



# ORZECZNICTWO TRYBUNAŁU KONSTYTUCYJNEGO ZBIÓR URZĘDOWY

Seria B

Warszawa, dnia 29 grudnia 2020 r.

Pozycja 388

## POSTANOWIENIE z dnia 20 września 2019 r. Sygn. akt Ts 126/18

### Trybunał Konstytucyjny w składzie:

Michał Warciński,

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

- 1) art. 659 § 1 w związku z art. 662 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, ze zm.) w zakresie, w jakim:
  - a) uznaje, że ważność i skuteczność umowy najmu nie zależy od tego czy wynajmującemu przysługuje jakiegokolwiek prawo rzeczowe lub prawo obligacyjne do rzeczy, która ma być oddana najemcy do używania,
  - b) nie nakłada na wynajmującego obowiązku posiadania prawa dysponowania nieruchomością przez cały okres trwania umowy najmu,
  - c) nie nakłada na wynajmującego obowiązku zapewnienia najemcy rzeczywistej możliwości używania nieruchomości z wyłączeniem osób trzecich przez cały okres trwania umowy najmu z art. 64 ust. 1, art. 76 w związku z art. 81 w związku z art. 31 ust. 3 oraz art. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej;
- 2) art. 398<sup>2</sup> § 2 pkt 1 w związku z art. 398<sup>9</sup> § 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1360, ze zm.) w zakresie, w jakim mimo wprowadzenia procedury przedsądu wyłącza możliwość wniesienia skargi kasacyjnej w sprawie o czynsz najmu, bez względu na wartość przedmiotu sporu, występujące w sprawie istotne zagadnienie prawne, istniejącą potrzebę wykładni przepisów prawnych, budzących poważne wątpliwości lub wywołujących rozbieżności w orzecznictwie sądów, zachodzącą nieważność postępowania lub oczywiście uzasadniony charakter skargi kasacyjnej z art. 45 ust. 1 w związku z art. 31 ust. 3 Konstytucji,

p o s t a n a w i a:

**odmówić nadania dalszego biegu skardze konstytucyjnej.**

## UZASADNIENIE

W sporządzonej przez radcę prawnego i wniesionej do Trybunału Konstytucyjnego 21 sierpnia 2018 r. (data nadania) skardze konstytucyjnej P.B. (dalej: skarżący) wystąpił z żądaniem przytoczonym na tle następującego stanu faktycznego:

Skarżący, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, zawarł 30 marca 2012 r. umowę najmu nieruchomości terenu użytkowego na czas nieokreślony. Korzystał z wynajmowanej nieruchomości przez okres 2,5 miesiąca, prowadząc na niej skup palet. Następnie uzyskał informację o braku tytułu prawnego wynajmującego do nieruchomości i uznając, że umowa jest nieważna, odstąpił od korzystania z nieruchomości oraz zmierzał do jej wypowiedzenia. Wynajmujący wezwał skarżącego do zapłaty należności z tytułu zawartej umowy najmu. W konsekwencji został złożony pozew o zapłatę. Wyrokiem z 22 czerwca 2017 r. Sąd Rejonowy w K. V Wydział Gospodarczy (sygn. akt [...]) zasądził od skarżącego żadaną kwotę wraz z odsetkami. Skarżący w następstwie złożył apelację, która została oddalona wyrokiem z 5 kwietnia 2018 r. Sądu Okręgowego w Ł., XIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy (sygn. akt [...]).

W zarządzeniu z 19 grudnia 2018 r. (doręczonym 2 stycznia 2019 r.) sędzia Trybunału Konstytucyjnego wezwał skarżącego do uzupełnienia braków formalnych skargi. Skarżący odniósł się do zarządzenia w piśmie procesowym złożonym 9 stycznia 2019 r. (data nadania).

Zdaniem skarżącego, zakwestionowane przepisy naruszyły jego konstytucyjne wolności lub prawa, przez: pozbawienie ochrony najemcy w sytuacji zawarcia przez niego umowy z wynajmującym, któremu nie przysługuje prawo do rzeczy, która ma być oddana najemcy do używania (art. 64 Konstytucji); nieproporcjonalne ograniczenie prawa najemcy i bezpodstawne uprzywilejowanie drugiej strony umowy przez przyznanie jej większej ochrony (art. 76, art. 81 i art. 31 ust. 3 Konstytucji); pozbawienie ochrony najemcy co skutkuje niepewnością co do jego statusu jako strony umowy (art. 2 Konstytucji).

Trybunał Konstytucyjny zważył, co następuje:

1. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 30 listopada 2016 r. o organizacji i trybie postępowania przed Trybunałem Konstytucyjnym (Dz. U. poz. 2072, ze zm.; dalej: u.o.t.p.TK) skarga konstytucyjna podlega wstępnemu rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym. Służy ono wyeliminowaniu – już w początkowej fazie postępowania – spraw, które nie mogą być przedmiotem merytorycznego rozstrzygnięcia. Trybunał wydaje postanowienie o odmowie nadania skardze dalszego biegu, gdy nie spełnia ona określonych przez prawo wymagań lub jest oczywiście bezzasadna.

2. Zgodnie z art. 79 ust. 1 Konstytucji przedmiotem skargi konstytucyjnej jest ustawa lub inny akt normatywny, na podstawie którego sąd lub organ administracji publicznej orzekły ostatecznie o wolnościach lub prawach albo o obowiązkach skarżącego określonych w Konstytucji.

3. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego rozpatrywana skarga konstytucyjna nie spełnia tego warunku.

4. W skardze zakwestionowany został art. 659 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 2018 r. poz. 1025, ze zm., dalej: k.c.) w brzmieniu: „Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz”, w związku z art. 662 § 1 k.c. w brzmieniu: „Wynajmujący powinien wydać najemcy

rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu”.

Skarżący wskazał, że przepisy te „umożliwiają zawarcie umowy najmu przez wynajmującego, który nie ma żadnego związku prawnego czy faktycznego z rzeczą (...). Zatem wynajmujący znajdujący się w takiej sytuacji prawnej, nie ma żadnej możliwości zapewnienia najemcy rzeczywistej możliwości używania nieruchomości z wyłączeniem osób trzecich przez cały okres trwania umowy najmu. Nie ma żadnej możliwości dochodzenia dla siebie albo dla najemcy ochrony prawnej”.

5. Zdaniem Trybunału Konstytucyjnego, istota zarzutu sprowadza się do zakwestionowania takiej normy prawnej, której – jak twierdzi skarżący – zaskarżone przepisy nie zawierają. Argumentacja skargi sprowadza się do sformułowania zarzutu nieistnienia regulacji, której treścią byłoby uzależnienie ważności i skuteczności umowy najmu od tego, czy wynajmującemu przysługuje jakiegokolwiek prawo rzeczowe lub prawo obligacyjne do rzeczy, która ma być oddana najemcy do używania.

W tym sensie zakwestionowane przepisy nie mogły stanowić podstawy wydania ostatecznego orzeczenia, o którym mowa w art. 79 ust. 1 Konstytucji. Trybunał Konstytucyjny w swoim orzecznictwie wielokrotnie wskazywał, że funkcją skargi konstytucyjnej, jako środka ochrony praw i wolności konstytucyjnych, jest doprowadzenie do usunięcia z systemu obowiązującego prawa tych regulacji normatywnych, które prowadzą do wydawania przez organy władzy publicznej orzeczeń naruszających sferę praw lub wolności o charakterze konstytucyjnym. Oczywiście zatem jest, iż funkcja ta nie może być realizowana w sytuacji, w której przedmiotem skargi jest brak konkretnej regulacji prawnej, gwarantującej, zdaniem skarżącego, ochronę i nienaruszalność jego praw lub wolności. Przedmiotem skargi nie może być – jak ma to miejsce w skardze stanowiącej przedmiot wstępnego rozpoznania – brak regulacji, która zdaniem skarżącego powinna być wprowadzona do porządku prawnego.

Reasumując, stwierdzić należy, że fakt wysunięcia we wniesionej skardze zarzutów w przedmiocie braku konkretnej regulacji ustawowej, których rozpoznanie wykracza poza granice kognicji Trybunału Konstytucyjnego, nakazuje przyjąć, iż nie zostały spełnione przesłanki skargi konstytucyjnej warunkujące jej merytoryczne rozstrzygnięcie.

Stwierdzenie ponadto przez skarżącego, że zaskarżone przepisy nie nakładają na wynajmującego obowiązku posiadania przez cały okres trwania umowy najmu oraz nie zapewniają rzeczywistej możliwości używania nieruchomości z wyłączeniem osób trzecich jest bezzasadne, gdyż według art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a zgodnie z art. 662 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do używania i utrzymać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Wobec obligacyjnego charakteru tej umowy jej ważność nie zależy od tego, czy wynajmującemu przysługuje własność rzeczy, która ma być oddana najemcy do używania (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 14 kwietnia 1961 r., III CR 806/60, OSN 1962, nr 3, poz. 101, z omówieniem J. Pietrzykowskiego, Przegląd orzecznictwa, NP 1963, nr 7-8, s. 872). Niemniej wynajmujący powinien jednak móc spełnić swoje świadczenie, tj. oddać rzecz najemcy w terminie i zapewnić mu jej spokojne używanie w czasie trwania stosunku najmu. Jeżeli wynajmujący wskutek tego, że nie jest właścicielem rzeczy stanowiącej przedmiot najmu lub uprawnionym do dysponowania nią z innego tytułu, nie odda rzeczy najemcy w terminie, może ponieść konsekwencje przewidziane w art. 491 § 1 k.c. W myśl bowiem tego przepisu najemca może wtedy odstąpić od umowy.

Jeżeli wynajmujący, pozbawiony uprawnienia do dysponowania rzeczą stanowiącą przedmiot najmu, mimo to oddał ją najemcy ponieważ dysponował nią faktycznie, a najemca później rzecz utracił w wyniku powództwa osoby trzeciej (art. 665 k.c.), to występuje wada

prawna. W takiej sytuacji dopiero najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia (art. 664 § 2 k.c.).

Zatem niezrozumiałe jest twierdzenie skarżącego, że „nie ma żadnej możliwości dochodzenia dla siebie albo dla najemcy ochrony prawnej” oraz zarzut, że przepis „nie nakłada” obowiązku zapewnienia posiadania rzeczy przez najemcę skoro zobowiązaniem wynajmującego jest „wydać najemcy rzecz”.

6. W skardze zakwestionowany został również art. 398<sup>2</sup> § 2 pkt 1 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 1360, ze zm.; dalej: k.p.c.) – zgodnie z którym w sprawach o czynsz najmu skarga kasacyjna jest niedopuszczalna – w związku z art. 398<sup>9</sup> § 1 k.p.c., który wskazuje jakie warunki powinna spełniać skarga kasacyjna aby została przyjęta do rozpoznania przez Sąd Najwyższy.

7. Skarżący zarzuca, że przepisy te wyłączają możliwość wniesienia skargi kasacyjnej w sprawie czynszu najmu, mimo wprowadzenia procedury przedsądu, co w ocenie skarżącego, jest niezgodne z prawem do sądu oraz związanego z nim prawa do ukształtowania procedury sądowej.

8. Trybunał Konstytucyjny stwierdza, że art. 398<sup>2</sup> § 2 pkt 1 w związku z art. 398<sup>9</sup> § 1 k.p.c. nie stanowiły podstawy wydanego orzeczenia w rozumieniu art. 79 ust. 1 Konstytucji. Z tych względów badana skarga nie spełnia wymogu określonego w art. 53 ust. 1 pkt 1 u.o.t.p.TK.

9. Trybunał wskazuje, że w sprawie skarżącego uzyskanie orzeczenia wydanego na podstawie kwestionowanych przez niego przepisów byłoby możliwe tylko w razie złożenia skargi kasacyjnej. Zdecydowanie odrzuca więc wyjaśnienie skarżącego, który usprawiedliwia zaniechanie wniesienia skargi kasacyjnej właśnie treścią zaskarżonego przepisu stanowiącego, iż w sprawach o czynsz najmu nie dopuszcza się wniesienia tego środka.

W piśmie z 9 stycznia 2019 r. na wezwanie do uzupełnienia braków formalnych wniesionej skargi konstytucyjnej pełnomocnik skarżącego argumentuje, że – wniesienie skargi kasacyjnej stanowiłoby „przejaw niezrozumienia jego roli procesowej [jako pełnomocnika], a o odrzuceniu skargi kasacyjnej niespełniającej podstawowych wymagań sąd drugiej instancji albo Sąd Najwyższy słusznie zawiadamia właściwy organ samorządu zawodowego” (s. 5 pisma skarżącego z 9 stycznia 2018 r.). Argument ten nie przekonuje, gdyż – zdaniem Trybunału – w świetle przepisów kodeksu postępowania cywilnego, sąd drugiej instancji albo Sąd Najwyższy zawiadamia organ samorządu zawodowego tylko w wypadku odrzucenia skargi kasacyjnej niespełniającej podstawowych wymagań art. 398<sup>4</sup> § 1 k.p.c., a nie z innych przyczyn jej niedopuszczalności (tj. kwestionowanego art. 398<sup>2</sup> § 2 pkt 1 k.p.c.).

W konsekwencji TK uznaje, że – wbrew stanowisku skarżącego – uzyskanie orzeczenia wydanego na podstawie kwestionowanych przez niego przepisów, tj. art. 398<sup>2</sup> § 2 pkt 1 w związku z art. 398<sup>9</sup> § 1 k.p.c., w konkretnej sytuacji procesowej było możliwe bez narażania pełnomocnika na zarzut braku profesjonalizmu, a ponadto – w perspektywie wniesienia skargi konstytucyjnej – było także niezbędne (zob. postanowienie z 10 marca 2015 r., sygn. SK 65/13, OTK ZU nr 3/A/2015, poz. 35).

10. Skarga konstytucyjna nie spełnia warunków formalnych, dlatego Trybunał Konstytucyjny, na podstawie art. 53 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 61 ust. 4 pkt 2 u.o.t.p.TK, odmawia nadania jej dalszego biegu.

## POUCZENIE

Na podstawie art. 61 ust. 5 u.o.t.p.TK skarżącemu przysługuje prawo wniesienia zażalenia na powyższe postanowienie w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.