



Sygn. akt I CSK 297/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Kazimierz Zawada (przewodniczący)

SSN Paweł Grzegorzczuk

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Miasta W.
przeciwko „D.” sp. z o.o. w W.
o wydanie nieruchomości,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 23 marca 2018 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w W.
z dnia 14 grudnia 2016 r., sygn. akt I ACa .../15,

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od strony powodowej
na rzecz pozwanej kwotę 2700,- (dwa tysiące siedemset)
złotych z tytułu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2016 r. Sąd Apelacyjny w W. oddalił apelację powoda miasta W. od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 16 lipca 2015 r., którym oddalone zostało powództwo przeciwko „D.” sp. z o.o. z siedzibą w W. o wydanie nieruchomości położonej w W. Przyczyną oddalenia powództwa było uznanie, że bezskuteczne było wypowiedzenie pozwanej przez stronę powodową umowy dzierżawy nieruchomości zawartej na okres do dnia 30 czerwca 2025 r. w sytuacji, gdy strony nie przewidziały w umowie - stosownie do art. 673 § 3 w związku z art. 694 k.c. - możliwości jej wypowiedzenia z przyczyny, na którą powołuje się powód, a rzeczywistą przyczyną wypowiedzenia umowy jest nabranie przekonania przez powoda o ekonomicznej nieopłacalności tej umowy. W wyniku rozpoznania apelacji strony powodowej Sąd drugiej instancji podzielił ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu Okręgowego, oddalając apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie w sprawie nastąpiło na podstawie ustalenia, że dnia 17 października 1991 r. strona powodowa zawarła ze spółką, którą jest spółka-matka obecnej pozwanej, umowę dzierżawy nieruchomości położonej wzdłuż W. przy ul. W. Umowa ta została ponowiona w 1998 r. ze wskazanym terminem obowiązywania do połowy 2025 r. W postanowieniach umowy znalazła się zgoda powoda jako wydzierżawiającego na prowadzenie przez dzierżawcę w wybudowanych na nieruchomości obiektach działalności przy pomocy innych osób, przy czym przedmiotem tej działalności było głównie świadczenie różnych usług rekreacyjnych. Pierwotnie na nieruchomości znajdowało się pięć basenów i brodzik dla dzieci, jednak wskutek ich zanieczyszczenia i degradacji oraz uszkodzenia filtrów i przepompowni, zakazano korzystania z tych urządzeń, a po powodzi w 2010 r. za wiedzą i zgodą powoda niecki basenowe i brodzik zostały zasypane z zamiarem wybudowania w tym miejscu hotelu. Niezależnie od tego pozwany w czasie trwania umowy poddzierżawiał i podnajmował różnym podmiotom poszczególne części dzierżawionej nieruchomości, dzięki czemu na

terenie była prowadzona restauracja, prowadzono też lub projektowano różne wspólne przedsięwzięcia, np. pole biwakowe.

Przez kilkanaście lat przedstawiciele wydierżawiającego przeprowadzali kontrolę dzierżawionego terenu, sporządzając odręczny protokół podpisywany przez wszystkie osoby uczestniczące w kontroli. Ostatnia z kontroli była przeprowadzona dnia 22 maja 2012 r. i również został sporządzony w takiej samej formie protokół, z którego wynikały pozytywne oceny dla dzierżawcy, a nawet stwierdzenie o „ogromie prac i nakładów” poczynionych przez niego. Jednakże sporządzony został kolejny protokół z tej kontroli, różniący się treścią od poprzedniego, ale ani nie był podpisany przez pozwaną, ani nie został jej doręczony. Stało się to już w czasie, gdy przedstawiciele strony powodowej w okresie poprzedzającym mistrzostwa Euro 2012 zaczęli uznawać umowę zawartą z pozwaną za nieopłacalną, której „nie powinno się tolerować”. W rezultacie dnia 31 maja 2012 r. wydana została decyzja Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w W. nakazująca przywrócenie terenu do stanu pierwotnego, rozbiorę wykonanych obiektów i wywiezienie ziemi, czemu nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, uchylony w październiku 2012 r. przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.

Równolegle, dnia 4 czerwca 2012 r. powód wezwał pozwaną do przestrzegania zawartej umowy dzierżawy, nakazując mu w ciągu 12 dni wykonanie szeregu czynności, w tym przystąpienia do realizacji inwestycji określonej umową, a także zaprzestania poddzierżawiania lub oddawania do bezpłatnego korzystania dzierżawionej nieruchomości osobom trzecim, na co jak twierdził nie było nigdy wyrażonej zgody. Dnia 27 lipca 2012 r. powód, wskazując przyczyny, złożył notarialne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Oświadczenie to zostało doręczone pozwanej dnia 1 sierpnia 2012 r., a następnie wezwano ją do opróżnienia i wydania nieruchomości, co spotkało się z odmową pozwanej tłumaczącej pozorność i fikcyjność oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy.

Dokonując oceny skuteczności oświadczenia powoda o wypowiedzeniu umowy Sąd pierwszej instancji wskazał, że w dacie wypowiedzenia pozwana nie

poddzierżawiała części nieruchomości innym podmiotom, gdyż umowy tego dotyczące wygasły wcześniej, a odnośnie do umów najmu, to nie były one wskazane ani w wezwaniu z dnia 4 czerwca 2012 r., ani w oświadczeniu powoda, co mogło wynikać z przekonania stron z okresu zawierania umowy dzierżawy, że ograniczenia zawarte w art. 698 § 1 k.c. nie odnosiły się do umów najmu. Stanowisko takie podzielił Sąd Apelacyjny, włącznie z ustaleniem, że powód miał wiedzę o wynajmowaniu części dzierżawionej nieruchomości i stan ten akceptował, ponadto z § 3 ust. 2 umowy wynikało, że powód „z góry” wyraził blankietową zgodę na poddzierżawę. Niezależnie od tego, rozważając zarzuty powoda zgłoszone w apelacji, także te odnoszące się do naruszenia przepisów postępowania, Sąd drugiej instancji uznał za bardziej prawidłową językową wykładnię art. 698 k.c. i nie rozszerzanie terminu „poddzierżawa” użytego w tym przepisie na inne formy odpłatnego korzystania przez podmioty trzecie z dzierżawionej rzeczy. Za niezasadne zostały uznane, powiązane z tą kwestią zarzuty powoda dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 207 § 6 w związku z art. 217 § 2 i art. 227 k.p.c.

W skardze kasacyjnej, której uzasadnienie było uzupełniane dalszymi pismami, strona powodowa zarzuciła Sądowi Apelacyjnemu naruszenie prawa materialnego, tj. art. 698 § 1 k.c. przez jego błędną wykładnię i uznanie, że zgoda wydzierżawiającego jest konieczna jedynie w przypadku oddawania dzierżawionej nieruchomości w poddzierżawę lub do bezpłatnego używania; podobny zarzut dotyczy naruszenia art. 40 ust. 1 w związku z art. 18 ust. 2 pkt 9 lit a ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym i w związku z zarządzeniem nr 3357/2006 Prezydenta m. W. z dnia 30 marca 2006 r. w sprawie zasad wydzierżawiania na okres powyżej trzech lat nieruchomości m. W.; art. 698 § 1 w związku z art. 77 k.c. przez uznanie, że wskazana zgoda, także odnośnie do ustanowienia prawa użytkowania dzierżawionej nieruchomości na podstawie innych tytułów obligacyjnych może zostać wyrażona w dowolnej formie, w tym również w sposób dorozumiany; art. 65 k.c. odnośnie do - jak można wnioskować z treści zarzutu - błędnej wykładni umowy i zrozumienia treści pozwu. Naruszenie prawa procesowego dotyczy art. 387 § 2¹ w związku z art. 391 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. przez brak rzeczywistego rozpoznania zarzutu apelacji w postaci naruszenia art.

233 § 1 w związku z art. 207 § 6, art. 217 § 2 i art. 227 k.p.c. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie włącznie z wyrokiem Sądu pierwszej instancji, ewentualnie po uchyleniu tego wyroku orzeczenie co do istoty sprawy i uwzględnienie powództwa, a także zasądzenie kosztów postępowania.

W odpowiedzi na skargę pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty skargi kasacyjnej dotyczące naruszenia prawa procesowego są niezasadne, a kwestia odnosząca się do naruszenia przez Sąd tych samych przepisów postępowania podnoszona była już w apelacji. Brak słuszności zarzutów procesowych został starannie i prawidłowo wykazany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (s. 8-10), bezpodstawne jest więc twierdzenie powoda o braku rzeczywistego rozpoznania zarzutu apelacji w postaci naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., a także powiązanych z nim w skardze kasacyjnej, a wcześniej w apelacji art. 207 § 6, art. 217 § 2 i art. 227 k.p.c. Sąd Apelacyjny oparł się na przeprowadzonych dowodach, które dopuścił w sprawie i wykazał, dlaczego było to wystarczające do dokonania prawidłowych ustaleń faktycznych. Niezadowolenie strony z tych ustaleń nie może być podstawą do twierdzenia o braku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego.

Odnosząc się do zarzutów skargi kasacyjnej o naruszeniu przez Sąd drugiej instancji przepisów prawa materialnego, należy najpierw rozważyć kwestię zgody wydierżawiającego na poddzierżawę i najem części nieruchomości przez dzierżawcę. Według art. 698 § 1 k.c. bez zgody wydierżawiającego dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać. Idea tego przepisu jest racjonalna i niekwestionowana, a wyraża się głównie w relacjach między stronami umowy dzierżawy opartych na zaufaniu i zrozumiałej potrzebie wiedzy wydierżawiającego o tym, kto gospodaruje na jego nieruchomości i czy jest to zgodne z jego interesem finansowym.

W doktrynie i nielicznym orzecznictwie są skąpe wypowiedzi co do tego, jaki jest zakres pojęciowy potrzebnej zgody wydierżawiającego, w szczególności,

czy obejmuje tylko umowę poddzierżawy i poddzierżawców, tak jak przyjęły Sądy w toku instancji w rozpoznawanej sprawie, czy jest szerszy. Jeżeli szerszy, to czy dotyczy także umów najmu i innych umów odpłatnych oraz nieodpłatnych, zwłaszcza że w art. 698 § 1 k.c. jest także mowa o oddaniu przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania. Zwolennicy szerokiego rozumienia potrzeby zgody wydzierżawiającego tłumaczą, że skoro zgoda dotyczy nieodpłatnego używania, to tym bardziej wszystkich innych nazwanych i nienazwanych umów odpłatnych, a nie tylko poddzierżawy. Takie stanowisko zajmuje w większości piśmiennictwo, przychyła się do tego również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 marca 2000 r., II CKN 863/98 (OSNC 2000, nr 10, poz. 183). W wyroku tym chodziło o potrzebną zgodę wydzierżawiającego na skuteczne przelanie przez dzierżawcę na osobę trzecią wierzytelności przysługującej mu wobec tego wydzierżawiającego. Sąd Najwyższy, podzielając pogląd o konieczności zgody wydzierżawiającego w takim wypadku, powołał się na art. 698 w związku z art. 509 k.c.

Ma rację powód, że przelew wierzytelności dzierżawcy na osobę trzecią, to oczywiście nie to samo, co umowa najmu zawarta przez dzierżawcę w ramach wykonywanej już umowy dzierżawy. Jeżeli jednak nawet do zawarcia umowy przelewu wierzytelności ze względu na właściwości zobowiązań (art. 509 § 1 *in fine* k.c.), w tym wypadku wynikających z umowy dzierżawy, potrzeba zgody wydzierżawiającego, a taki pogląd należy podzielić, to tym bardziej zgoda ta jest wymagana w razie zawierania odpłatnej umowy najmu, będącej umową równoległą do dzierżawy (o korzystanie z rzeczy) i której przepisy należy odpowiednio stosować, chyba że przepisy o dzierżawie zawierają własną regulację (art. 694 k.c.). W uzasadnieniu powołanego wyroku Sądu Najwyższego jest wskazane, że art. 698 § 1 k.c. zabrania wszelkich czynności prawnych, dokonywanych bez zgody wydzierżawiającego, zmierzających do udostępnienia używania przedmiotu dzierżawy osobom trzecim z zachowaniem przez dzierżawcę swojego prawa. Ponadto, jeżeli wymaga się zgody wydzierżawiającego także dla umów o nieodpłatne korzystanie z przedmiotu dzierżawy, a więc wtedy, gdy dzierżawca nie uzyska żadnej własnej korzyści majątkowej, to na drodze utrwalonych reguł wnioskowania (*a maiori ad minus*) przyjąć należy, że tym bardziej zgody tej

wymaga umowa najmu oraz wszelkie inne, które wiążą się z oddaniem rzeczy do korzystania. Dodatkowo przekonuje o tym art. 668 § 1 zdanie pierwsze k.c., zgodnie z którym chcąc podnająć rzecz oddaną w najem można to uczynić, jeżeli umowa tego nie zabrania. Z kolei, art. 668² zdanie pierwsze k.c. do podnajmu lub oddania do bezpłatnego używania lokalu lub jego części wymaga zgody wynajmującego, podobnie sformułowanej jak w art. 698 § 1 k.c. Odnosi się to jednak tylko do lokalu, a nie do innych rodzajów nieruchomości.

Aktualny jest zatem pogląd Sądu Najwyższego, który w wyroku z dnia 7 listopada 1997 r., III CKN 249/97 (OSNC 1998, nr 3, poz. 53) uznał, że do poddzierżawy nie ma zastosowania art. 668 k.c. o najmie. Zostało to uzasadnione przede wszystkim naturą prawną najmu i dzierżawy, w której istotna jest możliwość pobierania pożytków z przedmiotu dzierżawy, a odmienna sytuacja prawna możliwości podnajmu oraz poddzierżawy wynika z różnych funkcji tych umów. Zaprezentowany pogląd wzmacnia argumentację, według której zgoda na podstawie art. 698 § 1 k.c. obejmuje również umowę najmu. Podsumowując, należy przyznać słuszność stanowisku strony powodowej, że z art. 698 § 1 k.c. wynika obowiązek dzierżawcy uzyskania zgody od wydzierżawiającego na poddzierżawienie, wynajęcie i dokonanie innego rodzaju czynności prawnej związanej z odpłatnym lub bezpłatnym oddaniem przedmiotu dzierżawy lub jej części do używania osobie trzeciej.

Stwierdzenie to nie oznacza jednak, że w rozpoznawanej sprawie nie została udzielona przez wydzierżawiającego, wymagana ustawowo zgoda dla dzierżawcy na zawarcie przez niego umów najmu, o których mowa w ustaleniach Sądu pierwszej i drugiej instancji oraz w skardze kasacyjnej i w odpowiedzi na tę skargę. Zgoda ta została bowiem udzielona już w samej umowie stron z 1998 r. (§ 3.1.) w bardzo szerokim sformułowaniu, jako zgoda na prowadzenie przez dzierżawcę „w wybudowanych przez niego obiektach działalności przy pomocy innych osób fizycznych i prawnych wskazanych przez dzierżawcę”. Na zgodę tę wskazuje również kolejne postanowienie w tej umowie (§ 5), z którego wynikają tak szerokie i różnorodne zobowiązania inwestycyjne dzierżawcy, że wydaje się oczywiste, iż nie mógł on w wybudowanych obiektach prowadzić działalności samodzielnie. Z kolei, troska o własne interesy wydzierżawiającego i doświadczenie życiowe

pokazują, że gdyby wydzierżawiający chciał uzależniać tę działalność od udzielanej dzierżawcy zgody na zawieranie umów z osobami trzecimi, to niezależnie od ogólnej normy zawartej w art. 698 § 1 k.c. umieściłby w umowie odpowiednie zastrzeżenie. Przesądzające o udzielonej zgodzie jest jednak zapewne tolerowanie przez Wydierżawiającego stanu faktycznego, o którym wiedział od czasu zawarcia pierwszej (w 1991 r.), drugiej (w 1995 r.), a zwłaszcza trzeciej umowy z dzierżawcą (w 1998 r.), że wynajmuje on lub oddaje do nieodpłatnego korzystania części dzierżawionej nieruchomości, gdyż nie było to nigdy kwestionowane podczas okresowych kontroli dokonywanych przez przedstawicieli wydierżawiającego, o których była mowa w ustaleniach faktycznych, aż do wiosny 2012 r.

Przyjmując zatem, że do oddania nieruchomości lub jej części w poddzierżawę, najem lub do nieodpłatnego korzystania przez osoby trzecie dzierżawca powinien był uzyskać zgodę wydierżawiającego, to w okolicznościach rozpoznawanej sprawy należy uznać uzyskanie tej zgody. Zwraca uwagę, że w notarialnym oświadczeniu powoda o wypowiedzeniu umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia z dnia 27 lipca 2012 r., w § 2 pkt 5 wskazane zostało tylko, że dzierżawca wbrew art. 698 k.c. poddzierżawił lub oddał do bezpłatnego używania część przedmiotu dzierżawy podmiotowi trzeciemu. Nie ma w tym oświadczeniu nic o umowach najmu, a z ustaleń Sądów w toku instancji wynika, że umowy poddzierżawy już w chwili składania oświadczenia przez powoda - nie występowały.

Strona powodowa zarzuciła w skardze kasacyjnej, że uznanie w zaskarżonym wyroku, iż zgoda wydierżawiającego może być udzielona w sposób dorozumiany jest nie do pogodzenia z art. 77 § 1 k.c., który stanowi o tym, że uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej samej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały dla jej zawarcia. Skoro zatem umowa dzierżawy była zawarta między stronami w formie aktu notarialnego, co jest bezsporne, to jak twierdzi skarżący, wyrażenie zgody na poddzierżawę lub ustanowienie innych tytułów o charakterze obligacyjnym wymagałoby również zachowania formy aktu notarialnego. Zwrócić należy uwagę, że zarzutu dotyczącego niezastosowania art. 77 § 1 k.c. nie było w zarzutach apelacji.

Mimo powołania się na doktrynę, strona powodowa nie zauważyła, że należy odróżnić sposób złożenia oświadczenia woli od jego formy. Powstaje więc podwójne pytanie, najpierw o to, czy uzyskana zgoda winna być udzielona w odpowiedni sposób oraz, czy ma mieć jakąś formę szczególną, a następnie, czy w rozpoznawanej sprawie ten sposób oświadczenia woli i jego wymagana prawem forma zostały zachowane.

Co do sposobu udzielenia zgody, to oświadczenie woli zawierające taką zgodę mogło być złożone przez wydzierżawiającego albo wyraźnie, albo w sposób dorozumiany.

Rozważając tę kwestię należy pamiętać, że nie chodzi o zakwestionowanie ważności samych umów najmu zawartych przez dzierżawcę, gdyż umowy te pozostają ważne. Brak zgody i wydzierżawiającego, stosownie do art. 698 § 2 k.c., ma tylko to znaczenie, że daje prawo wydzierżawiającemu do wypowiedzenia umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia (wyrok Sądu Najwyższego w sprawie III CKN 249/97 i cyt. w nim wydane pod rządami kodeksu zobowiązań orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 czerwca 1959 r. I CR 211/59. OSPiKA 1961, nr 2, poz. 31). W doktrynie i orzecznictwie nie jest sprecyzowane stanowisko, czy zgoda na gruncie art. 698 § 1 k.c. musi być udzielona wyraźnie, czy też można jej udzielić także w sposób dorozumiany (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2005 r., III CK 307/05 oraz z dnia 29 listopada 1999 r., III CKN 437/98 i z dnia 14 czerwca 2013 r., V CSK 330/12, nie publ.). Rozstrzygnięcie tego problemu nie jest jednak potrzebne na gruncie ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie, gdyż ze względu na wskazaną treść umowy dzierżawy zawartej między stronami i inne wymienione wcześniej okoliczności, zgoda była z pewnością udzielona wyraźnie.

To jednak wymaga odpowiedzi na drugie pytanie, to znaczy, czy wydzierżawiający udzielając zgody zachował wymaganą prawem formę czynności prawnej? Jak wiadomo, przepisy o umowie dzierżawy nie uzależniają ważności tej umowy od zachowania jakiejś formy szczególnej. Zastosowanie ma zatem art. 60 k.c., który poza swobodą co do sposobu oświadczenia woli jest powszechnie uważany za przepis, wyrażający również zasadę swobody wyboru formy czynności

prawnej. Jednak w sprawie jest wiadome, że strony zawarły umowę dzierżawy w formie notarialnej, zatem powód opowiedział się w skardze kasacyjnej za koniecznością wyrażenia zgody również w tej formie, a skoro to nie zostało uczynione, to znaczy, z powołaniem się na art. 77 k.c., że zgoda była nieskuteczna. Skarżąca stwierdziła nawet, że ze względu na treść art. 65 k.c. powinno się przyjąć, że „powód nigdy nie udzielił pozwanemu zgody na udostępnienie podmiotom trzecim w jakiegokolwiek formie prawa do dysponowania nieruchomością”.

Takie stanowisko nie może znaleźć uznania, gdyż strony od zachowania tożsamej formy, co zawarta umowa nie uzależniły ważności oświadczeń woli, związanych z tą umową, w tym zgody na poddzierżawienie lub zawarcie innej umowy, według art. 698 § 1 k.c. Nie może to też oznaczać obowiązku zachowania formy pisemnej, bo to wymagałoby uzależnienia ważności oświadczenia woli od zachowania tej formy *ad solemnitatem*, a takiego wymagania strony nie przewidziały (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 grudnia 2005 r., V CSK 8/05, z dnia 20 lipca 2017 r., IV CSK 560/16 i z dnia 18 października 2017 r., II CSK 237/17).

Mając to na uwadze należało uznać zarzuty skargi kasacyjnej za niezasadne i w związku z tym na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. należało orzec jak w sentencji, rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 98 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.

kc

jw