

UCHWAŁA

Dnia 22 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Monika Koba

SSN Barbara Myszka

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa A. Z.
przeciwko Towarzystwu Ubezpieczeń i Reasekuracji A. Polska S.A.
w W.
o zapłatę,
po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym
w dniu 22 czerwca 2017 r.,
zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w L.
postanowieniem z dnia 14 grudnia 2016 r.,

"Czy oddanie części nieruchomości przylegającej do chodnika w posiadanie zależne (najem) wyłącza w stanie prawnym obowiązującym do 1 lutego 2015 roku obowiązek właściciela usuwania błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodnika położonego wzdłuż tej nieruchomości, o jakim mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. 2016.250), czy też obowiązek ten w świetle art. 2 ust. 1 pkt 4 tej ustawy obciąża zarówno właściciela, jak i władającego nieruchomością najemcę?"

podjął uchwałę:

**W stanie prawnym obowiązującym do dnia 1 lutego 2015 r.,
w razie wynajęcia nieruchomości przez właściciela tylko
najemca był zobowiązany do usuwania błota, śniegu, lodu oraz
innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż
nieruchomości, jeżeli taki jego obowiązek, wyłączający
obowiązek właściciela, zakładał sposób używania nieruchomości**

uzgodniony przez strony umowy najmu lub wynikający z właściwości i przeznaczenia nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu.

UZASADNIENIE

A. Z. w pozwie z dnia 19 listopada 2015 r. zażądała zasądzenia od Towarzystwa Ubezpieczeń i Reasekuracji A. Polska SA kwoty 10.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem zadośćuczynienia za skutki nieszczęśliwego wypadku, któremu uległa w C. w dniu 23 stycznia 2013 r.

W dniu tym około godziny 13 wracała z pracy. Na oblodzonym chodniku przy ul. L. 15, obok sklepu D., prowadzonego przez spółkę akcyjną E., pośliznęła się, upadła i złamała prawą rękę. Chodnik, na którym to się stało, przylega do nieruchomości, stanowiącej własność H. W. Na parterze w budynku na tej nieruchomości znajdują się trzy lokale użytkowe wynajmowane różnym podmiotom; w jednym jest sklep D. prowadzony przez spółkę E. Lokale przylegają do chodnika. Bezpośrednio z chodnika wchodzi się do lokali.

W umowie najmu lokalu użytkowego, w którym znajduje się sklep D., zawartej 2 marca 2009 r. z H. W., spółka E. zobowiązała się do zapewnienia czystości i porządku zgodnie z obowiązkami określonymi w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (jedn. tekst: Dz.U. 2005.236.2008 ze zm., następnie: Dz.U. 2012.391 ze zm.; Dz.U. 2013.1399 ze zm.; Dz.U. 2016.250 ze zm. - dalej: „u.c.p.g.”). Analogiczne klauzule są w umowach najmu pozostałych lokali użytkowych w budynku przy ul. L. 15.

H. W. zawarł z pozwanym Towarzystwem umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, związanej z nieruchomością będącą jego własnością. Powódka pozwała o zapłatę zadośćuczynienia za skutki wypadku Towarzystwo Ubezpieczeń i Reasekuracji A. Polska SA jako ubezpieczyciela od odpowiedzialności cywilnej H. W. za szkody związane z nieruchomością, przed którą zdarzył się wypadek.

Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2016 r. oddalił powództwo. Doszedł do przekonania, że w sprawie obowiązek utrzymania czystości i porządku na chodniku w miejscu wypadku spoczywał nie na H. W. ubezpieczonym w pozwanym Towarzystwie, lecz na najemcy lokalu sklepu D. H. W. nie mógł zatem

ponosić odpowiedzialności cywilnej za skutki obrażeń powódki, a w konsekwencji nie mogło ponosić odpowiedzialności z tytułu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej H. W. także pozwane Towarzystwo.

W toku rozpoznawania apelacji powódki Sąd Okręgowy nabrał poważnych wątpliwości co do tego, czy w mającym zastosowanie w sprawie stanie prawnym obowiązującym przed 1 lutego 2015 r., w razie oddania nieruchomości w najem obowiązek utrzymania chodnika w stanie, o którym mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 u.c.p.g., obciążał - uwzględniając art. 2 ust. 1 pkt 4 u.c.p.g., rozszerzający zakres zastosowania przepisów adresowanych bezpośrednio do właściciela nieruchomości na wszelkie podmioty władające nieruchomością - zarówno właściciela, jak i najemcę władającego nieruchomością, czy tylko najemcę jako podmiot faktycznie władający nieruchomością. Wątpliwości te łączą się z art. 2 ust. 2a u.c.p.g. Z przepisu tego wyraźnie wynika, że jeżeli wskazane w ustawie obowiązki, obejmujące usuwanie zanieczyszczeń z chodnika, mogą jednocześnie dotyczyć kilku podmiotów, obowiązany do ich wykonywania jest tylko ten z nich, który faktycznie włada nieruchomością. Przepis ten jednak wszedł w życie dopiero w dniu 1 lutego 2015 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wątpliwości Sądu Okręgowego dotyczą czasowego zasięgu obowiązywania i stosowania normy wysłowionej w art. 2 ust. 2a u.c.p.g.

Na ogół nowo ustanowiony przepis wyraża normę dotychczas nieobowiązującą. Zdarza się jednak, że ustanowiony przepis wysławia normę już obowiązującą, w celu usunięcia powstających wcześniej wątpliwości co do jej obowiązywania, w świetle dotychczasowych regulacji; przepis taki stanowi niejako autentyczną wykładnię dotychczasowej, budzącej wątpliwości regulacji, na rzecz stanowiska opowiadającego się za rozwiązaniem wysłowionym w nowym przepisie. Co do tego rodzaju przepisów nowelizujących przyjmuje się zarówno w doktrynie, jak orzecznictwie, że działają one nie tylko na przyszłość, ale także wstecz (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2007 r., V CSK 141/07 i cytowane w nim orzecznictwo, a także wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 marca 2008 r., IV CSK 496/07, 9 września 2009 r., V CSK 35/09, i 6 kwietnia 2017 r.,

III CSK 174/16). Mimo zakazu, co do zasady, retroakcji prawa (art. 3 k.c.), uznaje się moc wsteczną tego rodzaju przepisów, ponieważ moc ta ogranicza się do przesądzenia obowiązywania normy, mającej już uzasadnienie we wcześniejszej regulacji; tj. innymi słowy, ogranicza się ona do wyeliminowania istniejącej w tym względzie kontrowersji na rzecz rozwiązania mającego według przyjętych metod wykładni podstawę w istniejącej już uprzednio regulacji ustawowej.

Rozstrzygnięcie wątpliwości Sądu Okręgowego zależy zatem od odpowiedzi na pytanie, czy art. 2 ust. 2a u.c.p.g. należy do przepisów tego rodzaju, co wyżej wskazane, tj. wysławia jedynie wyrażnie normę, do której obowiązywania podstawę dawały już dotychczasowe przepisy ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, czy też stanowi normę o nowej treści, niedającą się wywieść według przyjętych metod wykładni z dotychczasowych przepisów tej ustawy.

Artykuł 5 ust. 1 pkt 4 u.c.p.g. w brzmieniu obowiązującym od 1 października 2001 r. stanowi, że właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez uprzątnięcie błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości, przy czym za taki chodnik uznaje się wydzieloną część drogi publicznej służącą do ruchu pieszego położoną bezpośrednio przy granicy nieruchomości; właściciel nieruchomości nie jest obowiązany do uprzątnięcia chodnika, na którym jest dopuszczony płatny postój lub parkowanie pojazdów samochodowych.

Sam nakaz, skierowany do właścicieli, zapewnienia utrzymania czystości i porządku przez oczyszczanie chodników położonych wzdłuż nieruchomości ze śniegu i lodu oraz błota i innych zanieczyszczeń zawarty był w art. 5 ust. 1 pkt 4 u.c.p.g. już od początku jego obowiązywania.

Według art. 2 ust. 1 pkt 4 u.c.p.g. w brzmieniu obowiązującym od 1 października 2001 r. (wcześniej jego odpowiednikiem był art. 2 ust. 1 pkt 1), ilekroć w ustawie jest mowa o właścicielach nieruchomości, rozumie się przez to także współwłaścicieli, użytkowników wieczystych oraz jednostki organizacyjne i osoby posiadające nieruchomości w zarządzie lub użytkowaniu, a także inne podmioty władające nieruchomością.

Krąg podmiotów zobowiązanych do zapewnienia utrzymania czystości i porządku przez uprzątnięcie zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości został więc zakreślony w wymienionych przepisach ustawy o czystości i porządku w gminach dość szeroko. Oprócz właścicieli i użytkowników wieczystych, obejmuje on wszelkie podmioty władające nieruchomością. Przez władanie nieruchomością rozumie się tu bezpośrednie faktyczne władanie; bez znaczenia jest tytuł prawny do takiego władania - jego rodzaj, a nawet istnienie. Za takim rozumieniem władania w tych przepisach przemawia funkcja rozpatrywanej regulacji. Efektywne utrzymanie w odpowiednim stanie chodnika przylegającego do nieruchomości, w celach zakładanych przez ustawę, przez podmioty w zdecydowanej większości prywatne - akceptowane przez Trybunał Konstytucyjny (wyrok z dnia 5 listopada 1997 r., K 22/97), mimo wysuwanych wątpliwości co do zgodności z Konstytucją - mieści się w sferze możliwości przede wszystkim podmiotów, które bezpośrednio faktycznie władają nieruchomością.

Kwestia zbiegu obowiązków gminy z obowiązkiem podmiotów określonych w art. 5 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 4 u.c.p.g. w zakresie zapewnienia usuwania zanieczyszczeń z chodników (por. wyrok z dnia 19 lutego 2010 r., IV CSK 369/09) może być tu pominięta jako niemająca wpływu na rozstrzygnięcie rozpatrywanego zagadnienia prawnego, przedstawionego przez Sąd Okręgowy. W zagadnieniu tym chodzi, jak wiadomo, tylko o to, czy jeżeli w danym przypadku kilka osób spełnia kryteria zaliczenia do kategorii podmiotów określonych w art. 5 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 4 u.c.p.g. (tj. właściciel nieruchomości, użytkownik wieczysty nieruchomości lub osoba z jakiegokolwiek innego tytułu, a nawet bez tytułu władająca nieruchomością), obowiązek zapewnienia usuwania zanieczyszczeń z chodnika, przylegającego bezpośrednio do nieruchomości, obciąża w świetle przytoczonej regulacji, obowiązującej w czasie wypadku powódki, wszystkie te osoby jednocześnie, czy też obowiązek taki w stosunku do niektórych z tych osób aktualizuje się przed takim obowiązkiem innych z nich.

Wykładnia przytoczonych przepisów uzasadnia wniosek, iż obowiązujący od dnia 1 lutego 2015 r. przepis art. 2 ust. 2a u.c.p.g. - stanowiący, że jeżeli obowiązki wskazane w ustawie mogą jednocześnie dotyczyć kilku podmiotów spośród

wymienionych w ust. 1 pkt 4, obowiązany do ich wykonania jest podmiot lub podmioty faktycznie władające nieruchomością - daje wyraz normie, która miała podstawę już w tych przepisach.

Obowiązek zapewnienia utrzymania czystości i porządku przez uprzątnięcie zanieczyszczeń z przylegającego do nieruchomości chodnika spoczywa niewątpliwie na właścicielu nieruchomości, bez względu na to, czy i jak korzysta on ze swego prawa - choćby więc opuścił on nieruchomość i zupełnie się nią nie zajmował - jeżeli nikt inny nie włada faktycznie nieruchomością.

Podobnie taki obowiązek spoczywa na użytkowniku wieczystym, choćby opuścił on nieruchomość i zupełnie się nią nie zajmował. Obowiązek użytkownika wieczystego uchyla jednak zarazem obowiązek właściciela nieruchomości, gdyż w przypadku oddania nieruchomości w użytkowanie wieczyste, bieżące, efektywne władztwo nad nieruchomością mieści się w sferze uprawnień użytkownika wieczystego (por. art. 233 k.c.). Ta zatem tylko okoliczność powinna decydować o obciążeniu obowiązkiem zapewnienia utrzymania chodnika przylegającego do nieruchomości w czystości i porządku. W takim przypadku sam tytuł prawny w postaci prawa własności nieruchomości nie wystarcza do obarczenia właściciela wskazanym obowiązkiem.

Tym bardziej sam tytuł prawny w postaci prawa własności lub użytkowania wieczystego nie wystarcza do obciążenia właściciela lub użytkownika wieczystego wskazanym obowiązkiem, gdy nieruchomość znajduje się we faktycznym władaniu innej osoby. Jak wiadomo, założeniem ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach jest efektywne utrzymanie w odpowiednim stanie chodnika przylegającego do nieruchomości, a takie utrzymanie chodnika mieści się przede wszystkim w sferze możliwości tego, kto bezpośrednio faktycznie włada nieruchomością. Obarczenie w takim przypadku właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości wykonywaniem obowiązku uprzątnięcia zanieczyszczeń z przylegającego chodnika byłoby nieracjonalne i jako takie stanowiło niedającą się usprawiedliwić ingerencję w prawo własności lub w prawo użytkowania wieczystego (art. 31 ust. 3 Konstytucji).

W okresie przed 1 lutego 2015 r. wskazanemu założeniu dawał także jednoznacznie wyraz art. 2 ust. 3 u.c.p.g. Przepis ten w brzmieniu obowiązującym przed 1 lutego 2015 r. stanowił, że jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkami wielolokalowymi, w których ustanowiono odrębną własność lokali, obowiązki właściciela nieruchomości obciążają osoby sprawujące zarząd nieruchomością wspólną w rozumieniu przepisów ustawy o własności lokali lub - jeżeli zarząd nie został wybrany - właścicieli lokali. Wymaganie z powołaniem się na art. 5 ust. 1 pkt 4 w związku z art. 2 ust. 1 pkt 4 u.c.p.g., w razie powierzenia zarządu nieruchomością wspólną zarządcy, wykonywania obowiązku uprzątnięcia zanieczyszczeń z przylegającego chodnika również przez właścicieli lokali przekreślałoby sens art. 2 ust. 3 w przytoczonym wyżej brzmieniu. Na analogicznym założeniu są oparte i harmonizują z art. 2 ust. 2a także: art. 2 ust. 3 w brzmieniu nadanym z mocą od 1 lutego 2015 r. i art. 2 ust. 3b, wprowadzony z dniem 1 lutego 2015 r. Pierwszy z nich stanowi, że jeżeli nieruchomość jest zabudowana budynkiem wielolokalowym, w którym ustanowiono odrębną własność lokalu, obowiązki właściciela nieruchomości wspólnej oraz właściciela lokalu obciążają wspólnotę mieszkaniową albo spółdzielnię mieszkaniową, w myśl zaś drugiego, osoba, której służy spółdzielcze prawo do lokalu, lub osoba faktycznie zamieszkująca lokal należący do spółdzielni mieszkaniowej nie jest obowiązana do wykonywania obowiązków właściciela nieruchomości wynikających z ustawy.

W przypadku najmu całej nieruchomości w zasadzie zatem już sam fakt władania nieruchomością w całości uzasadnia i uzasadniał - zarówno więc w świetle obowiązującego od dnia 1 lutego 2015 r. art. 2 ust. 2a u.c.p.g., jak i w świetle wcześniejszego stanu prawnego - obciążenie najemcy wykonywaniem wyłącznie obowiązku uprzątnięcia zanieczyszczeń z przylegającego do nieruchomości chodnika.

W przypadku zaś najmu części nieruchomości obciążenie najemcy wykonywaniem wyłącznie obowiązku uprzątnięcia zanieczyszczeń z przylegającego do nieruchomości chodnika zależy i zależało - zarówno więc w świetle obowiązującego od dnia 1 lutego 2015 r. art. 2 ust. 2a, jak i w świetle wcześniejszego stanu prawnego - od uzgodnionego w umowie najmu lub

wynikającego z właściwości i przeznaczenia nieruchomości sposobu jej używania, determinującego sposób faktycznego władania nieruchomością przez najemcę. Zgodnie z art. 666 § 1 k.c., najemca powinien używać rzeczy najętej w sposób w umowie określony, a gdy umowa nie określa sposobu używania - w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy. Sposób używania określony w umowie najmu lub odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu części nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu może determinować faktyczne władanie nią w sposób, który zakłada wykonywanie wyłącznie przez najemcę obowiązku uprzątnięcia zanieczyszczeń z przylegającego do nieruchomości chodnika. Tak może być w szczególności w przypadku najmu lokalu sklepowego na parterze budynku, do którego wchodzi się i wychodzi bezpośrednio z chodnika przyległego do nieruchomości. W takim przypadku sposób używania przez najemcę lokalu stanowiącego przedmiot najmu łączy się nierozzerwalnie z eksploataowaniem przyległego chodnika, co w świetle omówionej wyżej regulacji i jej założeń uzasadnia obciążenie wyłącznie najemcy wykonywaniem obowiązku uprzątnięcia zanieczyszczeń z przylegającego do nieruchomości chodnika.

Mając to na względzie, Sąd Najwyższy podjął na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. uchwałę jak na wstępie.

kc