

*Marcin Drewek*

Uniwersytet Mikołaja Kopernika, Toruń

drewek@umk.pl

## Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2015 r., IV CSK 141/15

DOI: <http://dx.doi.org/10.12775/SIT.2016.027>

Teza wyroku:

„Przy dokonywaniu wykładni art. 671 § 1 KC dotyczącego wygaśnięcia tego prawa zastawu trzeba uwzględniać, że prawo to zostało pomyślane jako instrument zabezpieczający interes wynajmującego. Stąd też przeniesienie przez niego rzeczy z wynajmowanego lokalu do innego pomieszczenia nie powinno – co do zasady – skutkować wygaśnięciem tego prawa”<sup>1</sup>.

Glosowane orzeczenie dotyka licznych kwestii, w szczególności problemu właściwej wykładni przepisów dotyczących ustawowego prawa zastawu na rzeczach ruchomych wniesionych do przedmiotu najmu (odpowiednio dzierżawy – art. 694 k.c.). Kwestia ta zasługuje na uwagę z kilku względów. Po pierwsze, wypowiedzi Sądu Najwyższego jej dotyczące są stosunkowo nieliczne. Po drugie, ma ona istotne znaczenie dla praktyki obrotu, zwłaszcza w odniesieniu do coraz powszechniej zawieranych umów najmu lokali w galeriach

---

<sup>1</sup> Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2015 r., IV CSK 141/15, [www.sn.pl](http://www.sn.pl) (dostęp: 15.06.2016 r.).

handlowych<sup>2</sup>. Ponadto komentowany wyrok stanowi jedną z pierwszych wypowiedzi Izby Cywilnej Sądu Najwyższego odnoszącą się do problemu dopuszczalności przeniesienia rzeczy objętych ustawowym prawem zastawu uregulowanego w art. 670 i 671 k.c. poza przedmiot najmu.

Stan faktyczny przedstawiał się następująco. W dniu 16 kwietnia 2007 r. pomiędzy powodem (S. K.) a pozwaną (I. sp. z o.o.) zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego w powstającej Galerii – centrum handlowym. Strony zawarły w niej klauzulę zakazu konkurencji, zobowiązującą pozwanego do niewynajmowania jakiegokolwiek powierzchni innym kontrahentom na potrzeby sprzedaży pieczywa i wyrobów cukierniczych z wyłączeniem sprzedaży samoobsługowej. Na wypadek naruszenia zakazu strony przewidziały karę umowną.

W dniu 27 kwietnia 2007 r. pozwana zawarła z osobą trzecią (Piekarnią sp. j.) umowę najmu lokalu użytkowego w Galerii z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej w zakresie sprzedaży i konsumpcji na miejscu wyrobów cukierniczych i piekarniczych – nie wyłączając wyraźnie sprzedaży na wynos. Po rozpoczęciu działalności powód stwierdził, że Piekarnia prowadzi wobec niego działalność konkurencyjną. W jego ocenie pozwana naruszyła postanowienia umowy, rozpoczął więc naliczanie kar umownych. Wstrzymał się także od uiszczania pozwanej opłat tytułem czynszu najmu oraz opłat dodatkowych.

Pozwana, wobec nieotrzymania od powoda należności, pismem z dnia 21 lutego 2008 r. wezwała go do zapłaty kwoty 20 359,72 zł. Jednocześnie poinformowała o dokonany przelewie należności przysługujących jej z tytułu umowy najmu na rzecz banku. W dniu 7 maja 2008 r. pozwana dokonała zajęcia ruchomości wniesionych do lokalu wynajmowanego przez powoda, uzasadniając to zabezpieczeniem czynszu i świadczeń dodatkowych. Dnia 13 maja 2008 r. złożyła oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu w trybie

---

<sup>2</sup> Zob. np.: K. Siwiec, *Zastaw ustawowy na rzeczach wniesionych przez najemców do lokali komercyjnych – wybrane zagadnienia*, „Nieruchomości” 2013, nr 3, s. 16; R. Golat, *Ustawowe prawo zastawu w umowach najmu*, „Nieruchomości” 2004, nr 10, wersja elektroniczna Legalis (dostęp: 15.06.2016 r.).

natychmiastowym. Wobec pozbawienia przez pozwaną dostępu do najmowanego lokalu, powód pismem z dnia 27 czerwca 2008 r. rozwiązał umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym. Pismem z dnia 17 października 2008 r. powód zażądał od pozwanej wydania zajętych ruchomości oraz zapłaty kwoty 140 192,74 zł tytułem nakładów poniesionych na lokal oraz do zapłaty kwoty 72 452,88 zł tytułem kar umownych.

W komentowanym orzeczeniu Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że wykładnia art. 671 § 1 k.c. prowadzi do wniosku, iż wynajmujący, co do zasady, jest uprawniony do przeniesienia rzeczy ruchomych (objętych ustawowym prawem zastawu) poza przedmiot nieruchomości, co nie skutkuje wygaśnięciem zastawu. Na poparcie tej tezy Sąd Najwyższy podkreślił, że wskazane prawo zastawu zostało przewidziane przez ustawodawcę jako instrument zabezpieczający interes wynajmującego. Podejmując próbę ustosunkowania się do zajętego przez Sąd Najwyższy stanowiska, warto odnieść się do kilku dodatkowych kwestii.

Treść przepisów art. 670 i 671 k.c. nie daje jednoznacznej odpowiedzi na postawione pytanie, czy usunięcie (przeniesienie) przez wynajmującego ruchomości z przedmiotu najmu skutkuje wygaśnięciem obciążającego je prawa zastawu. Artykuł 670 k.c. stanowi, że prawo zastawu przysługuje wynajmującemu na rzeczach wniesionych do przedmiotu najmu (stanowiących własność najemcy – zasadniczo z wyłączeniem własności osób trzecich)<sup>3</sup>, nie precyzuje jednak, czy dopuszczalne jest późniejsze ich przeniesienie. Treść przepisu art. 671 § 1 k.c. przewiduje co prawda *explicite*, że ustawowe prawo zastawu wygasa, gdy rzeczy obciążone zastawem zostaną z przedmiotu najmu usunięte, jednak zgodnie z § 2 tego artykułu wynajmujący może sprzeciwić się usunięciu rzeczy i zatrzymać je na własne ryzyko. Wyraźny wyłom w zasadzie wygaśnięcia zastawu w przypadku usunięcia rzeczy przewiduje treść przepisu art. 671 § 3 k.c. Nawet gdy rzeczy zostałyby usunięte (na mocy zarządzenia organu państwowego), wynajmującemu nadal

---

<sup>3</sup> Zob. zwłaszcza wyroki: SA w Katowicach z 21 listopada 2012 r., I ACa 632/12, Legalis nr 1229717 oraz SA w Krakowie z 29 maja 2015 r., I ACa 333/15, Legalis nr 1315434.

przysługuje prawo zastawu, jeśli zgłosi je określönemu organowi w terminie 3 dni<sup>4</sup>.

Nasuują się trzy sposoby rozumienia wskazanych przepisów. Po pierwsze, przeniesienie rzeczy z przedmiotu najmu zawsze skutkuje wygaśnięciem zastawu (z wyjątkiem art. 671 § 3 k.c.). Decydujące znaczenie ma więc pozostawanie rzeczy w przedmiocie najmu. Po drugie, usunięcie rzeczy z przedmiotu najmu co do zasady nie powoduje wygaśnięcia zastawu, jeśli usunięcia dokonał wynajmujący. Za tym stanowiskiem opowiedział się, jak się wydaje, Sąd Najwyższy w glosowanym wyroku. Po trzecie, rzeczy muszą znajdować się w przedmiocie najmu tylko w momencie powstania prawa zastawu, ich późniejszy los nie ma zaś znaczenia. Takie rozumienie nie wydaje się jednak przekonujące. Nie uwzględnia ono zmian stanu faktycznego (od momentu powstania zastawu ilość rzeczy znajdujących się w przedmiocie najmu często ulega zmianom)<sup>5</sup> oraz w istotny sposób wykracza poza literalną treść przepisów art. 670 i 671 k.c. Możliwe do obrony wydawałyby się więc dwa wcześniej wskazane stanowiska: pierwsze (niedopuszczające usunięcia ruchomości z przedmiotu najmu przez wynajmującego) oraz drugie (dopuszczające zasadniczo taką możliwość).

Warto dodać, że okoliczność, jaki podmiot (najemca, osoba trzecia czy wynajmujący) dokonuje przeniesienia ruchomości, będzie zazwyczaj istotna<sup>6</sup>. Ustawowe prawo zastawu powstaje *ex lege* z chwilą powstania wierzytelności którą ma zabezpieczać<sup>7</sup>, jednak zgodnie z treścią przepisu art. 671 § 1 k.c. usunięcie rzeczy z przedmiotu

---

<sup>4</sup> Zob. np. J. Panowicz-Lipska, w: *Kodeks cywilny*, t. 2: *Komentarz*. Art. 450–1088, red. M. Gutowski, Warszawa 2016, wersja elektroniczna Legalis (dostęp: 15.06.2016 r.).

<sup>5</sup> Szerzej na ten temat por.: K. Siwiec, *Zastaw ustawowy na rzeczach*, s. 18; R. Golał, op.cit.

<sup>6</sup> Szerzej na ten temat zob. np. K. Siwiec, *Zastaw ustawowy na rzeczach*, s. 19; odmiennie H. Pietrzykowski, w: *Kodeks cywilny. Praktyczny komentarz z orzecznictwem*, t. 2: *Art. 353–1088*, red. H. Ciepła, B. Czech, S. Dąbrowski, T. Domińczyk, H. Pietrzykowski, Z. Strus, M. Sychowicz, A. Wypiórkiewicz, Warszawa 2005, s. 383.

<sup>7</sup> Do powstania zastawu nie jest konieczne dokonanie jakiegokolwiek czynności – zob. wyrok SA w Warszawie z 10 września 2003 r., VI ACa 129/03, OSA 2005 nr 1, poz. 3, s. 48; zob. także zob. wyrok SN z 25 marca 2011 r., IV CSK

najmu przez najemcę prowadzi do wygaśnięcia ustawowego prawa zastawu<sup>8</sup>. Analogicznie kształtowałyby się sytuacja w przypadku usunięcia rzeczy przez osobę trzecią<sup>9</sup> (wyjątek: art. 671 § 3 k.c.). Dalsze rozważania koncentrować się będą przeniesieniu (usunięciu) ruchomości poza przedmiot najmu dokonane przez wynajmującego.

W świetle wykładni gramatycznej nasuwa się pytanie, czy uprawnienia do przeniesienia ruchomości można by upatrywać w treści przepisu art. 671 § 2 k.c. (tzw. prawo zatrzymania rzeczy). W oparciu o literalną treść przepisu nie jest jasne, czy zatrzymanie powinno polegać na pozostawieniu rzeczy w przedmiocie najmu czy też na pozostawieniu ich w posiadaniu wynajmującego (bez względu na miejsce przechowania). Wykładnia językowa skłaniałaby raczej ku pierwszemu z przedstawionych sposobów rozumienia, jednak w celu dokonania pełnej analizy warto rozważyć argumenty odwołujące się do wykładni systemowej.

Do ustawowego prawa zastawu ujętego w art. 670 i 671 k.c. z mocy ustawy stosuje się odpowiednio przepisy o zastawie na rzeczach ruchomych (art. 326 k.c.)<sup>10</sup>. Zgodnie z treścią wskazanych przepisów wydanie rzeczy przez wierzyciela dłużnikowi skutkuje wygaśnięciem zabezpieczenia (art. 325 k.c.). Usunięcie przez wynajmującego ruchomości z przedmiotu najmu i przekazanie ich najemcy skutkowałoby wygaśnięciem ustawowego prawa zastawu<sup>11</sup>. *A contrario* można by przyjąć, że każde inne usunięcie (przeniesienie) rzeczy nie powodowałoby wygaśnięcia, o ile rzeczy pozostawały w posiadaniu wynajmującego. Nieco podobna sytuacja ma miejsce np. w przypadku zastawu w zakresie umowy spedycji (art. 802 k.c.), choć warto mieć na względzie odrębności w stosunku do zastawu ujętego w art. 670 i 671 k.c.<sup>12</sup> Argumenty te przemawiają

---

477/10, Legalis nr 428298, przy czym wyrok ten dotyczy zastawu w związku z umową spedycji – art. 802 k.c.

<sup>8</sup> Zob. np. R. Golat, op.cit.

<sup>9</sup> Zob. wyrok SA w Poznaniu z 14 kwietnia 2010 r., I ACa 240/10, Legalis nr 237789.

<sup>10</sup> Zob. wyrok SN z 25 marca 2011 r., IV CSK 477/10.

<sup>11</sup> Por. wyrok SN z 26 stycznia 2006 r., V CSK 111/05, Legalis nr 108252.

<sup>12</sup> Zob. wyrok SN z 25 marca 2011 r., IV CSK 477/10; por. także inne podobne instytucje, np. prawo zastawu na rzecz komisanta (art. 773 § 1 k.c. –

na rzecz stanowiska przyjętego przez Sąd Najwyższy w glosowanym orzeczeniu.

Z drugiej strony analizowane ustawowe prawo zastawu należy do kategorii ograniczonych praw rzeczowych. Z uwagi na zamknięty katalog praw rzeczowych przepisy ich dotyczące należy wyklądać ściśle<sup>13</sup>. W związku z tym, jeśli art. 671 § 1 k.c. przewiduje wygaśnięcie zastawu jako skutek usunięcia rzeczy z przedmiotu najmu to, *lege non distinguente*, chodzić tu powinno o każde usunięcie (w tym dokonane przez wynajmującego). Co więcej, odpowiednie stosowanie (art. 326 k.c.) przepisów o zastawie winno uwzględniać specyfikę zastawu z art. 670 i 671 k.c.<sup>14</sup> Powstanie zastawu ustawowego (w przeciwieństwie do umownego) nie wymaga wydania rzeczy (przeniesienia posiadania)<sup>15</sup>. Wskazywałoby to, że większe znaczenie przypisywać należałoby okoliczności pozostawania ruchomości w przedmiocie najmu niż okoliczności, że znajdują się w posiadaniu wynajmującego.

Nie bez znaczenia jest kwestia sposobu realizacji przysługującego wynajmującemu ustawowego praw zastawu. Następuje ona poprzez zaspokojenie się z obciążonych rzeczy w trybie przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym (art. 312 k.c.). Nie jest dopuszczalny inny, dowolny sposób zachowania uprawnionego np. sprzedaż rzeczy przez wynajmującego (np. sprzedaż rzeczy)<sup>16</sup>. Za-

---

wyrok SN z 26 stycznia 2006 r., V CSK 111/05), prawo zastawu na rzecz Skarbu Państwa (wyrok SN z 24 czerwca 2004 r., III CK 107/03, OSNC 2005, nr 6, poz. 109, s. 75), prawo zastawu na statkach dla zabezpieczenia opłat portowych (postanowienia: SN z 15 lipca 2010 r., IV CNP 6/10, Legalis nr 393933 oraz z 28 lutego 2014 r., IV CSK 202/13, Legalis nr 993272).

<sup>13</sup> Zob. np. P. Machnikowski, w: *System prawa prywatnego*, t. 3: *Prawo rzeczowe*, red. E. Gniewek, Warszawa 2013, s. 39–42.

<sup>14</sup> Szerzej na ten temat zob. np.: K. Siwiec, *Zastaw ustawowy na rzeczach*, s. 17; J. Górecki, G. Matusik, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Osajda, Warszawa 2016, wersja elektroniczna Legalis (dostęp: 15.06.2016 r.).

<sup>15</sup> Zob. wyrok SA w Warszawie z 10 września 2003 r., VI ACa 129/03.

<sup>16</sup> Zob. uchwała SN z 27 kwietnia 1994 r., I KZP 8/94, OSP 1994, nr 10, poz. 184; wyrok SA w Katowicach 30 sierpnia 2012 r., II AKa 278/12, Legalis nr 735640; wyrok SN z 2 lutego 2015 r., III KK 289/14, Biul. SN Pr. Kar. 2015, nr 2; wyrok SA w Łodzi z 29 kwietnia 2015 r., I ACa 1141/14, Legalis nr 1271253.

staw służy więc jako ułatwienie dla wynajmującego w dochodzeniu roszczenia, ale w ściśle określony sposób (poprzez przeprowadzenie odpowiedniego postępowania egzekucyjnego). Z tego punktu widzenia przeniesienie ruchomości zasadniczo nie jest istotne (nie ułatwia ani nie przyspiesza zaspokojenia wynajmującego). Skoro ustawa nie przewiduje możliwości przenoszenia rzeczy poza przedmiot najmu, to nie powinno się takiego dodatkowego uprawnienia bez wyraźnej potrzeby tworzyć. Więcej ważkich argumentów wykładni systemowej zdaje się więc przemawiać przeciwko tezie przyjętej w komentowanym wyroku. Pozostaje do rozważenia kwestia wykładni celowościowej.

Celem ustawowego prawa zastawu, jak trafnie wskazał w komentowanym wyroku Sąd Najwyższy, jest polepszenie sytuacji prawnej wierzyciela<sup>17</sup>. Funkcję stanowi zabezpieczenie wiarygodności dla udzielenia ochrony interesom wierzyciela<sup>18</sup>. Wskazywałoby to, że wszelkie wątpliwości powinny być tłumaczone na korzyść wynajmującego. Wynajmującemu przysługiwałoby więc uprawnienie do przeniesienia ruchomości bez skutku w postaci wygaśnięcia zastawu.

Stanowisko takie nie wydaje się jednak w pełni uzasadnione. Przede wszystkim powinno się mieć na względzie, że prawo zastawu z art. 670 i 671 k.c. stanowi ingerencję w przysługujące najemcy prawo własności. Wszelkie ingerencje w konstytucyjnie chronione prawo własności należy ograniczać do niezbędnego minimum<sup>19</sup>. Powstaje także pytanie o należyłą ochronę interesu prawnego najemcy jako właściciela ruchomości. W przypadku usunięcia rzeczy właściciel często nie wie, gdzie są one przechowywane. Utrudnia to sprawowanie kontroli nad należytym wykonywaniem prawa zastawu, odzyskanie rzeczy zajętych bezprawnie (np. niepodlegających

---

<sup>17</sup> Zob. także wyrok SN z 26 stycznia 2006 r., V CSK 111/05; wyrok dotyczył co prawda ustawowego prawa zastawu w przypadku umowy przewozu zaznaczając, Sąd Najwyższy wskazał jednak, że poczynione rozważania można zastosować również względem art. 670 i 671 k.c.

<sup>18</sup> Zob. wyrok SA w Warszawie z 10 września 2003 r., VI ACa 129/03.

<sup>19</sup> Zob. np. E. Gniewek, R. Mikosz, w: *System prawa prywatnego*, t. 3, s. 401.

zajęciu)<sup>20</sup> czy też dochodzenie roszczeń odszkodowawczych (np. uszkodzenie lub zniszczenie rzeczy)<sup>21</sup>. Jest to tym bardziej istotne w wypadku umów zawieranych z konsumentem<sup>22</sup>.

Jednocześnie warto wskazać, że ustawowe prawo zastawu stanowi wyjątek względem ogólnych zasad dochodzenia przez wynajmującego roszczeń z tytułu umowy najmu. Zgodnie z zasadą *exceptiones non sunt extendendae* nie powinno się tego wyjątku wynajmującego wykładać rozszerzająco<sup>23</sup>.

Przeciwno kreowaniu uprawnień wynajmującego do usunięcia rzeczy ruchomych z przedmiotu najmu zdają się także skłaniać pewne kwestie natury ekonomicznej. Przeniesienie rzeczy z przedmiotu najmu tworzy dodatkowe, często znaczne koszty. Powstaje kwestia dopuszczalności obciążenia tymi kosztami najemcy, a w dalszej perspektywie obawa przed nieoljalną próbą uzyskania dodatkowego zysku jego kosztem. Kolejny problem stanowi przeniesienie rzeczy do miejsca znacznie oddalonego od przedmiotu najmu w sytuacji, gdy całości lub części tych rzeczy została zabrana bezprawnie (np. własność osób trzecich). Generowałyby to kolejne znaczne i często niepotrzebne koszty ich zwrotu. *Nota bene* dodatkowe koszty może niekiedy powodować sam proces usuwania rzeczy z przedmiotu najmu (np. odszkodowanie za uszkodzenie mebli w trakcie demontażu). Ponadto jeśli najemca miałby także innych (poza wynajmującym) wierzycieli, usunięcie rzeczy mogłoby skutkować utrudnieniami w toczących się postępowaniach egzekucyjnych<sup>24</sup>.

Nasuwa się kwestia utrudnień w realizacji ewentualnych roszczeń odszkodowawczych. W praktyce obrotu powstają liczne spory na tle

---

<sup>20</sup> Szerzej na ten temat zob. np. R. Golać, op.cit.; J. Górecki, G. Matusik, op.cit.

<sup>21</sup> Por. wyrok SA w Białymstoku z 30 września 2015 r., I ACa 429/15, Legalis nr 1359123.

<sup>22</sup> Zob. zwłaszcza wyrok SA w Warszawie z 3 lipca 2014 r., VI ACa 1313/13, Legalis nr 1049800.

<sup>23</sup> Zob. np. Z. Radwański, M. Zieliński, w: *System prawa prywatnego*, t. 1: *Prawo cywilne – część ogólna*, red. M. Safjan, Warszawa 2012, s. 531–532.

<sup>24</sup> Por. ciekawy stan faktyczny w wyroku SA w Białymstoku z 30 września 2015 r., I ACa 429/15.



ustalenia, które rzeczy objęte zostały ustawowym prawem zastawu i mogą zostać usunięte. Często oprócz ruchomości stanowiących własność najemcy (z których nie wszystkie podlegają zajęciu – art. 670 § 1 k.c.) w przedmiocie najmu znajdują się rzeczy, z których korzysta on jedynie jako posiadacz zależny. Najemca lub osoba trzecia, w przypadku naruszenia przez wynajmującego ich praw, mogą żądać naprawienia wynikłej stąd szkody, w szczególności wnieść o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie (art. 224 i 225 k.c.) czy o odszkodowanie z tytułu odpowiedzialności deliktowej, np. z tytułu zniszczenia rzeczy czy uniemożliwienie z niej korzystania (art. 415 k.c.)<sup>25</sup>. Wiele problemów można by rozwiązać poprzez sporządzenie protokołu zdawczo-odbiorczego (np. kwestia kradzieży ruchomości)<sup>26</sup>. Co do zasady przeniesienie przez wynajmującego ruchomości poza przedmiot najmu mogłoby powodować ryzyko z jednej strony utrudniania realizacji roszczeń przysługujących najemcy lub osobie trzeciej (zwłaszcza wydobywczym – art. 222 § 1 k.c.)<sup>27</sup>, z drugiej zaś powodować problemy w ustaleniu rzeczywistego stanu faktycznego względem objętych zastawem ruchomości (np. podejrzenie przywłaszczenia przez wynajmującego).

Więcej ważkich argumentów zdaje się przemawiać przeciwko stanowisku zajętemu przez Sąd Najwyższy. Sugerowałyby to tezę, że usunięcie ruchomości przez wynajmującego poza przedmiot najmu skutkuje więc wygaśnięciem ustawowego prawa zastawu i to nawet, gdyby nadal znajdowałyby się one w posiadaniu wynajmującego<sup>28</sup>.

---

<sup>25</sup> Zob. np.: wyrok SA w Krakowie z 29 maja 2015 r., I ACa 333/15 (kwestia odpowiedzialności za przypadkowe zniszczenia rzeczy w związku z powodzią); wyrok SA w Krakowie z 2 czerwca 2015 r., I ACa 385/15, *Legalis* nr 1398336; J. Jezioro, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. E. Gniewek, P. Machnikowski, Warszawa 2016, wersja elektroniczna *Legalis* (dostęp 15 czerwca 2016 r.); J. Panowicz-Lipska, w: *Kodeks cywilny*, t. 8, Nie jest również wykluczona odpowiedzialność karna: zob. np. wyrok SA w Katowicach 30 sierpnia 2012 r., II AKa 278/12.

<sup>26</sup> Por. zwłaszcza: wyrok SA w Poznaniu z 14 kwietnia 2010 r., I ACa 240/10 oraz wyrok SA w Krakowie z 2 lipca 2015 r., I ACa 381/15, niepubl.

<sup>27</sup> Zob.: wyrok SA w Katowicach z 21 listopada 2012 r., I ACa 632/12; wyrok SA w Krakowie z 2 czerwca 2015 r., I ACa 385/15.

<sup>28</sup> Tak w większości wcześniejsze poglądy doktryny – zob. np.: G. Kozieł, w: *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 3: *Zobowiązania – część szczególna*, red. A Ki-

Powstaje jednak pytanie czy przyjęcie takiej tezy zapewniłoby dostateczną ochronę prawną słusznych interesów wynajmującego.

Usunięcie (przeniesienie) rzeczy ma zasadniczo dwa cele: po pierwsze, przeciwdziałanie nielojalnym zachowaniom najemcy, po drugie, ułatwienie uzyskania wynagrodzenia z tytułu zaległego czynszu (egzekucji). Treść przepisu art. 671 § 2 k.c. zapewnia wynajmującemu ochronę prawną na wypadek nielojalnego działania najemcy<sup>29</sup>. Wynajmujący może sprzeciwić się zabraniu przez najemcę rzeczy obciążonych zastawem i w tym celu nawet użyć przymusu<sup>30</sup> (co nie oznacza jednak dowolności)<sup>31</sup>. Dopuszczalne jest w szczególności zamknięcie lokalu i niepozwolenie na zabranie rzeczy przez najemcę<sup>32</sup>, niedopuszczenie do demontażu pewnych elementów (np. suwnic<sup>33</sup>, wymiana zamków w drzwiach<sup>34</sup> czy za plombowanie drzwi<sup>35</sup>).

Teza o braku dopuszczalności usunięcia ruchomości przez wynajmującego nie wpływa również negatywnie, co do zasady, na kwestię ułatwień w uzyskaniu przez niego wynagrodzenia z tytułu zaległego czynszu. Jak wcześniej wskazywano, ustawowe prawo zastawu stanowi ułatwienie w dochodzeniu roszczeń, ale niezbędne jest stosowanie się do przepisów o sądowym postępowaniu egzekucyjnym (art. 312 k.c.). Bez względu więc na to, czy rzeczy objęte zastawem znajdują się w przedmiocie najmu czy nie, i tak

---

dyba, Warszawa 2010, s. 382; L. Stecki, w: *Kodeks cywilny z komentarzem*, t. 2, red. J. Winiarz, Warszawa 1989, s. 647. W najnowszej literaturze prezentowane jest nieco szersze spojrzenie – zob.: J. Panowicz-Lipska, w: *System prawa prywatnego*, t. 8: *Prawo zobowiązań – część szczegółowa*, red. J. Panowicz-Lipska, Warszawa 2011, s. 41; J. Górecki, G. Matusik, op.cit.

<sup>29</sup> Szerzej na ten temat zob. np. J. Panowicz-Lipska, w: *System prawa prywatnego*, t. 8, s. 41.

<sup>30</sup> Por. wyrok SA w Białymstoku z 30 września 2015 r., I ACa 429/15.

<sup>31</sup> Zob. np. uchwała SN z 27 kwietnia 1994 r., I KZP 8/94.

<sup>32</sup> Zob.: wyrok SA w Łodzi z 29 kwietnia 2015 r., I ACa 1141/14; wyrok SA w Krakowie z 2 czerwca 2015 r., I ACa 385/15; J. Górecki, G. Matusik, op.cit.

<sup>33</sup> Zob. wyrok SA w Katowicach z 8 kwietnia 2014 r., V ACa 827/13, OSA/Kat. 2014, nr 3, poz. 9.

<sup>34</sup> Zob. wyrok SA w Krakowie z 2 lipca 2015 r., I ACa 381/15.

<sup>35</sup> Zob. wyrok SA w Poznaniu z 14 kwietnia 2010 r., I ACa 240/10.

wynajmujący zobligowany jest do uzyskania tytułu wykonawczy, a następnie zgłosić się do komornika celem przeprowadzenia postępowania egzekucyjnego. W świetle tych uwag brak możliwości usunięcia rzeczy z przedmiotu najmu zasadniczo nie oddziaływałby negatywnie na sytuację prawną wynajmującego<sup>36</sup>. Istnieją jednak w tym zakresie pewne wyjątki.

Ustawowe prawo zastawu daje często jedyną możliwość realnego zaspokojenia wynajmującego, zwłaszcza w wypadku ukrywania majątku przez najemcę. Wynajmującemu przysługuje prawo do posiadania rzeczy objętych ustawowym prawem zastawu<sup>37</sup>. Jak się więc wydaje, dla jak najpełniejszego zrealizowania celu i funkcji art. 670 i 671 k.c. należałoby uwzględnić pewne szczególne okoliczności, uzasadniające wyjątkowe przeniesienie ruchomości przez wynajmującego poza przedmiot najmu, bez skutku w postaci wygaśnięcia zastawu<sup>38</sup>. Można wskazać następujące przykłady. Po pierwsze, sytuacja, w której przysługujące wynajmującemu prawo sprzeciwu i zatrzymania (art. 671 § 2 k.c.) nie pozwalałoby na skuteczne zabezpieczenie go przed utratą rzeczy objętych zastawem

---

<sup>36</sup> Podobnie J. Panowicz-Lipska, w: *System prawa prywatnego*, t. 8, s. 41; nieco odmiennie K. Siwiec, op.cit., s. 19

<sup>37</sup> Zob. wyrok SA w Poznaniu z 14 kwietnia 2010 r., I ACa 240/10.

<sup>38</sup> Podobnie J. Panowicz-Lipska, w: *System prawa prywatnego*, t. 8, s. 41; częściowo podobnie K. Siwiec (powołując się na pogląd A. Damasiewicz): zob.: K. Siwiec, *Zastaw ustawowy na rzeczach*, s. 19; też, *Najem powierzchni i lokali użytkowych – przegląd najistotniejszych zagadnień z punktu widzenia stron stosunku najmu*, Warszawa 2015, wersja elektroniczna Legalis (dostęp: 15 czerwca 2016 r.). Zdaniem autorki art. 671 § 1 k.c. dotyczy jedynie usunięcia rzeczy przez najemcę lub inną osobę w jego imieniu. Pogląd ten wydaje się jednak nieco zbyt daleko idący, ponieważ względy ani wykładni systemowej, ani celowościowej (teleologicznej) nie uzasadniają w pełni, jak się wydaje, tak znacznego odejścia od literalnego brzmienia treści przepisu art. 671 § 1 k.c. Bardziej uzasadnione wydaje się więc ujęcie możliwości usunięcia rzeczy przez wynajmującego (bez skutku w postaci wygaśnięcia zastawu) jako wyjątku niż jako zasady. Por. także J. Górecki, G. Matusik, op.cit. Autorzy prezentują stanowisko, jak się wydaje, zbliżone do przedstawionego w niniejszym opracowaniu, choć z nieco odmiennym uzasadnieniem, wskazując, że wynajmujący musiałby przed rozpoczęciem działania zgłosić sprzeciw. Wydaje się, że nie w każdej sytuacji byłoby to niezbędne, np. w razie nagłego niebezpieczeństwa zniszczenia ruchomości.

(np. uzasadnione podejrzenie próby wykradzenia rzeczy przez najemcę)<sup>39</sup>. Po drugie, w wypadku skorzystania z ustawowego prawa zastawu i zatrzymania rzeczy na własne ryzyko (art. 671 § 2 k.c.) na wynajmującym ciąży obowiązek czuwania nad rzeczą (art. 318 k.c.)<sup>40</sup>. Ponosi on ryzyko przypadkowej utraty lub zniszczenia rzeczy i to nawet jeśli następuje to mimo zachowania należytej (szczególnej) staranności lub wskutek działania siły wyższej<sup>41</sup>. Wynajmującemu powinno się więc zagwarantowaną możliwość przeniesienia rzeczy w stosowne miejsce celem zabezpieczenia ruchomości (np. przed kradzieżą<sup>42</sup> czy zalaniem w przypadku powodzi)<sup>43</sup>. Podobnie można by zasadniczo ocenić sytuację przeniesienia rzeczy do odpowiedniego pomieszczenia w celu zabezpieczenia ich przed zepsuciem (np. produkty żywnościowe). Po trzecie, przeniesienie ruchomości objętych zastawem znajdowałyby uzasadnienie ze względu na potrzebę ochrony przedmiotu najmu. W orzecznictwie przyjęto dopuszczalność przeniesienia ruchomości do znajdujących się w pobliżu przedmiotu najmu pomieszczeń, gdyż było to nieodzowne w celu przeprowadzenia remontu ratującego przedmiot najmu przed uszkodzeniem lub zniszczeniem<sup>44</sup>. Po czwarte, zgodnie ze stanowiskiem doktryny, zasadne byłoby usunięcie przez wynajmującego ruchomości z przedmiotu najmu w celu umożliwienia zawarcia umowy najmu z nowym kontrahentem<sup>45</sup>. Taką sytuację należałoby jednak kwalifikować z ostrożnością, biorąc pod uwagę wszelkie okoliczności konkretnego przypadku, zwłaszcza zachowanie najemcy i fakt

---

<sup>39</sup> Nieco podobnie K. Siwiec, *Zastaw ustawowy na rzeczach*, s. 19.

<sup>40</sup> Zob. np. R. Golań, op.cit.

<sup>41</sup> Zob.: wyrok SA w Poznaniu z 14 kwietnia 2010 r., I ACa 240/10; wyrok SA w Krakowie z 29 maja 2015 r., I ACa 333/15.; J. Jezioro, op.cit.

<sup>42</sup> Por.: wyrok SA w Poznaniu z 14 kwietnia 2010 r., I ACa 240/10 oraz wyrok SA w Krakowie z 2 lipca 2015 r., I ACa 381/15.

<sup>43</sup> Zob. wyrok SA w Krakowie z 29 maja 2015 r., I ACa 333/15.

<sup>44</sup> Zgodnie z ustalonym w orzeczeniu stanem faktycznym dewastacja przedmiotu najmu nastąpiła wskutek niewłaściwego dbania o lokal przez najemcę – szerzej na ten temat zob. wyrok SA w Krakowie z 2 czerwca 2015 r., I ACa 385/15.

<sup>45</sup> Słusznie kwestię tę podnosi K. Siwiec, *Zastaw ustawowy na rzeczach*, s. 19; też, *Najem powierzchni i lokali użytkowych*.

podjęcia przez niego próby szybkiej spłaty długu<sup>46</sup>. Po piąte, można by wskazać, że w przypadku gdyby pozostawienie ruchomości w przedmiocie najmu mogło spowodować zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzkiego (lub ewentualnie utraty mienia), wynajmujący byłby uprawniony do ich usunięcia bez utraty ustawowego prawa zastawu. Okoliczność taka mogłaby mieć miejsce np. w przypadku rzeczy wymagających specjalnego sposobu przechowywania (środków chemicznych lub farmakologicznych).

Przeniesienie ruchomości przez wynajmującego poza przedmiot najmu winno następować więc w szczególnie uzasadnionych, wyjątkowych wypadkach<sup>47</sup>. Przy czym ruchomości powinny pozostawać w posiadaniu wynajmującego<sup>48</sup>. Zachowanie wynajmującego podlegać musi każdorazowej kontroli sądu i być oceniane w świetle konkretnych okoliczności stanu faktycznego<sup>49</sup>. Nie mogłoby być dowolne czy nieuzasadnione (np. wywiezienie rzeczy na zbyt dużą odległość<sup>50</sup> zamiast do najbliższej możliwej lokalizacji<sup>51</sup>).

Jak się wydaje, teza zaproponowana przez Sąd Najwyższy w głosowanym wyroku wymagałaby uwzględnienia pewnej modyfikacji. Co do zasady usunięcie (przeniesienie) rzeczy ruchomych przez wynajmującego z przedmiotu najmu skutkowałoby wygaśnięciem obejmującego je ustawowego prawa zastawu, a jedynie w wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych okolicznościach (np. konieczność ochrony ruchomości lub przedmiotu najmu) prawo zastawu trwałoby nadal.

---

<sup>46</sup> Por. J. Panowicz-Lipska w: *System prawa prywatnego*, t. 8, s. 42.

<sup>47</sup> Por. *ibidem*.

<sup>48</sup> Zob.: wyrok SN z 26 stycznia 2006 r., V CSK 111/05; wyrok SA w Poznaniu z 14 kwietnia 2010 r., I ACa 240/10; wyrok SN z 25 marca 2011 r., IV CSK 477/10; K. Siwiec, *Najem powierzchni i lokali użytkowych*.

<sup>49</sup> Por. np. uchwała SN z 27 kwietnia 1994 r., I KZP 8/94.

<sup>50</sup> Zob. wyrok SA w Białymstoku z 30 września 2015 r., I ACa 429/15.

<sup>51</sup> Zob. wyrok SA w Krakowie z 2 czerwca 2015 r., I ACa 385/15.

