

Wyrok z dnia 16 kwietnia 2003 r., II CKN 6/01

Umowa dzierżawy zawarta na okres do końca życia dzierżawcy jest umową zawartą na czas oznaczony.

Sędzia SN Helena Ciepla (przewodniczący)

Sędzia SN Bronisław Czech

Sędzia SN Mirosława Wysocka (sprawozdawca)

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Marty Herty M. przeciwko Ewie P. o wydanie nieruchomości, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 16 kwietnia 2003 r., kasacji pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 września 2000 r.

oddalił kasację; oddalił wniosek powódki o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny w Poznaniu wyrokiem z dnia 21 września 2000 r. oddalił apelację pozwanej Ewy P. od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie, którym Sąd ten, uwzględnivszy powództwo Marty M., nakazał pozwanej, aby wydała powódce bliżej opisaną nieruchomość rolną.

Sąd Apelacyjny nie czynił własnych ustaleń faktycznych, przytoczył jedynie ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, które przedstawiały się następująco.

W dniu 1 grudnia 1988 r. powódka i mąż pozwanej Kazimierz P. zawarli umowę, zgodnie z którą powódka oddała Kazimierzowi P. nieruchomość rolną „w dożywotnią dzierżawę”; za cały okres dzierżawy Kazimierz P. zapłacił powódce jednorazowo ówczesną kwotę 300 000 zł. Pozwana nie była stroną umowy. Według Sądu, zamiarem osób podpisujących umowę było oddanie nieruchomości w dzierżawę do końca życia dzierżawcy Kazimierza P. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy ustaliwszy, że z chwilą śmierci dzierżawcy Kazimierza P. (co nastąpiło w

1995 r.) umowa wygasła, ocenił, że powódka była uprawniona do żądania wydania nieruchomości od pozwanej, władającej nią bez tytułu prawnego.

W apelacji pozwana twierdziła, że była ona – obok męża – stroną umowy dzierżawy oraz że stosunek dzierżawy trwa w dalszym ciągu, aż do śmierci pozwanej.

Przytoczywszy te zarzuty, Sąd Apelacyjny stwierdził, że „stanowisko to byłoby trafne, gdyby można uznać, że umowa dzierżawy zawarta przez strony »dożywotnio« ma charakter umowy »na czas oznaczony« w rozumieniu przepisu art. 693 § 1 k.c.”. Bliższe rozważanie tego aspektu sprawy Sąd Apelacyjny uznał za bezprzedmiotowe, wobec odmiennej oceny charakteru umowy.

Sąd Apelacyjny wyraził pogląd, że wymaganiu zawarcia umowy na czas oznaczony nie czyni zadość określenie terminu zdarzenia przyszłego, wprawdzie pewnego co do ziszczenia się (śmierć strony umowy), ale którego data nie jest oczywiście pewna; data końcowa terminu nie jest w takiej sytuacji znana i powstaje niepewność co do okresu związania umową.

Wobec braku podstaw do uznania, że umowa dzierżawy została zawarta na czas oznaczony, należy przyjąć, że jest to umowa zawarta na czas nieoznaczony, z wszystkimi tego konsekwencjami, w tym z możliwością jej wypowiedzenia z zachowaniem ustawowego terminu wypowiedzenia. W rozpoznawanej sprawie byłby to termin roczny (art. 704 k.c.), który już upłynął. Miało to znaczenie przesądzające dla oddalenia apelacji.

Kasację od wyroku Sądu Apelacyjnego pozwana oparła tylko na podstawie naruszenia prawa materialnego – zarzucie błędnej wykładni art. 693 § 1 k.c. oraz niewłaściwego zastosowania art. 704 i 222 § 1 k.c.; wniosła o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu ewentualnie o zmianę wyroku i oddalenie powództwa, w obu wypadkach ze stosownym orzeczeniem o kosztach postępowania.

Według skarżącej „można przyjąć”, że Sąd Apelacyjny uznał, że umowa dzierżawy została zawarta na czas do śmierci zarówno Kazimierz P., jak i Ewy P. Wskazane zarzuty naruszenia prawa materialnego skarżąca opiera na twierdzeniu, że – wbrew odmiennej wykładni Sądu Apelacyjnego – zawarcie umowy „dożywotnio” (do czasu śmierci strony) może być uznane za zawarcie umowy na czas oznaczony. Określenie czasu trwania umowy odnosi się do zdarzenia, którego

wystąpienie w przyszłości jest oczywiście pewne; nie ma w takiej sytuacji znaczenia, że nie jest pewna data tego zdarzenia.

Konsekwencją uznania umowy za zawartą na czas oznaczony byłoby, według skarżącej, przyjęcie niedopuszczalności jej wcześniejszego rozwiązania w drodze wypowiedzenia.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności rozważenia wymagała kwestia charakteru umowy dzierżawy, zawartej pomiędzy wydzierżawiającą właścicielką, a dzierżawcą Kazimierzem P., a konkretnie – czy oddanie nieruchomości „w dożywotnią dzierżawę” oznaczało zawarcie umowy na czas oznaczony, czy nieoznaczony w rozumieniu art. 693 § 1 k.c.

Trzeba wyraźnie powiedzieć, że odpowiedź na tak postawione pytanie nie jest oczywista, z tej choćby przyczyny, że ustawa nie definiuje pojęcia „czasu oznaczonego”, ani w sposób ogólny, ani dla potrzeb konkretnych stosunków zobowiązaniowych (w tym dzierżawy, ani najmu – art. 659 § 1 k.c.). Decyzja, czy rzecz zostaje oddana do używania i pobierania pożytków na czas oznaczony, czy nieoznaczony jest (z pewnymi ograniczeniami, o których niżej) pozostawiona woli stron. Brak umownego określenia okresu, na jaki zawarto umowę, z zasady oznaczać będzie zawarcie umowy na czas nieoznaczony. Zawarcie natomiast umowy na czas oznaczony wynikać musi z umowy. Najbardziej typowym sposobem oznaczenia czasu trwania umowy jest wskazanie daty kalendarzowej zakończenia umowy albo określenie czasu jej trwania w dniach, miesiącach lub latach. Typowym, nie znaczy jednak – wyłącznym, jedynie dopuszczalnym. Oznaczenie czasu trwania umowy wyraża się w zastrzeżeniu terminu, a zastrzeżenie terminu wiąże powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej ze zdarzeniem przyszłym i pewnym. Owa pewność co do nadejścia zdarzenia przyszłego (końcowego), nieodzowna przy zastrzeżeniu terminu, stanowi element odróżniający w stosunku do warunku rozwiązującego. Przy przyjęciu, że pod pojęciem „termin” należy rozumieć zdarzenie przyszłe, a zarazem pewne, dopuszczalne będzie oznaczenie terminu w taki sposób, że moment, w którym termin ten nadejdzie, nie jest znany w chwili dokonania czynności. Decydujące znaczenie przypada tu pewności zdarzenia, a nie ścisłemu momentowi jego nadejścia. Przedstawiony sposób zastrzeżenia (oznaczenia) terminu można uznać za dominujący w literaturze przedmiotu. Wbrew odmiennej ocenie Sądu Apelacyjnego, wyraźnie na rzecz tego

poglądu przemawia także stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 sierpnia 1990 r., IV CR 236/90 (OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 125). Sąd Najwyższy przypisał decydujące znaczenie właśnie pewności zdarzenia, którego nastąpienie jest równoznaczne z nadejściem terminu. Sąd ten (powołując się także na wcześniejsze orzeczenia) stwierdził, że „termin końcowy umowy zawartej na czas oznaczony nie musi być wskazany co do dnia, lecz można go określić zdarzeniem, którego nastąpienie w konkretnej sytuacji przewidują umawiające się strony”. Dlatego termin końcowy takiej umowy może być określony przez wskazanie konkretnego zdarzenia, jeżeli tylko nastąpienie tego zdarzenia „jest – w ramach rozsądnych ludzkich oczekiwań – oczywiście pewne”.

Przy przedstawionym rozumieniu sposobu oznaczenia terminu, umowa zawarta „dożywotnio” będzie umową zawartą na czas oznaczony; warto przy tym zauważyć, że w piśmiennictwie wymienia się uzależnienie wygaśnięcia stosunku prawnego od śmierci człowieka jako przykład umowy na czas oznaczony.

Na tle stosunków innych, niż obligacyjne, można dostrzec wypowiedzi różne, choć również nieliczne. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 22 marca 1999 r., II CZ 12/99 ("Biuletyn SN" 1999, nr 6, s.11), wydanego na tle art. 23 k.p.c., Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że umowa zapewniająca służebność dożywotniego zamieszkiwania nie jest umową zawartą na czas oznaczony. W piśmiennictwie, na tle art. 266 k.c. wypowiedziano się natomiast, że „użytkowanie może być ustanowione na czas oznaczony, w tym także na czas życia uprawnionego”. W obu wypadkach nie zostały przedstawione motywy tych poglądów, które wyrażano jedynie na marginesie zasadniczych rozważań.

W przedstawionym stanie poglądów piśmiennictwa i judykatury, za bardziej jednolite i przekonująco uzasadnione należy uznać stanowisko przedstawione na wstępie, które reprezentuje także Sąd Najwyższy rozpoznający niniejszą kasację, że umowa dzierżawy zawarta „dożywotnio”, czyli na czas życia dzierżawcy, jest umową zawartą na czas oznaczony.

Warto przy tym dodać, że także pod rządem rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 27 października 1933 r. – kodeks zobowiązań (Dz.U. Nr 82, poz. 598 ze zm.), zawarcie umowy „na czas życia najemcy albo wynajmującego” było traktowane jako zawarcie umowy na czas oznaczony (z tym, że sytuacja była o tyle inna, iż samo to pojęcie było użyte w ustawie – art. 371 § 1 zdanie drugie k.z.).

Oczywiście nie sposób nie dostrzegać, że przyjęty pogląd można uznawać za dyskusyjny. Tak bowiem określony termin jest niewątpliwie specyficzny i różni się od typowego: element niepewności tu jednak występuje, gdyż w momencie zawierania umowy chwila nadejścia zdarzenia – choć pewnego – jest niewiadoma.

Należy jednak zważyć, że zawierając umowę „dożywotnio” strony obejmują swoją wolą i świadomością nie tylko fakt, że zanim nie nastąpi (a nastąpi z całą pewnością) zdarzenie w postaci śmierci danej strony, stosunek zobowiązaniowy będzie trwał, ale także fakt, że chwila, w jakiej ten stosunek ustanie nie jest pewna. Zasadnicze znaczenie ma ostatecznie to, że jeżeli strony zawierają umowę „dożywotniej dzierżawy”, to tym samym w taki właśnie sposób oznaczają czas jej trwania, czyli – zawierają umowę na czas tak oznaczony. Pewność zdarzenia wyznaczającego zakończenie stosunku umownego nadaje takiemu porozumieniu charakter terminu, a nie warunku. Wiąże się z tym także taki skutek, że przed nadejściem owego zdarzenia umowa (zasadniczo) nie będzie podlegać wypowiedzeniu, a to stanowi istotną cechę umowy zawieranej na czas oznaczony, gwarantującą jej stabilność. Brak pewności co do momentu, w którym umowa wygaśnie, stanowi w tej sytuacji element swoistego „ryzyka umownego”, które przyjmują na siebie strony umowy, w taki sposób kształtując jej treść.

Omawiany sposób oznaczenia czasu trwania umowy może wywoływać wątpliwości na tle art. 695 § 1 k.c. (przy najmie – odpowiednio art. 661 k.c.). Wydaje się jednak, że nie ma zasadniczych przeszkód do przyjęcia, że w takiej sytuacji umowa zawarta na czas życia dzierżawcy, po upływie 30 lat od jej zawarcia, przekształci się w umowę na czas nieoznaczony. W niniejszej sprawie ten aspekt zagadnienia jednak nie występuje, bowiem dzierżawca zmarł po upływie 8 lat od zawarcia umowy. Brak jest tym samym podstaw do bliższej analizy tej kwestii w ramach rozpoznawanej kasacji i wystarczy powiedzieć, że wymieniony przepis nie podważa w sposób generalny prawidłowości przyjętej koncepcji.

Ostatecznie, wskazane wątpliwości nie sprzeciwiają się – w ocenie Sądu Najwyższego rozpoznającego kasację w niniejszej sprawie – przyjęciu stanowiska, że dożywotnia umowa dzierżawy jest umową na czas oznaczony w rozumieniu art. 693 § 1 k.c. Oznacza to, że kasacyjny zarzut błędnej wykładni pojęcia umowy zawartej na czas oznaczony, o którym mowa w tym przepisie, jest uzasadniony. Mimo to kasacja nie mogła być uwzględniona, a zaskarżony wyrok, pomimo błędnego uzasadnienia, odpowiada prawu.

Zawarcie umowy na czas oznaczony ma ten, m.in. skutek, że z chwilą jego upływu, stosunek umowny przestaje istnieć. Gdy umowa zawarta jest na czas oznaczony, jak w sprawie niniejszej, do końca życia jednej ze stron (tu: dzierżawcy), to w momencie śmierci tej strony umowa definitywnie wygasa.

Wywody skarżącej o dalszym trwaniu zawartej na czas oznaczony umowy dzierżawy oparte są na całkowicie dowolnym i nieuprawnionym założeniu, jakoby Sąd Apelacyjny – odmiennie niż Sąd pierwszej instancji – ustalił, że umowa dzierżawy została zawarta „na czas do śmierci zarówno Kazimierza P., jak i Ewy P.”. Twierdzenie to nie ma oparcia w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Sąd Apelacyjny w ogóle nie czynił własnych, odmiennych ustaleń w tej kwestii, ograniczając się do przytoczenia ustaleń Sądu Okręgowego, które były w tym zakresie (stroną umowy był tylko Kazimierz P. i umowę zawarto na czas do jego śmierci) jednoznaczne. Nieodniesienie się do zarzutów apelacji dotyczących tych ustaleń faktycznych Sąd Apelacyjny uzasadnił uznaniem tej kwestii za bezprzedmiotową ze względu na przyjętą własną koncepcję prawną rozstrzygnięcia, prowadzącą do oddalenia apelacji. Tym samym ustalenia Sądu pierwszej instancji – wbrew temu, co próbuje twierdzić skarżąca – pozostały niewzruszone. Brak podstawy kasacyjnej opartej na art. 393⁻¹ pkt 2 k.p.c. pozostawia tę kwestię poza rozważaniami Sądu Najwyższego. Nie była także, w ramach podstaw kasacji, podważana wykładnia umowy, dokonana przez Sąd pierwszej instancji, a nie zakwestionowana przez Sąd Apelacyjny. W tej sytuacji powiedzieć można tylko tyle, że w omawianej kwestii skarżąca nie prezentowała w sprawie przekonującej argumentacji jurydycznej.

Ostatecznie zatem, skoro umowa dzierżawy wygasła z chwilą śmierci dzierżawcy, powódka miała podstawę (powołała się na swe prawa właścicielskie, a nie obligacyjne) do żądania wydania przedmiotu jej własności od osoby władającej rzeczą bez tytułu prawnego. Zarzut naruszenia art. 222 § 1 k.c. należało w tej sytuacji uznać za bezpodstawny.

Przy przyjęciu, że umowa zawarta została na czas oznaczony, w ustalonym stanie faktycznym, bezprzedmiotowy jest zarzut naruszenia art. 704 k.c. Sąd Apelacyjny powołał ten przepis ze względu na swą ocenę prawną, że umowa dzierżawy była zawarta na czas nieoznaczony. Przy takim założeniu podjął rozważania na tle rozwiązania stosunku umownego z następczynią prawną dzierżawcy, dochodząc do wniosku – w ramach takiej koncepcji zresztą w pełni

uprawnionego – że umowa uległaby rozwiązaniu wskutek wypowiedzenia, co także byłoby równoznaczne z utraceniem przez pozwaną tytułu do władania nieruchomością.

Z omówionych względów kasacja podlegała oddaleniu, stosownie do art. 393¹² k.p.c.