

Sygn. akt I CKN 965/97

W Y R O K
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 1999 r.

Sąd Najwyższy Izba Cywilna
w składzie następującym:

Przewodniczący: SSN - G. Bieniek
Sędziowie: SN - H. Pietrkowski (spraw.)
SN - Z. Świeboda

Protokolant – A. Leszczyńska

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 1999 r.
na rozprawie sprawy
z powództwa Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa, Oddział Terenowy w K.
przeciwko D. K.
o wydanie
na skutek kasacji pozwanego
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 13 czerwca 1997 r., sygn. akt I ACa [...]

**oddala kasację i zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę
1.000 (jeden tysiąc) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania
kasacyjnego.**

U Z A S A D N I E N I E

Sąd Apelacyjny w [...], wyrokiem z dnia 13 czerwca 1997 r. oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu Wojewódzkiego w S. z dnia 24 lipca 1996 r., w którym pozwany zobowiązany został do opuszczenia i wydania stronie powodowej nieruchomości rolnej, szczegółowo opisaną w sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie powyższe oparte zostało na następujących ustaleniach faktycznych i wnioskach:

Strony zawarły w dniu 29 kwietnia 1994 r. umowę dzierżawy na okres 10 lat, która przewidywała dla strony powodowej jako wydzierżawiając ego uprawnienie do jej rozwiązania bez zachowania terminu wypowiedzenia w wypadku gdy dzierżawca dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności. Pozwany jako dzierżawca zobowiązany był do płacenia rocznego czynszu dzierżawnego w dwóch ratach, z których rata za pierwsze półrocze płatna była do dnia 30 września natomiast rata za drugie półrocze płatna była do 15 lutego następnego roku. Wobec tego, że pozwany nie płacił czynszu dzierżawnego, strona powodowa pismem z dnia 8 lutego 1996 r. rozwiązała z pozwanym umowę dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym, zobowiązując do wydania nieruchomości w terminie do dnia 26 lutego 1996 r.

Sąd Apelacyjny uznał, iż - wbrew zarzutom apelacyjnym - pismo z dnia 8 lutego 1996 r. zawiera oświadczenie strony powodowej o rozwiązaniu umowy. Przyjął nadto, iż bez znaczenia jest spór między stronami co do znaczenia, zawartego w umowie pojęcia "pełny okres płatności". Jeśli bowiem za pełny okres płatności należałoby przyjąć - jak twierdzi pozwany - jeden rok, a nie okres płatności jednej raty, to skoro pozwany, pomimo upływu dwóch lat w ogóle nie płacił czynszu, zaistniały przesłanki do rozwiązania umowy i w konsekwencji nakazania pozwanemu wydania nieruchomości.

W kasacji od tego wyroku, która oparta została na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 393¹ pkt. 1 k.c.) przez "błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie" art. 675 § 1 w zw. z art. 694 k.c. oraz art. 699, art. 703 i art. 65 § 1 k.c., pełnomocnik

pozwanego wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Wojewódzkiego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Zarzut kasacyjny naruszenia art. 65 § 1 k.c. oparty jest na twierdzeniu, iż Sądy obu instancji wskutek wadliwego zinterpretowania treści pisma strony powodowej z dnia 8 lutego 1996 r. bezpodstawnie uznały, iż zawiera ono oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy. Z zarzutem tym nie można się zgodzić. W piśmie z dnia 8 lutego 1996 r. strona powodowa - na co zwrócił uwagę sam skarżący - oświadczyła pozwanemu, że "podtrzymuje złożone wypowiedzenie umowy dzierżawy i wzywa go do przekazania majątku". To oświadczenie woli - zgodnie z art. 65 § 1 k.c.- należało tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje.

Z poczynionych w sprawie ustaleń, nie kwestionowanych przez pozwanego i które są wiążące w postępowaniu kasacyjnym, wynika, że omawiane pismo złożone zostało pozwanemu w sytuacji zalegania przez niego z zapłatą czynszu dzierżawnego, po uprzednim pisemnym zagrożeniu o możliwości skorzystania przez stronę powodową z - zawartego w umowie - uprawnienia wypowiedzenia umowy. Pismo strony powodowej złożone zatem zostało w okolicznościach uzasadniających skorzystanie z tego uprawnienia. Wobec tego, iż zawiera nadto wezwanie do przekazania nieruchomości, to nie może budzić wątpliwości - w świetle reguł określonych w art. 65 § 2 k.c. - iż w istocie jest oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Przyjąć więc należało, że Sądy obu instancji - wbrew zarzutom podniesionym w kasacji - prawidłowo zinterpretowały oświadczenie strony powodowej z dnia 8 lutego 1996 r. jako wypowiedzenie umowy dzierżawy, skutkujące jej rozwiązanie.

Gdyby nawet tę interpretację uznać za wadliwą, to niewątpliwie zawarte w pozwie oświadczenia stanowiły wypowiedzenie umowy dzierżawy, skutkujące powstaniem po stronie pozwanego obowiązku wydania przedmiotowej nieruchomości. W konsekwencji

za bezzasadne ocenić należało zarzuty naruszenia przez Sąd Apelacyjny pozostałych przepisów wymienionych w kasacji.

Z tych wszystkich względów kasację jako pozbawioną usprawiedliwionych podstaw należało oddalić (art. 393¹² k.p.c.), a o kosztach postępowania kasacyjnego orzec na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

aw
era