



Sygn. akt II CSK 290/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z powództwa C. I. - Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T.
przeciwko Gospodarstwu K. - Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.
o ustalenie stosunku prawnego,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 20 marca 2014 r.
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 24 stycznia 2013 r.

oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1 800 (jeden tysiąc osiemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 24 stycznia 2013 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w S. z dnia 21 sierpnia 2012 r. w ten sposób, że utrzymał w mocy wyrok zaoczny, na podstawie którego Sąd Rejonowy w S. stwierdził, że umowa dzierżawy zawarta między poprzednikiem prawnym powoda jako wydierżawiającym a pozwanym jako dzierżawcą jest nieważna w części obejmującej § 3 tej umowy, w którym strony przewidziały, że „dzierżawca będzie miał możliwość dwukrotnego przedłużenia umowy dzierżawy na okresy trzydziestoletnie na warunkach opisanych w umowie”. Sąd Apelacyjny uznał, że art. 695 § 1 k.c., stanowiący, że dzierżawę zawartą na czas dłuższy niż lat trzydzieści poczytuje się po upływie tego terminu za zawartą na czas nieoznaczony, ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Oznacza to, że przyjęte w umowie postanowienie uprawniające pozwanego do dwukrotnego przedłużenia umowy na czas oznaczony, tj. na kolejne po sobie następujące 30-letnie okresy jest nieważne, jako zmierzające do obejścia prawa (art. 58 § 1 i 3 k.c.).

W skardze kasacyjnej pozwany zarzucił naruszenie art. 695 § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię opartą na założeniu, że ma on charakter *iuris cogentis* oraz art. 353¹ k.c. w zw. z art. 58 § 1 i 3 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie wskutek uznania, że postanowienie § 3 umowy dzierżawy łączącej strony jest nieważne, jako zmierzające do obejścia prawa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Istota sporu wynika z prezentowanej przez strony odmiennej oceny charakteru art. 695 § 1 k.c. Oba Sądy *meriti*, orzekając niejednolicie o roszczeniu powoda również dokonały rozbieżnej wykładni tego przepisu. Skąpe wypowiedzi w doktrynie w tym zakresie oraz różne rozumienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2003 r., II CKN 6/01 (OSNC 2004, nr 7-8, poz. 114 oraz OSP 2004, nr 2, poz. 21), który stwierdził, że umowa dzierżawy zawarta na okres życia dzierżawcy jest umową zawartą na czas oznaczony, wskazują na konieczność zajęcia stanowiska w kwestii, czy strony umowy dzierżawy mogą - w ramach swobody kontraktowania - skonstruować ją w taki sposób, aby mimo

upływu wskazanego w art. 695 § 1 k.c. okresu 30 lat od chwili jej zawarcia, nadal wiązała strony jako umowa zawarta na czas oznaczony.

Zgodnie z art. 353¹ k.c. strony, zawierając umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania z zastrzeżeniem, że jego treść lub cel nie może sprzeciwiać się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Wyrażona w tym przepisie zasada swobody umów oznacza, że strony umowy mogą ukształtować jej treść według swego uznania, powołując do życia taki stosunek zobowiązaniowy, jaki odpowiada ich interesom. Granice swobody umów określone w art. 353¹ k.c. odnoszą się nie tylko do treści umowy, lecz także - na co wskazuje orzecznictwo Sądu Najwyższego - do celu stosunku prawnego kształtowanego przez strony (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 2002 r., III CKN 801/00, OSNC 2003, nr 3, poz. 41, uzasadnienie uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 1995 r., III CZP 166/94, OSNC 1995, nr 10, poz. 135).

W doktrynie i judykaturze nie ma wątpliwości, że swobodę kontraktową stron mogą ograniczać tylko przepisy mające charakter *iuris cogentis*, co oznacza, że nie jest dopuszczalne takie ustalenie treści stosunku zobowiązaniowego lub jego celu, wskutek w którego dochodziłoby do naruszenia takich przepisów. Innymi słowy granica swobody umów kończy się tam gdzie postanowienie umowy narusza przepis o wspomnianym charakterze. Charakter imperatywny przepisu nie musi wynikać z jego brzmienia, wystarczy, że normę zakazującą będzie można ustalić w drodze interpretacji przepisów prawnych lub rozumowań inferencyjnych.

W art. 695 § 1 k.c. ustawodawca wyznaczył maksymalny okres, na jaki może być zawarta umowa dzierżawy na czas oznaczony. Przyjmując okres trzydziestoletni, zastrzegł, że jeśli umowa dzierżawy zawarta zostanie na czas dłuższy niż lat trzydzieści, to po upływie tego terminu należy ją traktować jako umowę zawartą na czas nieoznaczony. Z uregulowania przyjętego w art. 695 § 1 k.c. wprawdzie nie wynika zakaz zawierania umowy dzierżawy na okres dłuższy niż 30 lat, tyle że umowa taka po upływie 30 lat staje się umową zawartą na czas nieoznaczony. Konstrukcja tego przepisu nie dopuszcza jakichkolwiek odstępstw od wskazanej reguły a jego kategoryczne brzmienie przesądza o tym, że zawarta

w nim norma ma charakter bezwzględnie obowiązujący. Postanowienie umowne skonstruowane w taki sposób, że po upływie trzydziestu lat umowa dzierżawy - na skutek jej przedłużenia - nadal miałyby obowiązywać na czas oznaczony, tj. przez kolejne trzydzieści lat, należało zakwalifikować jako sprzeczne z zawartą w art.695 § 1 k.c. normą o charakterze bezwzględnie obowiązującym.

Jako *ius cogens* traktować należy nie tylko te przepisy, z których redakcji wyraźnie wynika ich bezwzględnie obowiązujący charakter, lecz także te, których treść jest wyrazem zasady moralnej, wyraża intencję ochrony porządku publicznego lub odzwierciedla istotny cel społeczno-gospodarczy. Cel umowy sprzeczny z prawem nie musi być celem wspólnym dla obu stron, wystarczy, że do jego osiągnięcia dąży jedna ze stron umowy, a druga jest tego świadoma lub - biorąc pod uwagę okoliczności zawarcia umowy oraz jej treść - powinna być świadoma. Postanowienie umowne przyznające dzierżawcy uprawnienie do dwukrotnego przedłużenia umowy dzierżawy na okresy trzydziestoletnie na warunkach opisanych w umowie zawartej na czas oznaczony niewątpliwie zmierza do wykreowania nierozwiązywalnego stosunku obligacyjnego przez okres dziewięćdziesięciu lat, w istocie zmierza więc do obejście ustawowego ograniczenia w zakresie trwania umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony.

Z powołanego w skardze kasacyjnej wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 kwietnia 2003 r., w którym, jak już zaznaczono, wyrażone zostało stanowisko, że umowa dzierżawy zawarta na okres do końca życia dzierżawcy jest umową zawartą na czas oznaczony, nie wy pływa - wbrew sugestii skarżącego - wniosek jakoby Sąd Najwyższy uznał, że umowa dzierżawy zawarta na czas dłuższy niż trzydzieści lat jest skutecznie zawartą umową na czas oznaczony. W wyroku tym - *nota bene* wydanym w sprawie, w której dzierżawca zmarł po ośmiu latach od zawarcia umowy - istotna była kwestia sposobu oznaczania czasu trwania umowy, nie zaś zagadnienie skuteczności zawierania umowy dzierżawy na okres powyżej trzydziestu lat.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy uznał, że postanowienie umowy dzierżawy przyznające dzierżawcy uprawnienie do jej przedłużenia na kolejne 30-letnie okresy jest nieważne, jako mające na celu obejście zakazu zawierania

dzierżawy na czas określony - dłuższy niż 30 lat (art.695 § 1 w zw. z art. 58 § 1 i 3 k.c.).

Skargę kasacyjną, w której bezzasadnie zarzucono naruszenie art. 695 § 1 oraz art.353¹ i 58 § 1 i 3 k.c. należało oddalić na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., a o kosztach postępowania kasacyjnego orzec zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c.