

Wyrok z dnia 20 lipca 2006 r., V CSK 200/06

Zakończenie stosunku dzierżawy nie powoduje rozwiązania z mocy prawa stosunku poddzierżawy.

Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

Sędzia SN Mirosław Bączyk

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Zakładu Transportu Mleczarskiego "T.-M." Spółdzielni Pracy w K. przeciwko "A.-T.", sp. z o.o. w W. o zaprzestanie naruszenia prawa użytkowania wieczystego, zapłatę i wydanie, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 20 lipca 2006 r. skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 17 listopada 2005 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Katowicach do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem z dnia 17 listopada 2005 r. oddalił apelację strony pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach z dnia 15 grudnia 2004 r., nakazującego stronie pozwanej wydanie stronie powodowej nieruchomości, którą strona pozwana po skutecznym rozwiązaniu umowy poddzierżawy zajmuje bez tytułu prawnego.

Strona powodowa, jako wydzierżawiająca, zawarła z Leszkiem B. (dzierżawcą) umowę dzierżawy z dnia 20 października 1994 r. na okres 20 lat, natomiast Leszek B. zawarł w dniu 20 października 1995 r. ze Zbigniewem P. umowę poddzierżawy na okres 19 lat. Strona pozwana w następstwie sporządzonego do umowy poddzierżawy aneksu z dnia 27 listopada 1997 r. wstąpiła w miejsce Zbigniewa P. w prawa poddzierżawcy. Przedmiotem umowy dzierżawy i poddzierżawy była szczegółowo opisana nieruchomość. W obu

umowach przewidziano możliwość rozwiązania umowy przy zastosowaniu trzyletniego okresu wypowiedzenia, (§ 16 umowy dzierżawy i § 14 ust. 1 umowy poddzierżawy). W umowie poddzierżawy strony ustaliły, że w przypadku wypowiedzenia kontraktu przez wydzierżawiającego, okres wypowiedzenia umowy zostaje skrócony i kończy swój bieg wraz z okresem wypowiedzenia kontraktu (§ 14 ust. 2).

W dniu 20 września 1999 r. strona powodowa wypowiedziała umowę dzierżawy ze skutkiem na dzień 31 października 1999 r., zarzucając dzierżawcy, że wydzierżawiony teren został zabudowany bez uzgodnienia z wydzierżawiającym. Leszek B. zgodził się na rozwiązanie umowy za porozumieniem stron ze skutkiem na dzień 31 października 1999 r., a następnie wypowiedział stronie pozwanej umowę poddzierżawy również ze skutkiem na dzień 31 października 1999 r. Strona pozwana nie uznała tego wypowiedzenia za skuteczne i pomimo wezwań strony powodowej nie zwróciła przedmiotu dzierżawy.

Sądy obu instancji uznały, że nastąpiło skuteczne rozwiązanie umowy dzierżawy bez wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 października 1999 r. z powodu podejmowania działań zmierzających do zabudowy terenu bez zgody wydzierżawiającego. Rozwiązanie umowy dzierżawy w tym trybie miało bezpośredni wpływ na umowę poddzierżawy, gdyż uzgodnienie przyjęte w § 14 ust. 2 umowy poddzierżawy jednoznacznie wskazuje na powiązanie czasowe umów dzierżawy i poddzierżawy. Skoro nastąpiło skuteczne rozwiązanie umowy dzierżawy, to umowa poddzierżawy też uległa rozwiązaniu w tym samym czasie, tj. w dniu 31 października 1999 r. Strona pozwana, władając nieruchomością mimo ustania stosunku poddzierżawy, jest zobowiązana do wydania stronie powodowej spornej nieruchomości na podstawie art. 222 § 1 k.c.

Skarga kasacyjna strony pozwanej oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego – art. 65 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię § 14 ust. 2 umowy poddzierżawy, art. 704 w związku z art. 693 § 1 k.c., art. 673 § 1 i 3, art. 694, art. 353¹, art. 58 § 1 i 3 k.c. przez uznanie, że § 14 umowy poddzierżawy nie jest w całości nieważny, art. 667 § 2 w związku z art. 694 i 696 k.c. przez uznanie, że można skutecznie na podstawie art. 667 § 2 k.c. wypowiedzieć umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia z powodu używania rzeczy przez dzierżawcę w sposób sprzeczny z umową, art. 668 § 2 w związku z art. 694 k.c. przez uznanie, że wygaśnięcie umowy dzierżawy powoduje wygaśnięcie umowy

poddzierżawy z mocy samego prawa, art. 222 § 1 i art. 705 k.c. przez uznanie, że pozwanej nie przysługuje wobec strony powodowej skuteczne prawo do władania przedmiotem poddzierżawy. Wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku i jego zmianę przez oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty uzasadniające podstawę kasacyjną przewidzianą w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. obejmują trzy kwestie. Pierwsza dotyczy wykładni postanowień umowy poddzierżawy, a w szczególności § 14 ust. 2, druga wiąże się z pytaniem, czy na podstawie art. 694 k.c. do umowy dzierżawy mogą mieć odpowiednie zastosowanie art. 668 § 2 i art. 667 § 2 k.c., natomiast trzecia dotyczy możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony

Umowa dzierżawy i poddzierżawy zostały zawarte na czas określony. W umowie dzierżawy postanowiono, że jej rozwiązanie bez wypowiedzenia z winy dzierżawcy następuje w razie powstania zaległości w zapłacie czynszu przekraczającej dwumiesięczną wartość świadczenia, a rozwiązanie umowy za wypowiedzeniem następuje z zachowaniem trzyletniego okresu wypowiedzenia. Identyczne postanowienia zawarto w umowie poddzierżawy, przy czym sporny § 14 ust. 2 umowy poddzierżawy stanowi, że "w przypadku wypowiedzenia kontraktu przez Spółdzielnię, niezależnie od postanowień pkt 1, strony ustalają, iż okres wypowiedzenia kończy swój bieg wraz z okresem wypowiedzenia kontraktu". Sformułowanie tego postanowienia jest jednoznaczne; chodziło o to, że w razie wypowiedzenia umowy dzierżawy z zachowaniem trzyletniego okresu wypowiedzenia strony uzgodniły skrócenie trzyletniego okresu wypowiedzenia poddzierżawy tak, aby okresy wypowiedzenia obu umów kończyły się w tym samym dniu. Jest to logiczne i jednoznaczne. Tymczasem Sąd Apelacyjny wyprowadził z tego postanowienia ogólny wniosek, że strony uzgodniły ściśle powiązanie trwania poddzierżawy z obowiązywaniem umowy dzierżawy. Do takiego uogólnienia brak podstaw i nie sposób tego wniosku aprobować, pozostaje on bowiem w sprzeczności z samą treścią postanowienia § 14 pkt 2 umowy, którego cel jest wyraźny. Chodziło o skrócenie okresu wypowiedzenia umowy poddzierżawy w razie wypowiedzenia umowy dzierżawy i tylko taki wniosek wypływa z tego postanowienia; wszelkie dalsze uogólnienia nie są uzasadnione.

Jest poza sporem, że pismem z dnia 20 września 1999 r. strona powodowa rozwiązała umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia z powołaniem się na art. 667 § 2 w związku z art. 694 k.c. Uszło jednak uwagi Sądów obu instancji, że strony umowy dzierżawy uregulowały rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia tylko w razie powstania zawinionej przez dzierżawcę dwumiesięcznej zaległości w płatności czynszu dzierżawy. W świetle takiego uzgodnienia umownego należało odrzucić skuteczność prawną zastosowanego przez stronę powodową tego sposobu rozwiązania umowy dzierżawy i przyjąć, że rozwiązanie umowy dzierżawy nastąpiło w sposób dorozumiany za porozumieniem stron. Świadczy o tym pismo strony powodowej o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia oraz brak sprzeciwu dzierżawcy Leszka B. i jego reakcja w postaci wypowiedzenia umowy poddzierżawy z dniem 31 października 1999 r. W okolicznościach sprawy można zatem przyjąć, że rozwiązanie umowy dzierżawy nastąpiło za porozumieniem stron.

Rozwiązanie umowy za porozumieniem stron nie mogło mieć – wbrew ocenie Sądu Apelacyjnego – „przełożenia na umowę poddzierżawy” w tym sensie, że obie umowy ulegały rozwiązaniu w tym samym czasie. Skoro nastąpiło rozwiązanie umowy dzierżawy za porozumieniem stron, nie zaś za wypowiedzeniem, a tylko w tym drugim przypadku okres wypowiedzenia umowy poddzierżawy ulegał skróceniu w taki sposób, że kończył się z wypowiedzeniem umowy dzierżawy, to § 14 pkt 2 umowy poddzierżawy nie mógł mieć zastosowania. Innymi słowy, aby mogło nastąpić rozwiązanie umowy poddzierżawy z dniem 31 października 1999 r., rozwiązanie umowy dzierżawy powinno nastąpić w trybie wypowiedzenia. Miałyby wtedy zastosowanie § 14 pkt 2 umowy poddzierżawy, przewidujący skutek w postaci skrócenia trzyletniego okresu wypowiedzenia umowy. Taki wypadek nie zaistniał.

Znamienne jest, że Sąd Apelacyjny w istocie nie zajął w tej sprawie stanowiska, lecz stwierdził jedynie, że „wobec skutecznego rozwiązania umów dzierżawy i poddzierżawy z dniem 31 października 1999 r. strona pozwana utraciła tytuł prawny do korzystania z nieruchomości”. Reasumując, stwierdzić należy, że poczynione w sprawie ustalenia uzasadniają wniosek, że umowa dzierżawy została rozwiązana za porozumieniem stron z dniem 31 października 1999 r. Skrócenie okresu wypowiedzenia na podstawie § 14 ust. 2 umowy poddzierżawy nie było możliwe, gdyż nie nastąpiło wypowiedzenie umowy dzierżawy. Odmienna

wykładnia postanowień umowy poddzierżawy, a w szczególności § 14 ust. 2, dokonana przez Sąd Apelacyjny, jest sprzeczna z treścią tego postanowienia i narusza reguły wykładni określone art. 65 § 2 k.c.

Druga kwestia wiąże się z problemem zastosowania art. 668 § 2 i art. 667 § 2 k.c. do umowy poddzierżawy. Zastosowanie pierwszego przepisu prowadzi do wniosku, że zakończenie stosunku dzierżawy powoduje z mocy prawa rozwiązanie stosunku poddzierżawy. Stanowisko negatywne w tym względzie zajęł już Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 listopada 1997 r., III CKN 249/97 (OSNC 1998, nr 3, poz. 53), stwierdzając, że do poddzierżawy nie ma zastosowania art. 668 k.c. o najmie. Podzielając ten pogląd, który znalazł aprobatę w doktrynie, podnieść należy, że zakończenie stosunku dzierżawy nie powoduje rozwiązania z mocy prawa stosunku poddzierżawy. Przeciwnie, mimo rozwiązania umowy dzierżawy, trwająca nadal umowa poddzierżawy wiąże wydzierżawiającego z poddzierżawcą. Odmienny pogląd Sądu Apelacyjnego dotyczący zastosowania art. 668 § 2 k.c. do umowy poddzierżawy nie jest uzasadniony.

Strona skarżąca trafnie także zarzuciła naruszenie art. 667 § 2 w związku z art. 694 k.c. przez jego zastosowanie. Przepis ten nie ma zastosowania w umownym stosunku dzierżawy, gdyż kwestia nim objęta jest bezpośrednio uregulowana dla umowy dzierżawy w art. 696 k.c., co wyłącza odpowiednie stosowanie przepisów o najmie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 września 2000 r., I CKN 265/00, nie publ.).

Odnosząc się do trzeciej kwestii, dotyczącej możliwości wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony, podkreślić należy, że z art. 365¹ k.c. można wyprowadzić przez wnioskowanie *a contrario* tezę o niedopuszczalności wypowiedzenia zobowiązania terminowego o charakterze ciągłym, chyba że co innego wynika z przepisu szczególnego. Takim przepisem szczególnym jest art. 673 § 3, wprowadzony do Kodeksu cywilnego przez ustawę z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733 ze zm.). Uregulowanie przyjęte w tym przepisie, który ma odpowiednie zastosowanie do umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony (art. 694 k.c.), kończy toczący się w doktrynie spór w kwestii, czy w umowie najmu (dzierżawy) zawartej na czas oznaczony można zastrzec możliwość swobodnego wypowiedzenia.

W okresie poprzedzającym dodanie § 3 do art. 673 k.c. Sąd Najwyższy kwestionował możliwość wypowiedzenia umowy najmu (dzierżawy) zawartej na czas oznaczony (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1996 r., III CZP 5/96, OSNC 1996, nr 5, poz. 69, z dnia 3 marca 1997 r., III CZP 3/97, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 71 oraz z dnia 27 października 1997 r., III CZP 49/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 36). Tylko w wyroku z dnia 2 stycznia 1998 r., III CKN 365/97 (OSNC 1998, nr 9, poz. 144), który mógł budzić zastrzeżenia na gruncie ówczesnego prawa, Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że nie ma przeszkód, aby strony wprowadziły do umowy dzierżawy, również zawartej na czas oznaczony, możliwość jej wypowiedzenia w razie zajścia przyczyny określonej w tej umowie. Wobec tego, że w okresie przedmiotowych umów dzierżawy i poddzierżawy zawartych na czas oznaczony przepisy prawa nie zawierały regulacji przyjętej w obowiązującym art. 673 § 3 k.c., to zastrzeżenie w tych umowach możliwości ich wcześniejszego rozwiązania za wypowiedzeniem bez określenia przyczyny uzasadniającej wypowiedzenie, niewątpliwie sprzeciwia się właściwości i naturze umowy dzierżawy (poddzierżawy) zawartej na czas oznaczony. Dał temu wyraz Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 27 października 1997 r., III CZP 49/97 (OSNC 1998, nr 3, poz. 36), stwierdzając, że bezskuteczne jest postanowienie umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony, przewidujące możliwość jej wypowiedzenia. W świetle tych wywodów zarzut naruszenia art. 704 w związku z art. 693 § 1, art. 673 § 1 i 3, art. 694, 353¹ oraz 58 § 1 i 3 k.c. uznać należało za uzasadniony.

Reasumując, skoro argumentacja prawna, która legła u podstaw oddalenia apelacji, okazała się nieuzasadniona, a podniesione w skardze kasacyjnej – w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego – zarzuty są uzasadnione, to zaskarżony wyrok należało uchylić (art. 398¹⁵ k.p.c.).