



Sygn. akt II CSK 29/11

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 października 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

w sprawie z powództwa „S. A.” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.
przeciwko „S. B.” Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w D.
o uzgodnienie treści księgi wieczystej z aktualnym stanem prawnym,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 12 października 2011 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Okręgowego
z dnia 9 września 2010 r.,

oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy oddalił powództwo S. A. sp. z o.o. w S. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie wpisu prawa dzierżawy na rzecz S. B. sp. z o.o. w D. Z ustaleń wynika, że małż. M. i Z. G. zawarli z pozwanym w dniu 15 kwietnia 2005 r. dwie umowy dzierżawy na okres 20 lat bliżej określonych w pozwie nieruchomości oraz umowę o współpracy. Łączny czynsz dzierżawy z tytułu pierwszej umowy wynosił 2 292 838,48 zł, a z tytułu drugiej – 763 919,88 zł i miał być zapłacony w trzech ratach, tj. w dniu zawarcia umów kwotę 430 000 zł, w terminie do 30 kwietnia 2005 r. – odpowiednio kwoty 716 419,24 zł z tytułu pierwszej umowy i 381 959,94 zł z tytułu drugiej, a pozostałą kwotę w terminie 365 dni od dnia zawarcia umowy. Dzierżawca zobowiązany był także do ponoszenia ciężarów publicznoprawnych z nieruchomości objętych umowami. W okresie od 22 kwietnia do 24 czerwca 2005 r. pozwany zapłacił małż. G. łącznie kwotę 1 280 000 zł z tytułu obu umów oraz z tytułu należności wynikających z umowy o współpracy. Nie dokonał innych wpłat z tytułu czynszu, nie opłacał też podatku rolnego i podatku od nieruchomości. Jesienią 2005 r. wydzierżawiający odebrali grunt wobec braku wpłat oraz składali oświadczenia o odstąpieniu od umów i ich wypowiedzeniu. W dniu 27 listopada 2007 r. dokonany został w księdze wieczystej wpis prawa dzierżawy na rzecz pozwanego, apelację małż. G. oddalono postanowieniem z dnia 22 lutego 2008 r. Zapadł też w dniu 6 listopada 2006 r. wyrok ustalający, że małż. G. i pozwany pozostają w stosunku dzierżawy, który stał się prawomocny w dniu 21 czerwca 2007 r. W dniu 27 grudnia 2007 r. małż. G. sprzedali nieruchomości objęte umowami dzierżawy powodowi.

Sąd Rejonowy uznał za bezskuteczne wypowiedzenie umów dzierżawy, dokonane przed uprawomocnieniem się tego wyroku. Za nieskuteczne uznał również późniejsze oświadczenia składane przez powoda w tym przedmiocie, uznał także, iż pozwany mógł powstrzymać się z zapłatą czynszu wobec pozbawienia go posiadania nieruchomości. W konsekwencji uznał, że wpis w księdze wieczystej odpowiada stanowi prawnemu.

Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2008 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

Na skutek skargi kasacyjnej powoda Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 17 marca 2010 r. uchylił powyższy wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Najwyższy wskazał, że wobec prawomocnego wyroku ustalającego istnienie stosunku dzierżawy wymagało wyjaśnienia, czy po dniu 21 czerwca 2007 r. nastąpiło jakieś zdarzenie prawne unicestwiający ten stosunek, w szczególności zaś, czy doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy, w tym zaś przedmiocie ustalenia nie były wystarczające. Rozważając zarzut naruszenia art. 488 § 2 k.c. wskazał, że przepis ten ma zastosowanie w wypadku jednoczesności świadczeń, z dokonanych zaś ustaleń wynikało, że świadczenia stron umów dzierżawy nie były spełniane jednocześnie.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 9 września 2010 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i uwzględnił powództwo. Sąd ten ustalił, że pozwanemu doręczono skutecznie pisma zawierające wypowiedzenie obu umów dzierżawy, a także, iż istniało zadłużenie pozwanego z tytułu czynszu, zaś różnica pomiędzy sumą czynszu umówionego i faktycznie zapłaconego wynosi 1 876 758,36 zł. Uznał także, że pozwany nie mógł powstrzymać się ze spełnieniem reszty swojego świadczenia w związku z pozbawieniem go posiadania gruntu, bowiem – przy braku jednoczesności świadczeń – art. 488 § 2 k.c. nie miał zastosowania. Nie podzielił również zgłoszonego w tej fazie postępowania zarzutu potrącenia, związanego z pozbawieniem pozwanego dopłat z funduszu unijnego w ramach bezpośredniego wsparcia działalności rolnej, które, według twierdzeń pozwanego, wynosić miały 349 174,42 zł za lata 2005 – 2007 oraz 145 489,34 zł za rok 2008, uznając, że roszczenie pozwanego z tego tytułu pozbawione jest podstaw. Za chybiony uznał też zarzut bezskuteczności wszelkich oświadczeń woli, w tym oświadczeń o wypowiedzeniu, składanych przez powoda. Pozwany bowiem podnosił, że umowa sprzedaży zawarta przez powoda z poprzednimi właścicielami była bezskuteczna w świetle art. 63 k.c., ponieważ w umowach dzierżawy zastrzeżono wymóg zgody dzierżawcy na zawarcie takiej umowy, a takiej zgody nie było Sąd

Okręgowy wyraził pogląd, że przepis art. 63 k.c. dotyczy wyłącznie sytuacji, w których wymóg zgody na dokonanie czynności prawnej ustanawia ustawa.

Wyrok powyższy zaskarżył pozwany skargą kasacyjną opartą na obu podstawach określonych w art. 393³ § 1 k.p.c. W ramach pierwszej zarzucał naruszenie art. 488 § 2, art. 664 § 1 w związku z art. 694 k.c. poprzez ich niezastosowanie, naruszenie art. 63 § 1 k.c. poprzez wadliwą wykładnię, a także naruszenie art., 499 k.c. w związku z art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez odmowę zastosowania. W ramach drugiej – naruszenie art. 379 pkt 2 k.p.c. w związku z art. 202 § 1 k.s.h. W konkluzji wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

W pierwszej kolejności rozpoznaniu podlega zarzut nieważności postępowania, wobec nieprawidłowego, zdaniem skarżącego, umocowania pełnomocnika powodowej spółki. Podstawę tego zarzutu stanowiło twierdzenie, że w chwili udzielenia pełnomocnictwa członek zarządu utracił mandat do reprezentowania spółki. Prezentowany pogląd jest zbieżny z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2010 r., III CZP 23/10 (OSNC 2011. Nr 1, poz. 6), zgodnie z którą jeżeli umowa spółki nie stanowi inaczej, mandat członka zarządu wygasa z dniem odbycia zgromadzenia wspólników zatwierdzającego sprawozdanie finansowe za pierwszy rok obrotowy pełnienia funkcji członka zarządu. Skarżący wskazywał, że udzielający pełnomocnictwa członek zarządu został powołany umową spółki na czas nieoznaczony, co oznacza, zgodnie z art. 202 § 1 k.s.h., że jego mandat wygasł z określonym wyżej dniem. Przedstawiony pogląd nie jest jednak jedyny, w doktrynie wyrażane jest także inne stanowisko, które podzielił Sąd Najwyższy w obecnym składzie, uznające, że w razie powołania członka zarządu na czas nieoznaczony nie znajdują zastosowania przepisy art. 202 § 1-2 k.s.h., lecz § 4 tego przepisu, co oznacza, że członek zarządu powołany na czas nieoznaczony będzie pełnił swoją funkcję tak długo, dopóki nie spełni się którakolwiek z przesłanek wygaśnięcia mandatu w nim określona, w szczególności

zaś, dopóki nie zostanie uchwałą współników odwołany. Taka sytuacja zaś nie miała miejsca.

Niezależnie od powyższego należy także zwrócić uwagę, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa stanowisko, iż wymóg należytego umocowania pełnomocnika procesowego pod rygorem nieważności postępowania ustanowiony jest w interesie tej strony, która z tego pełnomocnika korzysta (por. m.in. wyrok z dnia 17 marca 1999 r., II CKN 209/98, z 21 grudnia 2000 r., V CKN 209/00, z 7 kwietnia 2004 r., IV CK 661/03, z 9 marca 2005 r., III CK 263/04, z 10 lutego 2011 r., IV CSK 263/10, wszystkie niepubl.). Strona przeciwna nie ma bowiem żadnego interesu, poza wykazaniem, że ewentualne uchybienie miało wpływ na wynik procesu, co wymaga jednak oznaczenia przepisu postępowania, określającego stosowny obowiązek sądu w odniesieniu do kwestii pełnomocnictwa, takiego przepisu zaś skarżący nie przytoczył. W konsekwencji zarzut nieważności postępowania przed Sądem Apelacyjnym okazał się niezasadny.

Spośród zarzutów naruszenia prawa materialnego za najistotniejszy trzeba uznać zarzut naruszenia art. 63 k.c. Skarżący podnosił, że umowy dzierżawy zawarte z małż. G. zawierały wymóg uzyskania zgody dzierżawcy na sprzedaż nieruchomości osobie trzeciej, taka zaś zgoda nie została udzielona. Umowa sprzedaży nieruchomości na rzecz powoda z tej przyczyny jest bezskuteczna, wobec czego wszelkie oświadczenia woli nabywcy składane wobec dzierżawcy, w tym oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia dzierżawy są bezskuteczne, a co za tym idzie, wpis prawa dzierżawy w księdze wieczystej jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Uznanie przez Sąd Okręgowy, że wymóg zgody dzierżawcy nie miał znaczenia dla skuteczności umowy zawartej z powodem, narusza art. 63 k.c. W ocenie skarżącego, taki wymóg może również wynikać z umowy, a świadczy o tym m.in. treść art. 182 k.s.h. Zarzutu tego jednak nie można podzielić. Trafnie uznał Sąd Okręgowy, że zgoda osoby trzeciej jest potrzebna do dokonania skutecznej czynności prawnej wtedy, gdy wymaganie takie wynika z przepisu ustawowego, a nie z umowy stron. Nie może budzić wątpliwości, że uzależnienie skuteczności czynności prawnej od zgody osoby trzeciej wprowadza niepewność stanu prawnego, co więcej, strona czynności prawnej może nawet nie mieć świadomości istnienia takiego wymogu, zamieszczonego przez jej

kontrahenta w innej umowie. Chodzi zatem o eliminowanie wypadków mogących stan niepewności wprowadzać. Dlatego właśnie ustawa określa zarówno wypadki, w których zgoda taka jest wymagana, jak i skutki braku zgody (np. art. 37 k.r.o., art. 1037 k.c.). Podkreślić należy, że art. 63 k.c. zamieszczony jest w dziale IV tytułu I k.c., dotyczącego ustawowych, a nie umownych, przesłanek czynności prawnych i konsekwencji ich braku. Istnieją również sytuacje, w których wymóg zgody osoby trzeciej na dokonanie czynności prawnej nie wynika bezpośrednio z ustawy, jednak do wprowadzenia takiego wymogu w umowie upoważnia ustawa (zob. np. art. 509 § 1 *in fine*, art. 514 k.c., art. 182 § 1, art. 337 § 2 k.s.h.). Wymóg zgody może być co prawda zamieszczony w umowie, ale jednak ma „zaczepienie” w ustawie, zatem zgoda osoby trzeciej jest wymagana na podstawie przepisu prawa. Strona takiej umowy może się spodziewać, że do skuteczności umowy potrzebna jest zgoda osoby trzeciej, ponieważ wynika to z ustawy wprost, albo też ustawa daje podstawę do takiego postanowienia umownego. Przepis art. 63 k.c. nie ma natomiast, wbrew zarzutom skarżącego, zastosowania wówczas, gdy wymóg zgody osoby trzeciej zastrzegły strony umowy bez szczególnego upoważnienia ustawowego. Powoływane w skardze kasacyjnej orzeczenia Sądu Najwyższego nie potwierdzają tezy skarżącego, bowiem uchwała z dnia 26 marca 2002 r., III CZP 15/02 (OSNC 2003, nr 1, poz. 6) dotyczy zgody wymaganej przez ustawę, wyrok z dnia 7 września 1993 r., II CRN 60/93 (niepubl.) dotyczy zastrzeżenia umownego mającego upoważnienie w ustawie. Przywołać warto orzeczenia Sądu Najwyższego, które wyraźnie przeczą tezie głoszonej przez skarżącego, np. uchwałę z dnia 26 marca 2002 r., III CZP 512/02 (Glosa 2005, nr 2, poz. 17) czy uchwałę z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08 (OSNC 2009, nr 7-8, poz. 115). Zastrzeżenie umowne, uzależniające zgodę jednej ze stron umowy na dokonanie czynności prawnej z osobą trzecią bez upoważnienia ustawowego należy traktować zatem wyłącznie jako zastrzeżenie warunku w rozumieniu art. 89 k.c. Warunek taki osoby trzeciej nie wiąże, nie ma mowy zatem o konsekwencji w postaci bezskuteczności tej czynności prawnej.

Nie jest trafny zarzut naruszenia art. 488 § 2 k.c. Skarżący utrzymywał, że Sąd Okręgowy wadliwie uznał, że jest związany wykładnią tego przepisu dokonaną przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku uchylającego poprzedni wydany

w sprawie wyrok, chociaż wykładnia tego przepisu nie została dokonana. W konsekwencji wadliwie uznał, że nie było podstaw do powstrzymania się ze spełnieniem przez skarżącego świadczenia w postaci zapłaty czynszu dzierżawnego. Trafny jest pogląd, że pojęcie wykładni prawa dokonywanej przez Sąd Najwyższy należy rozumieć wąsko, jako ustalenie treści przepisów oraz, że sąd ponownie rozpoznający sprawę nie jest związany dokonaną oceną prawną, a tym bardziej oceną stanu faktycznego. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że uchylając poprzednio wydany w sprawie wyrok Sąd Najwyższy dokonał wykładni art. 488 § 2 k.c. w taki sposób, że stwierdził, iż przepis ten dotyczy sytuacji jednoczesnego spełnienia świadczeń. Wskazał też, że z ustalonego stanu faktycznego wynikało, iż jednoczesności nie było, a w takiej sytuacji przepis ten nie ma zastosowania. Gdyby zatem dokonano innego ustalenia, przepis ten mógłby znaleźć zastosowanie. Takich innych ustaleń jednak nie dokonano. Wydierżawiający wydali przedmiot dzierżawy w dniu zawarcia umowy i w tym dniu spełnili swoje świadczenie. W umowie ustalono, że świadczenie dzierżawcy nie będzie spełniane okresowo, ale za cały okres dzierżawca zapłaci czynsz w trzech ratach - zaliczkę w dniu wydania nieruchomości, drugą część w terminie do 30 kwietnia 2005 r., a trzecią część w terminie 365 dni od daty zawarcia umowy. Nie było zatem jednoczesności, skoro wydierżawiający swoje świadczenie w całości spełnili wcześniej. Ustalono też, że w terminie do 30 kwietnia 2005 r. dzierżawca zapłacił tylko część kwoty, wobec czego wydierżawiający jesienią 2005 r. odebrali mu grunt, dokonując zresztą oczywistej samowoli, w rezultacie skarżący dalszej części czynszu nie zapłacił w ogóle. Gdyby jednak nawet podzielić pogląd skarżącego, że z uwagi na bliskość czasową – co jednak nie ma uzasadnienia, zważywszy, że ostatecznie świadczenie skarżącego miało być spełnione po upływie roku – chodziło o świadczenia spełniane jednocześnie, to pierwszym, który nie spełnił swojego świadczenia był właśnie skarżący, skoro to on do dnia 30 kwietnia 2005 r. nie zapłacił drugiej raty w całości. Nie może zaś powoływać się na art. 488 § 2 k.c. ten, który pierwszy swojego świadczenia nie spełnił.

Także zarzut naruszenia art. 664 w związku z art. 694 k.c. nie może być uwzględniony. Skarżący, powołując się na fakt pozbawienia go możliwości

użytkowania gruntu będącego przedmiotem dzierżawy podnosił, że miał prawo powstrzymać się od płatności czynszu wobec istnienia wady uniemożliwiającej korzystanie z tego gruntu. Wbrew jednak zarzutom, przytoczone przepisy (zresztą żadne inne) nie dają najemcy czy dzierżawcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu. Przepisy te uprawniają jedynie do żądania obniżenia czynszu albo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Odnosząc się zaś do zarzutu naruszenia art. 499 k.c. w związku z art. 10 u.k.w.h. należy stwierdzić, że skarżący utrzymywał, iż należność z tytułu czynszu nie istnieje, bowiem wierzytelność z tego tytułu wygasła na skutek potrącenia z wierzytelnością skarżącego z tytułu dopłat z funduszu Unii Europejskiej. Według skarżącego, spór w kwestii wygaśnięcia umów dzierżawy rozstrzygnięto dopiero w zaskarżonym wyroku, co oznacza, że do tej daty umowy dzierżawy nie wygasły, zatem dopłaty unijne powinien otrzymywać skarżący. Przypomnieć jednak należy, że wyrok w procesie o uzgodnienie treści księgi wieczystej ma charakter deklaracyjny, a nie konstytutywny. Stwierdza zatem jedynie, że stan prawny wynikający z księgi wieczystej jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, bowiem umowy dzierżawy wpisane do księgi wygasły w ustalonej dacie. Wyrok nie rozwiązuje umów, dlatego też data jego wydania nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia kwestii, czy potrącenie zostało skutecznie dokonane. Ponadto, dopłaty unijne nie stanowią świadczenia, którego można się domagać od obecnego właściciela gruntu, mogłoby wchodzić w grę ewentualnie roszczenie wynikające z bezpodstawnego wzbogacenia, takiego roszczenia zaś nie zgłoszono. Nie ma też niewątpliwie podstaw do domagania się jakichkolwiek świadczeń z tego tytułu od pozwanego za okres, w którym właścicielami gruntu pozostawali małż. G. Co prawda, jak wskazywał skarżący, potrącenie działa *ex tunc*, jednak musi istnieć taka możliwość, czyli stan potrącalności, wyznaczony istnieniem przeciwstawnych, nadających się do potrącenia wierzytelności. Niewątpliwie jest też, że wobec wygaśnięcia umów dzierżawy nie istniała wierzytelność wydzierżawiającego z tytułu czynszu (z ustaleń wynika, że umowy wygasły odpowiednio w 2008 i 2010 r.), nie ma więc z czym potrącać ewentualnych wierzytelności skarżącego, co do wcześniejszego natomiast okresu wierzytelności te nie zostały wykazane.

Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

