

Wyrok z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 33/10

Przepis art. 703 k.c. ma charakter względnie obowiązujący.

Sędzia SN Iwona Koper (przewodniczący)

Sędzia SN Wojciech Katner (sprawozdawca)

Sędzia SN Bogumiła Ustjanicz

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Piotra L. i Stanisława W. przeciwko Lidze Obrony Kraju w W. o zapłatę, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 15 lipca 2010 r. skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 27 sierpnia 2009 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Białymstoku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wspólnicy spółki cywilnej o nazwie "Y.C.A." Piotr L. i Stanisław B. wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanej kwoty 551 834,09 zł. Sąd Okręgowy w Olsztynie wyrokiem z dnia 11 marca 2009 r. zasądził na rzecz powodów solidarnie kwotę 278 796 zł, oddalając powództwo w pozostałej części. Ustalił, że strony zawarły w dniu 14 listopada 2002 r. na czas nieokreślony umowę dzierżawy zabudowanej działki o powierzchni ok. 3500 m² w O. z czynszem w wysokości po 750 zł miesięcznie. Ponadto powodowie zobowiązali się do poczynienia nakładów inwestycyjnych na nieruchomość w wysokości po 50 000 zł rocznie przez okres pierwszych pięciu lat, jednak w załączonym do umowy dokumencie strony określiły wartość inwestycji w latach 2002–2005 łącznie na kwotę 2 155 067 zł. Przez pierwsze trzy lata czynione były nakłady powodów na nieruchomość, ale od marca 2004 r. inwestycje powodów zostały skorygowane przez pozwanego, który zwrócił się do powodów o ich wstrzymanie ze względu na niezgodność ich zakresu z umową. Stanowiska stron nie zostały zmienione w latach

2004–2005. Strony korespondowały ze sobą w sprawie zaliczenia czynszu na poczet inwestycji i rezygnacji z pobierania czynszu, ale ze względu na zaleganie powodów z zapłatą czynszu łącznie powyżej 20 000 zł, odbywania na ten temat spotkań stron i bezskutecznego wzywania powodów do uregulowania zaległości, pozwana w dniu 30 sierpnia 2006 r. wręczyła powodom pismo rozwiązujące z nimi umowę bez wypowiedzenia. Strony dokonały rozliczenia czynszu i nakładów, a w dniu 13 października 2006 r. nieruchomości została przekazana pozwanemu.

Sąd pierwszej instancji uznał, że rozwiązanie umowy nastąpiło z naruszeniem postanowień tej umowy oraz art. 703 k.c. Z tego względu powodom należało się odszkodowanie za poniesione nakłady finansowe na realizację obustronnie uzgodnionych inwestycji. Wysokość odszkodowania miała zależeć od różnicy wartości dzierżawionej nieruchomości ustalonej na dzień zwrotu nieruchomości właścicielowi z wartością początkową z uwzględnieniem stopnia amortyzacji nakładów. To dało zasądzoną kwotę, stanowiącą zwrot dokonanych przez powodów nakładów inwestycyjnych na dzierżawioną nieruchomość, z powołaniem się na umowę dzierżawy.

Wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 27 sierpnia 2009 r. oddalona została apelacja pozwanej, a apelację powodów uwzględniono w ten sposób, że w miejsce kwoty zasądzonej wyrokiem Sądu pierwszej instancji zasądzona została od pozwanego kwota 491 820 zł. W pozostałej części apelację powodów oddalono. Sąd Apelacyjny wskazał, że zgodnie z umową i przepisami kodeksu cywilnego o umowie dzierżawy, powodom w związku z rozwiązaniem umowy z jej naruszeniem należał się zwrot nakładów na nieruchomość oraz odszkodowanie umowne. Z umowy wynikał też obowiązek pozwanej zwrotu powodom niekwestionowanych kosztów sporządzenia wyceny biegłego rzeczoznawcy majątkowego w wysokości 2440 zł.

W skardze kasacyjnej pozwanej zarzucono naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 378 § 1 k.p.c., polegające na przekroczeniu przez Sąd granic apelacji, a także naruszenie prawa materialnego, tj. błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 65 k.c., polegające na dokonaniu niezgodnej z tym przepisem wykładni spornej umowy dzierżawy, jak też błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 484 k.c. przez przyjęcie, że jest dopuszczalne zastrzeżenie takiego odszkodowania umownego, które przyznaje poszkodowanemu korzyści niewspółmierne do poniesionej szkody (nakładów), oraz błędną wykładnię i

niewłaściwe zastosowanie art. 703 k.c. przez przyjęcie, że charakter tego przepisu sprawia, iż nie można w umowie zawrzeć postanowienia mniej korzystnego dla dzierżawcy. Skarżący wniósł o uchylenie, ewentualnie o uchylenie i zmianę zaskarżonego wyroku w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje: (...)

Podstawowe znaczenie ma wyjaśnienie istoty art. 703 k.c., a zwłaszcza zdania drugiego tego przepisu. Stanowi on, że jeżeli dzierżawca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a w wypadku gdy czynsz jest płatny rocznie, jeżeli dopuszcza się zwłoki z zapłatą ponad trzy miesiące, wydzierżawiający może dzierżawę wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia. Jednakże wydzierżawiający powinien uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

Przepis ten nie miał odpowiednika w poprzednim stanie prawnym. W kodeksie zobowiązań nie było przepisów o wypowiedzeniu dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Zdaniem autorów projektu tego kodeksu, nie miał zastosowania do dzierżawy art. 388 k.z., stanowiący o prawie wynajmującego do odstąpienia od umowy z powodu niepłacenia czynszu przez najemcę, jeżeli zalega się z zapłatą co najmniej za dwa okresy płatności. Niestosowanie tego przepisu do dzierżawy przez odesłanie w art. 403 k.z. tłumaczono tym, że przepis ten nakazywał stosować do dzierżawy przepisy o najmie tylko odpowiednio. Zdaniem doktryny, stosowanie art. 388 k.z. do dzierżawy byłoby dodatkowo niekorzystne dla wydzierżawiającego ze względu na płacenie czynszu w rzadszych odstępach czasu niż przy najmie i z reguły „z dołu”. Z tego względu na gruncie kodeksu zobowiązań zajmowane było stanowisko, że w razie zalegania z płaceniem czynszu dzierżawnego należy stosować ogólny przepis o skutkach zwłoki w wykonaniu zobowiązania wzajemnego (art. 250 k.z., będący odpowiednikiem art. 491 k.c.).

Przepisy kodeksu cywilnego o dzierżawie zostały konstruowane w znacznym stopniu przy uwzględnieniu przede wszystkim dzierżawy gruntów i gospodarstw rolnych, stąd długie terminy wypowiedzenia i szczegóły odnoszące się do okresów płatności czynszu, powiązanych z uzyskiwaniem pożytków w rolnictwie, a następnie z terminami wypowiedzenia lub ostrzeżenia o wypowiedzeniu. Przykładem jest art. 704 k.c., wskazujący na terminy wypowiedzenia dzierżawy gruntu rolnego, oraz art.

703 k.c., zwłaszcza zaś zdanie drugie tego przepisu, stanowiący *novum* i oceniany jako dodatkowa ochrona interesów dzierżawcy.

Przepisy te nie stanowią wprost o ich charakterze prawnym, przy czym art. 704 k.c. zawiera zastrzeżenie „w braku odmiennej umowy”, wskazujące na jego względne obowiązywanie. W związku z brakiem takiego zastrzeżenia w art. 703 k.c. pojawiły się spory. (...) Prezentowane są dwa stanowiska. Pierwsze powołuje się na pogląd orzecznictwa wypowiedziany na gruncie umowy najmu, że przepis ten ma charakter bezwzględny, w niektórych opracowaniach nazywany imperatywnym, co oznacza, iż ustawodawca nie pozwala drogą czynności prawnej dokonać zmiany praw i obowiązków stron dotyczących wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2000 r., II CKN 264/00, OSNC 2000, nr 10, poz. 186). W tym nurcie mieści się stwierdzenie przyjęte przez Sąd drugiej instancji, że art. 703 k.c. ma charakter bezwzględny tylko w odniesieniu do zagwarantowania minimum praw dzierżawcy, ponieważ strony mogą przyznać mu szersze prawa, nie mogą ich natomiast ograniczyć np. krótszymi terminami niepłacenia czynszu oraz nieprzyznaniem mu dodatkowego terminu do zapłacenia zaległego czynszu. (...)

W uzasadnieniu drugiego stanowiska nie dostrzega się w art. 703 k.c. takiego rygoryzmu; przepis ten ma charakter względnie obowiązujący i obie strony umowy mogą ułożyć według swego uznania wzajemne prawa i obowiązki w granicach umowy dzierżawy, zdefiniowanej w art. 693 k.c. (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27 października 1997 r., III CZP 49/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 36). To stanowisko zajmuje także skład orzekający w niniejszej sprawie, gdyż przemawia za nim wykładnia językowa, systemowa i celowościowa art. 703 k.c. (...)

W stosunkach umownych obowiązuje zasada swobody umów, pozwalająca stronom ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353¹ k.c.). Artykuł 703 k.c. nie wyłącza tej zasady, przede wszystkim ze względu na ogólny charakter przepisów prawa zobowiązaniowego o umowie dzierżawy. Nie stanowią one norm bezwzględnie obowiązujących ze względu na interes stron lub bezpieczeństwo obrotu, jak jest np. w przypadku przepisów o umowie przekazu, o papierach wartościowych, o umowie ubezpieczenia i innych. Jeżeli ustawodawca zamierza ingerować w zasadę swobody umów, czyni to przez różnorodne sformułowania, stwierdzając np.

"odmienne postanowienia umów... są nieważne" (art. 647¹ § 6 k.c.), "postanowienia umowne mniej korzystne dla... są nieważne" (np. art. 709⁸ § 1 zdanie drugie, art. 709¹³ § 2 zdanie drugie k.c.), "zastrzeżenie przeciwne jest nieważne" (art. 869 § 2 zdanie drugie k.c.). Takiego zastrzeżenia nie ma w art. 703 k.c.

W przepisie tym nie ma także sformułowania typu „w braku odmiennej umowy” lub „w braku odmiennego postanowienia umowy” (art. 642 § 1, art. 654, 704, 747, 748, 761³ § 1, art. 762 k.c.), „jeżeli umowa nie określa inaczej” (art. 712 § 1 k.c.), „w braku odmiennego zastrzeżenia” (art. 881 k.c.), jeżeli strony nie postanowiły inaczej” (art. 902² k.c.), jeżeli nie oznaczono inaczej” (art. 904 k.c.), jak też „w razie wątpliwości poczytuje się” (art. 649, 759 k.c.), „chyba że strony uzgodniły” (art. 709¹⁶ *in fine*), „chyba że umówiono się inaczej” (art. 921⁵ k.c.). Przepis art. 704 k.c., także dotyczący wypowiedzenia umowy dzierżawy, zawiera zastrzeżenie „w braku odmiennej umowy”, co świadczy o celowym umieszczeniu tam tego sformułowania, a pominięciu go w przepisie poprzedzającym. Tak więc wykładnia językowa i systemowa przemawiają za potraktowaniem art. 703 k.c. jako przepisu względnie obowiązującego. (...)

Nie stanowi też przeszkody w umownym określeniu uprawnień i obowiązków stron w razie zwłoki w zapłacie czynszu – w sposób odmienny niż ma to miejsce w art. 703 k.c. – cel tego unormowania, w tym zdania drugiego tego przepisu. Ma on chronić dzierżawcę długoterminowego, dla którego – jak podkreślano w doktrynie jeszcze na gruncie kodeksu zobowiązań – termin roczny zapłaty czynszu powoduje wydłużenie wszelkich rozliczeń z wydzierżawiającym. (...)

Sprzeciwia się temu zasada równości stron w zobowiązaniu co do przysługujących im praw i obowiązków, jakie występują w umowie wzajemnej, a nie ma tam takich relacji między wydzierżawiającym a dzierżawcą, jak między przedsiębiorcą a konsumentem, w których konsument jest chroniony ustawowo jako słabsza strona umowy. Dzierżawca, zawierając umowę w celu prowadzenia działalności gospodarczej na nieruchomości dzierżawionej, nie jest stroną słabszą wobec wydzierżawiającego właściciela nieruchomości, zwłaszcza gdy nie jest on przedsiębiorcą. Nie należy też utożsamiać sytuacji stron w umowie dzierżawy – co można niekiedy spotkać w doktrynie – z sytuacją najemcy mieszkania wobec wynajmującego, ponieważ są to całkiem odmienne relacje prawne. Z tego powodu niezasadne jest powoływanie się na argumenty, zwłaszcza przeciwstawne, płynące z wykładni art. 673 i 688 k.c.

Należy przy tym uwzględnić obiektywne i subiektywne interesy stron, które zamierzając zawrzeć umowę w różnych okolicznościach gospodarczych mogą być zainteresowane w innym określeniu swoich praw i obowiązków w razie zwłoki z zapłatą czynszu, inaczej niż przewiduje art. 703 k.c. Długie terminy nie muszą być w konkretnym przypadku korzystne dla dzierżawcy, skutkują one bowiem i tym, że nieruchomość znacznie dłużej może pozostawać w posiadaniu dzierżawcy, który w warunkach konfliktu z wydzierżawiającym nie byłby tym zainteresowany.

Z tego wynika, że Sąd Apelacyjny niezasadnie oparł swoje rozstrzygnięcie na naruszeniu przez pozwaną art. 703 k.c., ponieważ przepis ten nie mógł spowodować ograniczenia stron w umownym określeniu krótszego terminu rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia i umowa w tym zakresie jest skuteczna. (...)

Z tych przyczyn należało zaskarżone orzeczenie uchylić i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).