

Rafał Adamus
Uniwersytet Opolski
Katedra Prawa Gospodarczego i Finansowego
ORCID: [0000-0003-4968-459X](https://orcid.org/0000-0003-4968-459X)

Następcza niemożność świadczenia wynajmującego z terminowej umowy najmu

Subsequent inability to provide benefits by the landlord
from a timely lease agreement

Streszczenie

Przedmiotem analiz w niniejszym opracowaniu jest zagadnienie terminowej umowy najmu, której wypowiedzenie (wykonanie uprawnienia kształtującego) wymaga zachowania pewnych warunków. Niemniej w przypadku terminowej umowy najmu może dojść do sytuacji, w której nie jest możliwe spełnienie świadczenia przez wynajmującego zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego. Niemożliwość taka może wynikać z okoliczności niezależnych od stron stosunku prawnego. Skutkiem następcej niemożliwości świadczenia niezawinionej przez strony jest wygaśnięcie terminowej umowy najmu. Wygaśnięcie umowy najmu ma skutek z mocy samego prawa.

Słowa kluczowe

najem, niemożność świadczenia, umowa terminowa, wygaśnięcie umowy

Abstract

The subject of the analysis in this study is the issue of a term lease agreement, the termination of which (exercising the formative right) requires certain conditions to be met. However, in the case of a timely lease agreement, there may be a situation in which it is not possible for the landlord to fulfill the service in accordance with its content and in a way that corresponds to its socio-economic purpose and the principles of social coexistence. Such an impossibility may result from circumstances independent of the parties of the legal relationship. The consequence of the subsequent impossibility of providing service – no fault of parties – is the expiry of the term lease agreement. The expiry of the lease has effect under the law itself.

Keywords

rental agreement, inability to provide contractual benefit, term contract, contract termination

Zagadnienia wstępne

Terminowa umowa najmu może być wypowiedziana przez jedną ze stron tylko z przyczyn taksatywnie i konkretnie określonych w umowie¹. Zgodnie z art. 673 § 3 k.c. „jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie”². Umowa najmu na czas oznaczony nie może być zatem skutecznie wypowiedziana (poprzez instrument uprawniający kształtującego) bez podania przyczyny³. Niemniej przywołana regulacja Kodeksu cywilnego nie oznacza bynajmniej, że stosunek prawny wynikający z terminowej umowy najmu nie może ustać z tytułu nieprzewidzianej przez strony przyczyny, jeszcze przed upływem okresu, na który umowa była zawarta.

Powstaje pytanie, jakie są skutki prawne w szczególności dla terminowej umowy najmu, wynikające z faktu, że świadczenie wynajmującego (świadczenie charakterystyczne dla umowy najmu; świadczenie niepieniężne) nie może zostać spełnione w sposób odpowiadający jego umówionemu celowi społeczno-gospodarczemu. Dotyczy to wielu możliwych sytuacji. Na przykład gdyby najemca – w jakiś czas po zawarciu umowy najmu lokalu – nie uzyskał niezbędnej dla niego zgody administracyjnej na prowadzenie określonego rodzaju działalności gospodarczej w najętym wyłącznie na ten cel lokalu (np. działalności aptecznej), przedmiot najmu uległ przypadkowemu zniszczeniu itp. Dotyczy to również przypadku, w którym w związku z pandemią COVID-19 w roku 2020 wpływ braku możliwości spełnienia świadczenia wynajmującego nie został uregulowany w sposób szczególny w ustawodawstwie okołokryzysowym.

W niniejszym opracowaniu poruszone zostanie zagadnienie skutków następcej niemożności świadczenia dla terminowej umowy najmu. Uzasadnieniem dla ograniczenia analiz do umowy najmu zawartej na czas oznaczony jest szczególna regulacja ustawowa dotycząca czasu trwania umowy, jakkolwiek sposób określenia czasu trwania umowy najmu (na czas oznaczony, na czas nieoznaczony) nie jest przesłanką stosowania regulacji o następcej niemożności świadczenia.

¹ Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 74/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 95.

² Przepis ten został wprowadzony do Kodeksu cywilnego na mocy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. Nr 71, poz. 733) po to, aby usunąć wątpliwości dotyczące dopuszczalności wypowiedzania umów najmu zawartych na czas oznaczony. Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 29 kwietnia 2003 r., SK 24/02, OTK-A 2003, nr 4, poz. 33, pozytywnie zweryfikował konstytucyjność tej regulacji.

³ Wyroki Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2003 r., IV CKN 470/01, Biul. SN 2004, nr 6, s. 40 oraz z dnia 25 listopada 2005 r., V CK 370/05, niepubl.

1. Możliwość spełnienia świadczenia przez dłużnika jako istota zobowiązania

Analizę problemu warto rozpocząć od kwestii podstawowych. Zgodnie z art. 353 § 1 k.c. zobowiązanie – w tym także *lege non distinguente* wynikające z umowy najmu – polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić. W strukturze zobowiązania można zaobserwować pewne istotne sprzężenie: wierzytelność jest korelatem długu⁴. Zobowiązanie jest stosunkiem prawnym, w ramach którego można wyróżnić trzy podstawowe elementy.

Po pierwsze, elementem zobowiązania są podmioty stosunku prawnego, tj. wierzyciela jako podmiot „uprawniony” i dłużnika jako podmiot „obowiązany”.

Po drugie, elementem zobowiązania jest przedmiot stosunku prawnego, tj. świadczenie, czyli określone zachowanie dłużnika, którego spełnienia może domagać się wierzyciel („zachowanie się dłużnika zgodne z treścią zobowiązania i polegające na zadośćuczynieniu godnemu ochronie interesowi wierzyciela”)⁵. Celem⁶ świadczenia jest zapewnienie wierzycielowi określonej korzyści, czy innymi słowy zaspokojenie pewnego interesu strony wierzycielskiej. Ów interes wierzyciela rozstrzyga o sensie powstania zobowiązania i dalszego jego istnienia, musi istnieć w czasie, w którym świadczenie jest spełniane, i być godnym ochronie w świetle całości zasad porządku prawnego⁷. O jaki interes wierzyciela chodzi w ramach konkretnego stosunku prawnego, decydować będzie całokształt okoliczności towarzyszących powstaniu tego stosunku i znaczenie, jakie do tych okoliczności przywiązują istniejące w tym względzie normy prawne. W przypadku umowy najmu interes najemcy wyraża się w możliwości korzystania z lokalu zgodnie z przewidzianym w umowie najmu przeznaczeniem. Z definicji zobowiązania wypływa wniosek, że świadczenie powinno być tego rodzaju, że może zostać spełnione przez dłużnika, tzn. dłużnik ma zdolność do jego spełnienia. Innymi słowy winna istnieć

⁴ P. Machnikowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*, Tom V. *Prawo zobowiązań – część ogólna*, E. Łętowska (red.), Warszawa 2006, s. 108; P. Machnikowski, [w:] E. Gniewek (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 4, Warszawa 2011, s. 531 i n.; W. Czachórski, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1994, s. 31; A. Ochaniowicz, *Zobowiązania. Zarys według Kodeksu cywilnego. Część ogólna*, Warszawa – Poznań 1965, s. 37; A. Klein, *Pojęcie umowy i stosunku zobowiązaniowego kontraktacji według kodeksu cywilnego*, „*Studia Cywilistyczne*” 1972, t. XIX, s. 138, 140; Z. Radwański, *Teoria umów*, Warszawa 1997, s. 233.

⁵ T. Dybowski, [w:] *System prawa cywilnego. Część ogólna. Zobowiązania*, t. III, cz. 1, s. 71–72; M. Safjan, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. I, Warszawa 1997, s. 567.

⁶ W nauce prawa cywilnego wyrażono myśl, iż „umowa stanowi środek (tzw. cel bliższy) dla osiągnięcia celu umowy (tzw. celu dalszego), który może się odnosić do nieskończonych stanów rzeczy, sumarycznie nazywanych celami życiowymi lub społeczno-gospodarczymi”. Z. Radwański, *Wykładnia oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom*, Warszawa 1992, s. 108. Niekiedy uważa się, że w stosunkach umownych cel umowy zostaje osiągnięty przez należyte spełnienie przez strony świadczeń w niej określonych. J. Rajski, *Prawo o kontraktach w obrocie gospodarczym*, Warszawa 1994, s. 178.

⁷ T. Dybowski, [w:] *System ...*, s. 74–75; W. Czachórski, *op. cit.*, s. 35.

możliwość spełnienia świadczenia przez dłużnika. Zgodnie z art. 353 § 2 k.c. świadczenie może polegać na działaniu albo zaniechaniu (*facere, non facere, pati*).

Po trzecie, elementem zobowiązania jest treść stosunku prawnego, tj. uprawnienia wierzyciela i skorelowane z nimi obowiązki dłużnika⁸. Zobowiązanie obserwowane ze stanowiska wierzyciela jest nazywane „wierzytelnością”, natomiast zobowiązanie ze stanowiska dłużnika nazywane jest „długiem”⁹. W literaturze przedmiotu Z. Radwański i A. Olejniczak przedmiotowe zagadnienie ujmują w sposób następujący: „wierzytelność” to ogół uprawnień wierzyciela, a „dług” to zespół obowiązków dłużnika¹⁰. Wierzytelność jest zatem „swoistym prawem podmiotowym, które w stosunku zobowiązaniowym przysługuje wierzycielowi”¹¹.

Stosunki cywilnoprawne mogą być proste albo złożone (jak np. umowa najmu). W przypadku stosunków prostych wierzytelność przysługuje tylko jednej ze stron tego stosunku. Natomiast w przypadku stosunków złożonych wierzytelność przysługuje każdej ze stron stosunku cywilnoprawnego¹². W obrocie gospodarczym najczęściej występują złożone stosunki cywilnoprawne. Ponieważ świadczenie pieniężne z istoty rzeczy nie może być dotknięte niemożnością świadczenia, punkt ciężkości będzie dotyczył świadczenia niepieniężnego wynajmującego.

Niezależnie od wielości, niejednorodności, zmienności praw i obowiązków składających się na stosunek zobowiązaniowy, w nauce prawa cywilnego obecny jest postulat, aby stosunek zobowiązaniowy rozpatrywać jako jedną całość¹³. Co ważne, wierzytelność jest prawem podmiotowym względnym, albowiem kieruje się ona przeciwko indywidualnie określonej osobie i tylko przez tą indywidualnie oznaczoną osobę owa wierzytelność może zostać naruszona¹⁴. Z wierzytelnością wiąże się pojęcie „roszczenia” rozumianego jako uprawnienie skonkretyzowane zarówno pod względem podmiotowym, jak i przedmiotowym. W piśmiennictwie Z. Radwański i A. Olejniczak podnoszą, że „ostatecznie każda wierzytelność prowadzi do powstania roszczenia najpóźniej w chwili wykonania świadczenia – i w tym zakresie stanowi immanentny element wierzytelności”¹⁵.

⁸ W. Czachórski, *op. cit.*, s. 31, 34; P. Machnikowski, [w:] *System...*, t. V, s. 112; Z. Radwański, A. Olejniczak, *Zobowiązania – część ogólna*, wyd. 8, Warszawa 2008, s. 11–12; Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, wyd. 10, Warszawa 2009, s. 84; A. Klein, *Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego*, Acta Universitatis Wratislaviensis nr 25, „Prawo” XIV, Wrocław 1980, s. 44.

⁹ W. Czachórski, *op. cit.*, s. 31; A. Klein, *Elementy...*, s. 47.

¹⁰ Z. Radwański, A. Olejniczak, *op. cit.*, s. 11, 15–16; A. Klein, *Elementy...*, s. 49.

¹¹ Z. Radwański, A. Olejniczak, *op. cit.*, s. 14.

¹² Z. Radwański, *Prawo...*, s. 84–85.

¹³ Z. Radwański, A. Olejniczak, *op. cit.*, s. 19; P. Machnikowski, [w:] *System...*, t. V, s. 108 i n.

¹⁴ Z. Radwański, A. Olejniczak, *op. cit.*, s. 14; P. Machnikowski, [w:] *System...*, t. V, s. 109.

¹⁵ Z. Radwański, A. Olejniczak, *op. cit.*, s. 14–15.

2. Wykonanie zobowiązania z umowy najmu według zasad ogólnych

W myśl art. 354 § 1 k.c. dłużnik (w analizowanym wypadku wynajmujący) obowiązany jest wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią, w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje, to także w sposób odpowiadający takim zwyczajom. Cytowany przepis wskazuje na kryteria, jakie będą miały zastosowanie do oceny prawidłowości wykonania zobowiązania i stwierdzenia, czy zachodzą ewentualne przesłanki odpowiedzialności *ex contractu*. Pierwszoplanowe znaczenie ma kryterium zgodności zachowania dłużnika z treścią zobowiązania, czyli z postanowieniami zawartymi w umowie i przepisach prawa (treść zobowiązania kształtują jeszcze inne czynniki, ale uczyniono z nich samodzielne kryteria). W piśmiennictwie słusznie podkreślono, że kryterium zgodności postępowania z ustaleniami dokonanymi przez same strony ma charakter nadrzędny nad pozostałymi elementami wymienionymi w art. 354 § 1 k.c. i z owych elementów nie można wyciągać wniosków sprzecznych z *lex contractus*¹⁶. Dla oceny prawidłowości wykonania zobowiązania przez dłużnika stosuje się też niekiedy przepisy dyspozytywne Kodeksu cywilnego, na przykład jeżeli chodzi o miejsce spełnienia świadczenia (art. 454 k.c.) czy o wymagania co do jakości świadczenia (art. 357 k.c.). Normy te będą jednak miały zastosowanie w dalszej kolejności po kryteriach z art. 354 § 1 k.c.¹⁷ Sposób zachowania dłużnika przy wykonywaniu zobowiązania oceniany przez pryzmat art. 354 § 1 k.c. ujmowany jest szeroko. Obejmuje on wszystkie składniki zachowania się dłużnika związane ze spełnieniem świadczenia. Wymienić tu więc można kwestie związane z miejscem spełnienia świadczenia, czasem spełnienia świadczenia, sposobem wydania przedmiotu świadczenia, jakością świadczenia, zasadami współdziałania z wierzycielem itp.¹⁸ Przepis art. 354 § 2 k.c. stanowi, że również zachowanie wierzyciela przy wykonywaniu zobowiązania podlega ocenie według kryteriów zawartych w § 1 tego artykułu. Wierzyciel powinien współdziałać przy wykonywaniu zobowiązania, dochowując należytej staranności¹⁹.

Niemniej oddanie przez wynajmującego przedmiotu najmu do korzystania powinno nastąpić także w sposób odpowiadający celowi społeczno-gospodarczemu zawartej umowy najmu.

¹⁶ M. Safjan, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks ...*, s. 578–579.

¹⁷ *Ibidem*, s. 580–581.

¹⁸ *Ibidem*, s. 580.

¹⁹ J. Rajski, *op. cit.*, s. 180.

3. Niemożność spełnienia świadczenia z umowy jako przedmiot regulacji części ogólnej prawa zobowiązań

Jeżeli sensem zobowiązania jest spełnienie konkretnego świadczenia przez dłużnika, to niemożność spełnienia świadczenia przez dłużnika w taki sposób, aby został zaspokojony konkretny interes wierzyciela, ma oczywistą doniosłość prawną w sferze prawa zobowiązań.

Niemożność świadczenia strony stosunku prawnego może mieć przy tym różne postaci. Na niemożność spełnienia świadczenia można spoglądać z punktu widzenia relacji czasowej pomiędzy powstaniem stanu niemożności spełnienia świadczenia a powstaniem zobowiązania. Niemożność świadczenia może istnieć *in stipulatione* albo dopiero *in solutione*. Dalej niemożność spełnienia świadczenia może być absolutna (tzn. spełnienie świadczenia może być w ogóle niemożliwe) albo świadczenie może być niemożliwe do spełnienia jedynie gospodarczo (tzn. spełnienie świadczenia może być teoretycznie możliwe, ale z uwagi na nadzwyczajne nakłady byłoby to gospodarczo nieuzasadnione). Niemożność świadczenia inaczej wygląda w przypadku umów jednostronnie zobowiązujących i umów wzajemnych. Wreszcie kluczowe znaczenie ma problem przyczyn, dla których doszło do niemożliwości spełnienia świadczenia w kontekście skutków niemożliwości świadczenia²⁰.

Niemożność spełnienia świadczenia jest zjawiskiem o charakterze ogólnym, co oznacza, że może mieć miejsce zarówno w przypadku umowy nazwanej, jak i umowy nienazwanej – i jest uregulowana w części ogólnej prawa zobowiązań w art. 387, 475, 493 i 495 k.c. Umowy nazwane bazują przede wszystkim na regulacji przepisów dyspozytywnych (*ius dispositivum*).

Zgodnie z art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę – *lege non distinguente* umowę zarówno nazwaną, jak i nienazwaną – mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Należy bronić poglądu, że niemożność świadczenia jest niezwykle mocno powiązana z właściwością (naturą, istotą) stosunku zobowiązaniowego. Definicja zobowiązania zasadza się bowiem na możliwości spełnienia świadczenia przez dłużnika. Z tej przyczyny do dopuszczalności modyfikacji kodeksowego modelu niemożności świadczenia należy podchodzić z bardzo dużą ostrożnością. W szczególności nie można wyłączyć instytucji niemożliwości świadczenia poprzez nadanie stosunkowi prawnemu charakteru umowy terminowej.

²⁰ K. Kruczalak, *Skutki niemożliwości świadczenia według prawa cywilnego*, Warszawa 1983, *passim*.

4. Niemożność spełnienia świadczenia w przypadku umów wzajemnych

Zgodnie z art. 487 § 2 k.c. umowa jest wzajemna, gdy obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej²¹. Umowa wzajemna (synalagmatyczna) stanowi podstawowy rodzaj umowy w obrocie gospodarczym²². Umowa wzajemna jest zarazem umową odpłatną, jak i umową dwustronnie zobowiązującą²³. Umowa najmu jest niewątpliwie umową wzajemną. Wynajmujący zobowiązany jest do świadczenia niepieniężnego (*pati*), a najemca do wzajemnego świadczenia pieniężnego (*facere*). Umowa wzajemna podlega tzw. zasadzie ekwiwalentności²⁴. W piśmiennictwie przyjmuje się w tym zakresie teorię subiektywnej ekwiwalentności, zgodnie z którą decydujące znaczenie dla oceny równowagi świadczeń ma stanowisko stron²⁵. Można wskazać na dwa warianty subiektywnej ekwiwalentności. O subiektywnej ekwiwalentności można mówić w wymiarze ekonomicznym czy wymiennym, przy czym ekwiwalentność może być ujmowana od strony użyteczności wzajemnych świadczeń²⁶. Innymi słowy nie ma znaczenia obiektywna wartość świadczeń²⁷. Z punktu widzenia konstrukcji umowy wzajemnej nie ma znaczenia, czy świadczenia stron powinny być spełnione jednocześnie. Niemniej celem umowy wzajemnej jest doprowadzenie do obopólnej wymiany świadczeń²⁸. Świadczenia stron z umowy wzajemnej są ze sobą powiązane. Nieważność jednego z zobowiązań, niewykonanie, względnie nienależyte wykonanie świadczenia jednego z kontrahentów ma wpływ na nieważność drugiego zobowiązania albo obowiązek wykonania świadczenia wzajemnego przez drugą stronę²⁹. Umowy wzajemne były i są prototypem całego mechanizmu umownego, stanowią najważniejszy rodzaj czynności prawnych organizujących obrót prawny³⁰. Wykonanie zobowiązania z umowy wzajemnej podlega zasadzie *pacta sunt*

²¹ Zgodnie z art. 51 k.z. „jeżeli obie strony zobowiązują się wzajemnie tak, że jedno świadczenie ma być odpowiednikiem drugiego, umowa jest wzajemna”.

²² Zob. np. A. Brzozowski, [w:] *System Prawa Prywatnego*. Tom V. *Prawo zobowiązań – część ogólna*, E. Łętowska (red.), Warszawa 2006, s. 409; W. Czachórski, *op. cit.*, s. 104; A. Kidyba, *Prawo handlowe*, wyd. 11, Warszawa 2009, s. 805; M. Pannert, *Wpływ upadłości na zobowiązania z umów wzajemnych*, Warszawa 2006, s. 16, 32.

²³ Zgodnie z art. 51 k.z. „jeżeli obie strony zobowiązują się wzajemnie tak, że jedno świadczenie ma być odpowiednikiem drugiego, umowa jest wzajemna”.

²⁴ M. Pannert, *op. cit.*, s. 16.

²⁵ *Ibidem*, s. 33.

²⁶ *Ibidem*, s. 34.

²⁷ *Ibidem*, s. 34.

²⁸ A. Brzozowski, [w:] *System...*, t. V, s. 410; W. Czachórski, *op. cit.*, s. 104.

²⁹ A. Brzozowski, [w:] *System...*, t. V, s. 410.

³⁰ R. Longchamps de Berier, *Zobowiązania*, Poznań 1948, s. 151; A. Stelmachowski, *Wstęp do teorii prawa cywilnego*, wyd. 2, Warszawa 1984, s. 108; W. Popiołek, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks...*, s. 992–993.

servanda. Dla uznania, czy świadczenia mają charakter ekwiwalentny, „decydujący jest miernik subiektywny (ocena partnerów) nie zaś rzeczywista wartość w obrocie [...]”. W praktyce obrotu kontraktowego strony kierują się jednak prawami rynku i obiektywnymi relacjami wartości³¹. Co ważne, Kodeks cywilny, z uwagi na „silniejsze powiązania i współzależność kontrahentów” zawiera szereg przepisów szczególnych odnoszących się do umów wzajemnych (art. 487–497, 380 § 2, 388 k.c.)³².

Przepis art. 487 § 1 k.c. wprowadza zasadę, że wykonanie i skutki niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych podlegają przepisom ogólnym, o ile przepisy poświęcone umowom wzajemnym nie stanowią inaczej. Zagadnieniom niemożności świadczenia z umów wzajemnych poświęcone są art. 493 k.c. (zawiniona następcza niemożliwość świadczenia całkowita albo częściowa) i 495 k.c. (niezawiniona następcza niemożliwość świadczenia całkowita albo częściowa).

Sytuacja, w której najemca – z uwagi na okoliczności związane z wymogami prawa – nie może korzystać z przedmiotu umowy najmu, a jest zobowiązany do zapłaty czynszu, wiąże się z rażącym pokrzywdzeniem jednej ze stron stosunku prawnego.

5. Niemożność świadczenia jako niemożność obiektywna i subiektywna. Gospodarcza niemożność świadczenia

W wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 27 lutego 2014 r.³³ podniesiono, że „w doktrynie i judykaturze przez niemożliwość świadczenia rozumie się stan, w którym spełnienie świadczenia w istniejących warunkach jest niewykonalne. Może to wynikać z przyczyn natury faktycznej, jak i prawnej. Tak ujęta niemożliwość świadczenia może przedstawiać się jako niemożliwość przedmiotowa (obiektywna), jak i podmiotowa (subiektywna). Obiektywna niemożliwość świadczenia występuje wtedy, gdy nie tylko kontrahent danej umowy, ale nikt nie może wykonać określonego świadczenia. Świadczenie jest obiektywnie niemożliwe jedynie wtedy, gdy przyczyna niemożliwości leży poza sferą działalności i aktywności dłużnika, tkwi w przedmiocie świadczenia, czyli jest niemożliwością «samą z siebie». Niemożliwość subiektywna zachodzi wtedy, gdy tylko dłużnik nie może spełnić określonego świadczenia, ale może je spełnić jakakolwiek inna osoba”. Uwagi Sądu dotyczące tzw. subiektywnej niemożności świadczenia są o tyle doniosłe, że pokazują, jak dalece istotne jest stwierdzenie niemożności świadczenia dla istniejącej więzi prawnej.

³¹ A. Brzozowski, [w:] *System...*, t. V, s. 409.

³² *Ibidem*, s. 410.

³³ I ACa 737/ 13, niepubl.

W wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2000 r.³⁴ stwierdzono, że niemożliwość świadczenia skutkująca wygaśnięciem zobowiązania obejmuje sytuację, gdy po powstaniu zobowiązania zaistnieje stan zupełnej, trwałej i obiektywnej niemożności zachowania się dłużnika w sposób wynikający z treści zobowiązania. W uzasadnieniu Sąd Najwyższy zwrócił jednak uwagę na dopuszczalność przyjęcia stanu następczej niemożliwości wskutek przyczyn subiektywnych, leżących po stronie dłużnika. Zdaniem Sądu Najwyższego obiektywny charakter niemożności spełnienia świadczenia wyraża się w tym, że nie tylko dłużnik, ale także każda inna osoba nie jest w stanie zachować się w sposób zgodny z treścią zobowiązania, ponieważ z przyczyn o charakterze powszechnym lub dotyczących sytuacji dłużnika świadczenie jest niewykonalne. Dalej przyjęto, że przyczyna niemożności spełnienia świadczenia dotyczyć może również tylko dłużnika, a mimo to świadczenie może być uznane za obiektywnie niewykonalne.

Obok przyczyn obiektywnych skutkujących kwalifikacją następczej niemożliwości świadczenia, należy więc przyjąć, że możliwe jest zastosowanie przepisów o niemożliwości świadczenia w przypadku subiektywnej niemożliwości świadczenia, tzn. sytuacji, w której świadczenie jest obiektywnie możliwe do spełnienia, jednak nie może tego uczynić dłużnik w sytuacji, w której z treści zobowiązania wynika, iż świadczenie to powinno być wykonane jedynie przez określonego dłużnika. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 10 września 2009 r.³⁵ przyjął, że „wytworzenie się między stronami umowy, której przedmiotem jest zapewnienie bliskiej osobie mieszkania i opieki w zamian za świadczenie pieniężne, trwałych stosunków uniemożliwiających wspólne zamieszkiwanie – może być uznane za następczą niemożność świadczenia w rozumieniu art. 495 § 1 k.c.”

W literaturze przedmiotu podnosi się, że „na równi z niemożliwością świadczenia należy traktować sytuację, w której spełnienie świadczenia jest wprawdzie technicznie możliwe, ale połączone z nadmiernymi trudnościami, kosztami lub szkodą dla dłużnika. [...] W świetle art. 354 k.c., a zwłaszcza zasad współżycia społecznego, nie można żądać od dłużnika więcej, niż mógłby on wykonać, oraz by przez wykonanie zobowiązania doprowadził się do ruiny lub poważnych kłopotów finansowych, zwłaszcza przy niepewnym wyniku jego starań o wykonanie”³⁶. Jest to tzw. gospodarcza niemożność świadczenia³⁷.

Niewątpliwie brak możliwości uzyskania zgody przez najemcę na prowadzenie apteki może być rozpoznawany w kategorii braku obiektywnej możliwości spełnienia świadczenia wynajmu lokalu na określoną działalność.

³⁴ V CKN 150/00, niepubl.

³⁵ V CSK 58/09, niepubl.

³⁶ A. Rembieliński, [w:] K. Pietrzykowski (red.), *Kodeks...*, s. 486.

³⁷ M. Smyk, *Klauzula rebus sic stantibus a tzw. gospodarcza niemożliwość świadczenia*, „Monitor Prawniczy” 2001, nr 14.

6. Pierwotna niemożność świadczenia

Po pierwsze, może mieć miejsce pierwotna niemożność świadczenia, czyli niemożność *ab initio*, od samego początku istnienia stosunku zobowiązaniowego. Już na początku rozwoju cywilistyki opracowano zasadę *impossibilium nulla obligatio est*³⁸. Obecnie art. 387 § 1 k.c. stanowi, że umowa o świadczenie niemożliwe jest nieważna³⁹.

Strona, która w chwili zawarcia umowy nie wiedziała o pierwotnej niemożliwości świadczenia, nie ponosi żadnej odpowiedzialności. Zgodnie z art. 387 § 2 k.c. strona, która w chwili zawarcia umowy wiedziała o pierwotnej niemożliwości świadczenia, a drugiej strony z błędu nie wyprowadziła, obowiązana jest do naprawienia szkody, którą druga strona poniosła przez to, że zawarła umowę, nie wiedząc o niemożliwości świadczenia. Niemniej w analizowanym przypadku umowy najmu chodzi o następczą niemożność świadczenia.

7. Następcza niemożność świadczenia

Po drugie, może mieć miejsce następcza, wtórna niemożność spełnienia świadczenia. Należałoby przyjąć w przypadku umowy innej niż umowa wzajemna, że jeżeli świadczenie stało się niemożliwe skutkiem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, wówczas dłużnik ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec wierzyciela⁴⁰. Zgodnie z art. 475 § 1 k.c. jeżeli świadczenie stało się niemożliwe skutkiem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, zobowiązanie wygasa⁴¹. Zobowiązanie wygasa bez względu na to, czy jest terminowe, czy bezterminowe i bez względu na to, czy istnieje możliwość jego rozwiązania przy wykorzystaniu instrumentu uprawnienia kształtującego (wypowiedzenia umowy, rozwiązania umowy).

Następcza niemożność świadczenia może być następstwem siły wyższej. W postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 2010 r., IV CSK 510/2009, wskazano, że siłą wyższą jest zdarzenie nadzwyczajne, pochodzące z zewnątrz podmiotu i w zasadzie niezależne od jego woli. Stanowią ją katastrofy, klęski żywiołowe, nadzwyczajne działania ludzkie, którym zapobiec nie można, np. wojny, gwałtowne kryzysy, a także akty władzy państwowej. Działania władcze organów państwa mogą być zakwalifikowane

³⁸ Na temat zdania Celsusa „*Impossibilium nulla obligatio est*” (Digesta 50,17,185; Celsus 8 dig.) zob. D. Skrzywanek-Jaworska, *Nieważne zobowiązania ex stipulatione. Znaczenie Impossibilium nulla obligatio est Celsusa (D. 50,17,185) w prawie rzymskim*, „*Studia Prawno-Ekonomiczne*” 2011, t. LXXXIII, s. 205 i n.

³⁹ A. Rembieliński, [w:] *Kodeks...*, t. I, s. 349, 485; K. Skupisz-Kępka, [w:] M. Habdas, M. Fras (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna (art. 353 – 534)*, Warszawa 2018, s. 228 i n.

⁴⁰ A. Rembieliński, [w:] *Kodeks...*, t. I, s. 487.

⁴¹ G. Stojek, [w:] M. Habdas, M. Fras (red.), *Kodeks cywilny...*, s. 867 i n.

jako siła wyższa, gdy są czynami nadzwyczajnymi o zewnętrznym charakterze, tj. pozostają w zasadzie poza sferą wpływu podmiotu i uniemożliwiają mu przeciwstawienie się takiemu postępowaniu. Niemniej jak wykazano wcześniej, nie tylko siła wyższa może być przyczyną niemożności świadczenia.

Przepisy o niemożności świadczenia z umowy wzajemnej czynią dystynkcję pomiędzy całkowitą a częściową niemożnością świadczenia.

W myśl art. 493 § 1 k.c. (znajdującego zastosowanie do umów wzajemnych), jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana, druga strona może, według swego wyboru, albo żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania, albo od umowy odstąpić. Zgodnie z art. 493 § 2 k.c. w razie częściowej niemożności świadczenia jednej ze stron druga strona może od umowy odstąpić, jeżeli wykonanie częściowe nie miałoby dla niej znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez tę stronę cel umowy, wiadomy stronie, której świadczenie stało się częściowo niemożliwe⁴². Niemniej art. 493 k.c. nie znajdzie zastosowania w analizowanym przypadku.

Zgodnie z art. 495 § 1 k.c. (znajdującego zastosowanie do umów wzajemnych), jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się całkowicie niemożliwe do spełnienia (np. brak możliwości wynajmowania lokalu na określoną działalność apteczną) wskutek okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi (np. brak zgody administracyjnej na prowadzenie określonej działalności w warunkach określonego stanu faktycznego i stanu prawnego), strona, która miała to świadczenie spełnić, nie może żądać świadczenia wzajemnego, a w wypadku gdy je już otrzymała, obowiązana jest do zwrotu według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu⁴³. Z mocy art. 475 k.c. umowa najmu co do zasady wygasa – przepis art. 495 k.c. nie przewiduje tu odrębnego skutku. Należałoby się jednak zastanowić, czy nie byłoby możliwe powiązanie z następczą niemożliwością świadczenia mniej daleko idącego skutku. Niewątpliwie za zgodą obu stron umowy możliwe byłoby przyjęcie innych skutków prawnych, np. znaczne obniżenie wysokości czynszu⁴⁴.

Wynajmujący, który otrzymał czynsz najmu, w ramach umowy najmu dotkniętej następczą niemożliwością świadczenia, obowiązany jest do zwrotu według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

⁴² A. Rembieliński, [w:] *Kodeks...*, t. I, s. 510–511.

⁴³ A. Rembieliński, [w:] *Kodeks...*, t. I, s. 512; G. Stojek, [w:] M. Habdas, M. Fras (red.), *Kodeks cywilny...*, s. 991.

⁴⁴ Można tytułem analogii wskazać na model postępowania wyrażony w art. 700 k.c., zgodnie z którym, jeżeli wskutek okoliczności, za które dzierżawca odpowiedzialności nie ponosi i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu, dzierżawca może żądać obniżenia czynszu przypadającego za dany okres gospodarczy.

Umowa najmu jest umową o świadczeniu ciągłym wynajmującego. Powstaje zatem pytanie, z jakim momentem należałoby łączyć skutek wygaśnięcia umowy. Z początkiem stanu niemożności świadczenia? Z momentem, kiedy okazało się, że stan ten ma charakter trwały? Wydaje się, że chodzi tu o początek stanu niemożności świadczenia, jeżeli z okoliczności wynika, że ma on charakter trwały z punktu widzenia treści umowy najmu i jej celu (np. zamknięcie obiektu handlowego, w którym jest wynajmowany lokal, z uwagi np. na alert bezpieczeństwa, awarię systemu oświetlenia nie oznacza wygaśnięcia umowy).

Zgodnie z art. 495 § 2 k.c. jeżeli świadczenie jednej ze stron stało się niemożliwe tylko częściowo, strona ta traci prawo do odpowiedniej części świadczenia wzajemnego (np. zniszczeniu uległa tylko część przedmiotu najmu). Jednakże druga strona może od umowy odstąpić, jeżeli wykonanie częściowe nie miałoby dla niej znaczenia ze względu na właściwości zobowiązania albo ze względu na zamierzony przez tę stronę cel umowy, wiadomy stronie, której świadczenie stało się częściowo niemożliwe.

8. Regulacja szczególna dotycząca niemożliwości świadczenia z umowy najmu w związku z epidemią COVID-19 w roku 2020

Pandemia COVID-19 i antyepidemiczne zarządzenia władz państwowych w 2020 r. spowodowały następczą niemożność spełnienia świadczenia z niektórych umów najmu. Ustawa z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw⁴⁵ w ustawie z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych⁴⁶ wprowadziła regulację szczególną dotyczącą skutków niemożliwości świadczenia z niektórych umów najmu.

Postanowienia szczególne ustawodawstwa antykryzysowego nie uchybiają właściwym przepisom Kodeksu cywilnego regulującym stosunki zobowiązaniowe stron w stanach, w których wprowadzane są ograniczenia prawne swobody działalności gospodarczej (art. 15ze ust. 4 u. COVID-19).

Zgodnie z art. 15ze ust. 1 u. COVID-19 w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zgodnie z właściwymi przepisami antyepidemicznymi, „wygasają wzajemne zobowiązania stron umowy najmu” (*lege non distinguente* także umowy terminowej), dzierżawy

⁴⁵ Dz. U. poz. 568, dalej jako u. COVID-19.

⁴⁶ Dz. U. poz. 374 i 567.

lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej (umowy). Postanowienia te wchodzi w życie od dnia zakazu (art. 15ze ust. 3 u. COVID-19), co oznacza, że mają charakter także retroaktywny. Regulacja szczególna nie odnosi się do wszystkich terminowych umów najmu.

Innymi słowy w okresie niemożności spełnienia świadczenia przez wynajmującego w obiektach wielkopowierzchniowych „wygasa” obowiązek zapłaty czynszu najmu za okres zakazu prowadzenia działalności w wielkopowierzchniowych obiektach handlowych. Wynajmujący nie może za ten czas poszukiwać zaspokojenia z gwarancji osoby trzeciej czy kaucji, skoro zobowiązanie najemcy wygasło. Najemca – pomimo wygaśnięcia jego zobowiązania z tytułu czynszu – nie jest zobowiązany ani do opróżnienia przedmiotu najmu, ani wydania jego przedmiotu wynajmującemu. Regulacja ta budzi wątpliwości co do jej proporcjonalności.

„Uprawniony do używania powierzchni handlowej (uprawniony)”, czyli najemca, powinien złożyć udostępniającemu bezwarunkową i wiążącą ofertę woli przedłużenia obowiązywania umowy na dotychczasowych warunkach o okres obowiązywania zakazu przedłużony o sześć miesięcy; oferta powinna być złożona w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu. Postanowienia art. 15ze ust. 1 u. COVID-19 przestają wiązać wynajmującego z chwilą bezskutecznego upływu na złożenie oferty przez najemcę (art. 15ze ust. 2 u. COVID-19). Postanowienia te wchodzi w życie od dnia zniesienia zakazu (art. 15ze ust. 3 u. COVID-19).

Ustawodawca nie przyjął zatem „czystego” skutku wygaśnięcia umowy najmu z chwilą powstania stanu niemożliwości świadczenia wynajmującego.

9. Podsumowanie

Jeżeli wskutek okoliczności, za które żadna ze stron umowy najmu nie ponosi odpowiedzialności, wynajmujący nie może dostarczyć najemcy całego przedmiotu najmu na uzgodniony cel, to wówczas świadczenie niepieniężne z umowy najmu (umowy wzajemnej) polegające na udostępnieniu przedmiotu najmu jest niemożliwe do wykonania.

Skutkiem następcej i całkowitej niemożliwości świadczenia niezawinionej przez strony jest wygaśnięcie terminowej umowy najmu. Dla skutku wygaśnięcia terminowej umowy najmu nie jest wymagane, aby przypadek niemożliwości świadczenia był przewidziany w umowie. Jeżeli ta sama okoliczność faktyczna byłaby przewidzianą w terminowej umowie najmu przyczyną wypowiedzenia tej umowy, a jednocześnie odpowiadałaby kryteriom niemożliwości świadczenia, wówczas stosunek prawny doświadczyłby skutków prawnych związanych z niemożliwością świadczenia. Należałoby opowiedzieć się przeciwko dopuszczalności modyfikacji kodeksowych skutków niemożliwości świadczenia.

Wygaśnięcie terminowej umowy najmu ma skutek z mocy samego prawa. Nie wymaga ani konstytutywnego orzeczenia sądu, ani wykonania jakiegoś uprawnienia kształtującego przez stronę umowy.

Wynajmujący, który otrzymał czynsz najmu, a którego świadczenie w postaci udostępnienia lokalu stało się niemożliwe do wykonania, obowiązany jest do zwrotu według przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Bibliografia

Akty prawne

Ustawa z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, Dz. U. poz. 568.

Ustawa z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych Dz. U. poz. 374 i 567.

Orzecznictwo

Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 kwietnia 2003 r., SK 24/02, OTK-A 2003, nr 4, poz. 33.

Uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 74/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 95.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2003 r., IV CKN 470/01, Biul. SN 2004, nr 6, s. 40.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2005 r., V CK 370/05, niepubl.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2000 r. V CKN 150/00, niepubl.

Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 września 2009r. V CSK 58/09, niepubl.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 27 lutego 2014 r. I ACa 737/ 13, niepubl.

Literatura

Czachórski W., *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 1994.

Gniewek E. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, wyd. 4, Warszawa 2011.

Habdas M., Fras M. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna (art. 353–534)*, Warszawa 2018.

Kidyba A., *Prawo handlowe*, wyd. 11, Warszawa 2009.

Klein A., *Elementy zobowiązaniowego stosunku prawnego*, Acta Universitatis Wratislaviensis nr 25, „Prawo” XIV, Wrocław 1980.

Klein A., *Pojęcie umowy i stosunku zobowiązaniowego kontraktacji według kodeksu cywilnego*, „Studia Cywilistyczne” 1972, t. XIX.

Krucalak K., *Skutki niemożliwości świadczenia według prawa cywilnego*, Warszawa 1983.

Longchamps de Berier R., *Zobowiązania*, Poznań 1948.

- Ochanowicz A., *Zobowiązania. Zarys według Kodeksu cywilnego. Część ogólna*, Warszawa – Poznań 1965.
- Pannert M., *Wpływ upadłości na zobowiązania z umów wzajemnych*, Warszawa 2006.
- Pietrzykowski K. (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, t. 1, Warszawa 1997.
- Radwański Z., *Prawo cywilne – część ogólna*, wyd. 10, Warszawa 2009.
- Radwański Z., *Teoria umów*, Warszawa 1997.
- Radwański Z., *Wykładnia oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom*, Warszawa 1992.
- Radwański Z., Olejniczak A., *Zobowiązania – część ogólna*, wyd. 8, Warszawa 2008.
- Rajski J., *Prawo o kontraktach w obrocie gospodarczym*, Warszawa 1994.
- Skrzywanek-Jaworska D., *Nieważne zobowiązania ex stipulatione. Znaczenie Impossibilium nulla obligatio est Celsusa (D. 50,17,185) w prawie rzymskim*, „Studia Prawno-Ekonomiczne” 2011, t. LXXXIII.
- Smyk M., *Klauzula rebus sic stantibus a tzw. gospodarcza niemożliwość świadczenia*, „Monitor Prawniczy” 2001, nr 14.
- Stelmachowski A., *Wstęp do teorii prawa cywilnego*, wyd. 2, Warszawa 1984.
- Stojek G., [w:] M. Habdas, M. Fras (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna (art. 353-534)*, Warszawa 2018.
- System prawa cywilnego. Część ogólna. Zobowiązania*, t. III, cz. 1.
- System Prawa Prywatnego, Prawo zobowiązań – część ogólna*, t. V, E. Łętowska (red.), Warszawa 2006.