008 r. Strona powodowa zaznaczyła, że jej pismo należy traktować jako upomnienie przewidziane w art. 667 k.c.

Pozwani nie spełnili żądania w wyznaczonym terminie, w związku z czym strona powodowa wypowiedziała im umowę dzierżawy, podając jako przyczynę wypowiedzenia posadowienie obiektów niezgodnie z przepisami prawa budowlanego, a następnie wezwała pozwanych do niezwłocznego opróżnienia i wydania działki. Także tego żądania pozwani nie wykonali.

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2009 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo strony powodowej o wydanie nieruchomości, przyjmując, że art. 667 § 2 k.c. nie ma zastosowania w umownym stosunku dzierżawy, toteż nie mógł stanowić – w związku z art. 694 k.c. – podstawy wypowiedzenia.

Rozpoznając apelację strony powodowej, Sąd Apelacyjny w Poznaniu powziął poważne wątpliwości, które przedstawił w przytoczonym na wstępie zagadnieniu prawnym oraz jego uzasadnieniu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 694 k.c., do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie „z zachowaniem przepisów poniższych”, wśród których jest art. 696, stwierdzający, że dzierżawca powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Taka struktura normatywna – w tym użycie zwrotu „zachowanie przepisów”, będącego już archaizmem, ale w języku prawnym używanym powszechnie, oznaczającym przestrzeganie, stosowanie, „utrzymywanie” przepisów „w nienaruszonym stanie” – uzasadnia wniosek, że art. 695 i następne mają zastosowanie w pełni, wprost, bez jakichkolwiek ograniczeń, i jednocześnie wyłączają odpowiednie stosowanie przepisów o najmie w takim stopniu, w jakim powodowałyby to kolizję z „przepisami poniższymi”, tj. ograniczało, wyłączało lub deformowało zakres ich stosowania i przestrzegania („zachowania”). Oznacza to, że stosowanie przepisów o najmie, w tym art. 667 § 2 k.c., którego dotyczy rozstrzygane zagadnienie prawne, nie może zakłócać stosowania art. 696 k.c. w sposób niepozwalający na jego „zachowanie”.

W art. 696 k.c. określono obowiązki i ograniczenia, którym podlega dzierżawca, przez nakazanie mu wykonywanie praw zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki oraz zakazanie zmiany przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego. Zakres unormowania objętego art. 667 § 2 k.c. jest odmienny, nie dotyczy bowiem zmiany przeznaczenia rzeczy, lecz zawiera zakaz używania rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem rzeczy, a także jej zaniedbywania do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie. Istotna różnica między tymi przepisami polega także na tym, że art. 667 § 2 przewiduje powstanie po stronie wynajmującego uprawnienia do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, podczas gdy art. 696 w ogóle nie dotyczy skutków naruszenia ustanowionych w nim obowiązków. W końcu łatwo dostrzec, że art. 667 § 2 – inaczej niż art. 696 – nie reguluje obowiązku należytego zachowania się najemcy, lecz ustanawia skutki prawne w razie takich jego zachowań, których ustawodawca nie aprobuje.

Przeprowadzona analiza semantyczna pokazuje, że przedmiot unormowania objętego przez art. 696 k.c. odbiega od przedmiotu poddanego regulacji w art. 667 § 2, co otwiera drogę do uznania, iż jego odpowiednie stosowanie w żaden sposób nie wpłynie na zakres i skuteczność stosowania („zachowania”) przepisów o dzierżawie.

Brak także przekonujących argumentów na rzecz poglądu, że ustanowienie art. 696 k.c., częściowo odpowiadającego treści art. 667 § 1 k.c., miało na celu wyłączenie stosowania § 2 tego przepisu. Rozważając tę kwestię należy wziąć pod uwagę, że odsyłanie do stosowania innych przepisów – ulokowanych w innym miejscu danego aktu prawnego lub w innym akcie prawnym – polegające na nakazaniu „zachowania” określonych przepisów, różni się od, także często stosowanej w legislacji, metody opartej na formule, iż dopuszczalne jest stosowanie innych przepisów (odpowiednio lub wprost) „w zakresie nieuregulowanym” we wskazanych przepisach albo jeżeli wskazane przepisy „nie stanowią inaczej”. W tym wypadku stosowanie tych innych przepisów jest dozwolone tylko wówczas, gdy hipoteza (dyspozycja) żadnego z nich nie pokrywa się – choćby w części – z hipotezą (dyspozycją) przepisów, do których się odsyła; jeżeli tak jest, przepisy te „stanowią inaczej”, co uniemożliwia sięgnięcie do odesłania.

Taka przeszkoda nie występuje w wypadku odesłania z użyciem formuły „z zachowaniem przepisów”. Wówczas stosowanie przepisów, do których

zaadresowane jest odesłanie, jest możliwe i dopuszczalne bez względu na zakres hipotez (dyspozycji); rzecz w tym, aby stosowanie przepisów, do których kieruje odesłanie – niezależnie od przedmiotu ich regulacji – nie uniemożliwiało „zachowania” przepisów, od których się odsyła, a przeciwnie – dało się z nimi pogodzić. Inaczej mówiąc, jeżeli choćby część hipotezy (dyspozycji) przepisu, do którego ustawa odsyła, wykracza poza hipotezy (dyspozycje) przepisów, od których wyszło odesłanie, stosowanie tego przepisu – w tym zakresie – nie jest wyłączone.

Także więc z tego względu o wyłączeniu stosowania art. 667 § 2 k.c. do umowy dzierżawy nie może być mowy. Przeciwnie, należy traktować ten przepis nie tylko jako niekolidujący z regulacją dzierżawy, ale dopełniający ją, gdyż w art. 696 k.c. ustawodawca nałożył na dzierżawcę obowiązek wykonywania przysługującego mu prawa zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, natomiast zaniechał określenia konsekwencji naruszenia tego obowiązku. Pojemna formuła art. 696 pozwala przyjąć, że zachowanie się dzierżawcy – sprzeczne z określoną w tym przepisie powinnością – może jednocześnie wyczerpywać przesłanki stosowania art. 667 § 2. Ogólne i elastyczne odesłanie do odpowiedniego stosowania przepisów o najmie dało prawodawcy podstawę do rezygnacji z normowania skutków postępowania dzierżawcy sprzecznie z nałożonymi na niego obowiązkami.

Przy rozstrzygnięciu przedstawionego zagadnienia prawnego nie można także pomijać zgłaszanych w doktrynie, trafnych zastrzeżeń dotyczących zakresu stosowania art. 667 § 2 k.c.; jest oczywiste, że skoro art. 696 k.c. nakłada na dzierżawcę szczególny obowiązek wykonywania swego prawa zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, to z jego naruszeniem powinno być skorelowane uprawnienie wydzierżawiającego do wypowiedzenia umowy. Tymczasem przepisy o dzierżawie nie zapewniają wydzierżawiającemu takiej ochrony, więc odpowiednie stosowanie art. 667 § 2 k.c. – mimo jego stosunkowo wąskiego działania – jest tym bardziej uzasadnione (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2007 r., IV CNP 47/07, nie publ.).

W tym stanie rzeczy należy przyjąć, że są wystarczająco mocne argumenty za udzieleniem pozytywnej odpowiedzi na pytanie ujęte w przedstawionym do rozstrzygnięcia zagadnieniu prawnym. W związku z tym Sąd Najwyższy, nie podzielając odmiennych poglądów zaprezentowanych w wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 7 września 2000 r., I CKN 265/00 (nie publ.) oraz z dnia 20 lipca 2006 r., V CSK 200/06 (OSP 2008, nr 7-8, poz. 73) – formułowanych na

uboczu prowadzonych rozważań i zapewne z tego względu nieopatrzonych w szersze uzasadnienie – podjął uchwałę, jak na wstępie.