



Sygn. akt II CSK 496/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 czerwca 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marta Romańska (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorzczuk

SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa S. P. i B. N.
przeciwko E. H.
o wydanie nieruchomości,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 22 czerwca 2018 r.,
skargi kasacyjnej powoda S. P.
od wyroku Sądu Okręgowego w S.
z dnia 10 lutego 2016 r., sygn. akt II Ca (...),

- 1) oddała skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza od powoda S. P. na rzecz pozwanej kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) zł tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowie S. P., B. N. i J. N. wniesli o nakazanie E. H., aby wydała im nieruchomość oddaną jej w dzierżawę po wypowiedzeniu tej umowy.

Pozwana E. H. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 14 maja 2015 r. Sąd Rejonowy nakazał pozwanej, aby wydała powodom S. P. i B. N. nieruchomość o powierzchni 84,0805 ha, składającą się z działek nr: 5/48, 11/12, 189/5, 2/22 i 2/23, dla której Sąd Rejonowy w Ś. IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...) (pkt I) i oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił, że 30 września 2000 r. pozwana i E. Sp. z o.o. w B. zawarli na 30 lat umowę bezczynszowej dzierżawy nieruchomości rolnych - działek nr 5/48, 11/2, 189/5, 2/13 i 8, o łącznej pow. 111,4103 ha, położonych w obrębie C. i B., gmina K., objętych księgą wieczystą nr (...). Pozwana zobowiązała się do opłacania podatku rolnego. Strony ustaliły pięcioletni okres wypowiedzenia umowy, z zastrzeżeniem, że powinno być ono złożone na piśmie do końca października roku poprzedzającego okres wypowiedzenia.

W czasie trwania umowy dzierżawy doszło do podziału działek nr 2/13 na działki nr 2/22 i nr 2/23 oraz działki nr 8, na działki nr 8/1 o pow. 15,3360 ha i nr 8/2 o pow. 11,9966 ha oraz zmiany ich właścicieli. Obecnymi współwłaścicielami działek nr 5/48, nr 11/2, nr 189/5, nr 2/22, nr 2/23 i nr 8/1 w udziałach po 1/4 części są B. N. i S. P. zaś działki 8/2 J. N.

Pozwana nie płaciła podatku rolnego za przedmiot dzierżawy.

Pismem z 13 sierpnia 2014 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty zaległego podatku, określając jej trzymiesięczny termin z zagrożeniem wypowiedzenia umowy dzierżawy. Pozwana wezwała powodów do przedstawienia decyzji Burmistrza Miasta i Gminy K. o wysokości podatku oraz oświadczyła, że skoro w stosunku do J. N. toczy się postępowanie egzekucyjne wszczęte na jej wniosek w celu wyegzekwowania kwoty 500.000 zł, to proponuje, aby rozliczenie podatku nastąpiło przez kompensatę wzajemnych należności.

Pozwana nie zapłaciła zaległego podatku rolnego w wyznaczonym terminie, a powodowie pismem z 19 lutego 2015 r. wypowiedzieli jej umowę dzierżawy bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz wezwali ją do wydania nieruchomości do 6 marca 2015 r. Nieruchomość nie została powodom wydana.

Sąd Rejonowy uznał powództwo za częściowo zasadne na podstawie art. 222 § 1 k.c. Wskazał, że strony łączyła umowa bezczynszowego użytkowania nieruchomości rolnych (art. 708 k.c.), do której odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy o umowie dzierżawy. Stwierdził, że umowa taka może być wypowiedziana na podstawie art. 703 k.c. w przypadku zwłoki w płatności należności publicznoprawnych. Sąd nie dał wiary pozwanej, iż Urząd Gminy odmówił jej jako dzierżawcy ujawnienia wysokości zaległego podatku i uznał, że nie dokonała ona skutecznej kompensaty wierzytelności własnej z wierzytelnością powoda, co zwalniałoby ją od obowiązku zapłacenia podatku rolnego. Była bowiem zobowiązana do zapłacenia podatku na rzecz Urzędu Gminy, a nie powoda, zatem nie mogła potrącić wzajemnie tych wierzytelności (art. 498 § 1 k.c.).

Sąd wskazał kolejno, że żądanie pozwu dotyczyło działek o nr 5/48, 11/2, 189/5, 2/22 i 2/23 (poprzednio 2/13), objętych księgą wieczystą nr (...) oraz działki nr 8, objętej księgą wieczystą (...). Na dzień orzekania działka nr 8 już nie istniała, gdyż została podzielona na działki nr 8/1 i nr 8/2. Z postanowienia Sądu Rejonowego w K. z 7 grudnia 2011 r., I Co (...), wynika, że współwłaścicielami działki 8/1 są S. P. i B. N., zaś działki 8/2 J. N. Skoro w dniu orzekania działka nr 8 nie istniała, to Sąd nie mógł nakazać jej wydania i nie mógł też orzec o wydaniu działek nr 8/1 i nr 8/2, gdyż orzekłby ponad żądanie pozwu. Sąd nakazał pozwanej wydać działki nr 5/48, 11/2, 189/5, 2/22 i 2/23 na rzecz S. P. i B. N., zaś oddalił żądanie J. N., S. P. i B. N. o nakazanie wydania działki nr 8.

Wyrokiem z 10 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w S., w uwzględnieniu apelacji pozwanej zmienił wyrok Sądu Rejonowego w Ś. z 14 maja 2015 r. i oddalił powództwo w całości. Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia Sądu Rejonowego i stwierdził, że powodowie wywodzili żądanie pozwu z tego, iż przysługiwał im status oddających nieruchomość rolną w bezczynszowe użytkowanie, którym po ustaniu tego stosunku prawnego, w drodze dokonanego przez nich wypowiedzenia, przysługuje unormowane w art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 694 k.c. i art. 708 k.c. roszczenie o zwrot przedmiotu umowy. Skoro powodowie są właścicielami wydzierżawionej pozwanej nieruchomości, to przy przyjęciu skuteczności owego wypowiedzenia, przysługiwałoby im względem pozwanej roszczenie windykacyjne, unormowane w art. 222 § 1 k. c.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie doszło do skutecznego wypowiedzenia przez powodów umowy z 30 września 2000 r., co przy uwzględnieniu, że umowa ta została zawarta na czas określony - do 30 września 2030 r., powoduje bezzasadność powództwa. Umowa o bezzwyciszowe używanie nie może być bowiem wypowiedziana w trybie art. 703 k.c., a przepisy dotyczące dzierżawy stosuje się do niej jedynie „odpowiednio”. Ustawodawca wyraźnie rozróżnia czynsz i inne opłaty (podatki i ciężary związane z własnością), co czyni nie tylko w art. 708 k.c., ale również w art. 702 k.c. Wyodrębnienie umowy o bezzwyciszowe używanie oparte zostało właśnie o to rozróżnienie i w związku z tym, nie jest zasadne zacieranie tej *fundamentum divisionis*. Dopuszczenie stosowania przepisów dotyczących czynszu do umowy, o jakiej mowa w art. 708 k.c., oznaczałoby, że zapłata podatków lub innych ciężarów stanowi odpowiednik czynszu, podczas gdy ustawodawca w art. 702 k.c. wskazuje, że ponoszenie tych ciężarów w przypadku umowy dzierżawy nie odbywa się zamiast czynszu ani nie jest jego substytutem. Sąd Okręgowy uznał, że art. 703 k.c. nie ma zastosowania do umów, o których mowa w art. 708 k.c., wobec czego powodowie nie mogli w tym trybie skutecznie wypowiedzieć pozwanej umowy z 30 września 2000 r., a strony nadal łączy umowa o bezzwyciszowe używanie i pozwanej przysługuje skuteczny względem powodów tytuł prawny do władania stanowiącą ich własność nieruchomością.

Sąd Okręgowy stwierdził, że gdyby na gruncie wykładni art. 708 w zw. z art. 708 k.c. zająć odwrotne, zbieżne z Sądem Rejonowym, stanowisko, to powództwo także podlegałoby oddaleniu, wobec niezaistnienia przesłanek usprawiedliwiających wypowiedzenie umowy przewidzianych na gruncie omawianej regulacji. W art. 703 k.c. ustawodawca uzależnił skuteczność wypowiedzenia umowy od uprzedzenia użytkownika o zamiarze jej wypowiedzenia z wyznaczeniem mu dodatkowego terminu na zapłatę zaległego czynszu. Wezwanie to, aby było skuteczne, powinno zawierać precyzyjnie oznaczoną kwotę, do zapłaty której zobowiązany jest użytkownik, zwłaszcza gdy w umowie nie jest określona wprost wysokość należności publicznoprawnych, które ma ponosić użytkownik. Powodowie wezwali pozwaną w piśmie z 13 sierpnia 2014 r. do zapłaty podatku rolnego w pełnej wysokości za wszystkie lata dzierżawy. Nie wskazali

jednak wysokości tej należności i nie odpowiedzieli na pismo pozwanej wzywające do przedłożenia decyzji Burmistrza K. określającej wysokość podatku. Skoro powodowie nie wskazali w wezwaniu pozwanej konkretnej kwoty, jaką pozwana powinna uiścić, a wysokość tej kwoty nie była określona w umowie, jak również pozwana nie mogła jej ustalić w organie podatkowym, to wezwanie pozwanej o zapłatę podatku nie było skuteczne i nie wywoła skutku przewidzianego w art. 703 k.c.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego z 10 lutego 2016 r. powód S. P. zarzucił, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa materialnego, tj. art. 708 k.c. w zw. z art. 703 k.c. przez błędną wykładnię i przyjęcie, że przewidziana w art. 708 k.c. umowa o bezczynszowe używanie nieruchomości nie może być wypowiedziana w trybie art. 703 k.c., bowiem przepis ten nie znajduje odpowiedniego zastosowania w przypadku tego rodzaju umów.

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa albo o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Pozwana wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uregulowana w art. 693-709 k.c. umowa dzierżawy ma charakter konsensualny, dwustronnie zobowiązujący i odpłatny. Przez jej zawarcie wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu czynsz (art. 693 § 1 k.c.). Odpłatność dzierżawy jest istotną właściwością konstrukcyjną tego stosunku obligacyjnego, odróżniającą go od użyczenia, ale i od użytkowania, które może być mieć charakter nieodpłatny.

Dla osiągnięcia skutku w postaci odpłatności umowy dzierżawy jej strony muszą zatem określić czynsz, jaki dzierżawca będzie świadczył wydzierżawiającemu. Z art. 693 § 2 k.c. wynika, że czynsz może być zastrzeżony w pieniądzu lub świadczeniach innego rodzaju, w tym w ułamkowej części pożytków. W nauce wskazuje się, że czynsz może przybrać także postać usług na

rzecz wydzierżawiającego. Nie ma przeszkód, żeby ustalony został metodą kombinowaną, łączącą w jakiejś proporcji formy czynszu przykładowo wymienione wyżej. Wysokość czynszu strony mogą ustalić swobodnie, w sposób, który najlepiej realizuje ich interesy. Istotne jest, żeby one same widziały w nim świadczenie, które przynosi im określone korzyści majątkowe, wiąże się z przysporzeniem, które uzyskują dlatego, że same dokonują przysporzenia na rzecz kontrahenta.

Przedmiotem dzierżawy mogą być rzeczy, prawa, ale i *universitates rerum* mające taką właściwość, że mogą przynosić pożytki. Prawo publiczne odnosi się do nich o tyle, że przewiduje obowiązki podatkowe i obowiązki regulowania innych danin powiązane albo z prowadzeniem określonej działalności angażującej przedmiot dzierżawy, albo wyłącznie z jego przynależnością do majątku konkretnego podmiotu. W pierwszym przypadku obowiązek regulowania podatków i danin publicznych dotyczy tego, kto prowadzi działalność z wykorzystaniem przedmiotu dzierżawy, a zatem dzierżawcy. W drugim przypadku obowiązek podatkowy ciąży na tej osobie, która ma do przedmiotu dzierżawy określony w ustawie tytuł.

Stosownie do art. 1 ustawy z 15 lipca 1984 r. o podatku rolnym (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 1892 ze zm.), opodatkowaniu podatkiem rolnym podlegają grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków jako użytki rolne, z wyjątkiem gruntów zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej innej niż działalność rolnicza. Podatnikami podatku rolnego są podmioty określone w art. 3 ustawy o podatku rolnym. Z przepisu tego wynika, że obowiązek podatkowy przewidziany tą ustawą ciąży - co do zasady - na właścicielu lub posiadaczu samoistnym gruntu rolnego, jego użytkowniku wieczystym albo posiadaczu zależnym gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego. Dzierżawca jest podatnikiem podatku rolnego w sytuacji uregulowanej w art. 3 ust. 3 ustawy o podatku rolnym, a zatem wtedy, gdy grunty gospodarstwa rolnego zostały w całości lub w części wydzierżawione na podstawie umowy zawartej stosownie do przepisów o ubezpieczeniu społecznym rolników lub przepisów dotyczących uzyskiwania rent strukturalnych.

Strony umowy dzierżawy mogą swobodnie uregulować łączący je stosunek

prawny, ale oczywiście nie mogą umownie postanowić o tym, że obowiązek podatkowy nałożony ustawą na jedną z nich, zostanie przeniesiony na drugą. Obowiązek ten może być uznany za wykonany tylko wtedy, gdy składające się na jego treść świadczenie zostanie spełnione przez tego, kogo ustawa czyni odpowiedzialnym za nie. Dla organu administracji publicznej właściwego dla konkretnego podatku podmiotem, w stosunku do którego wykonuje odnoszące się do niego obowiązki informacyjne, od którego przyjmuje świadczenia spełniane pod jego tytułem i który uznaje za stronę w postępowaniu podatkowym, jest osoba, na którą ustawa nakłada obowiązek podatkowy, a nie osoba, która w umowie cywilnoprawnej zawartej z podatnikiem zadeklarowała, że będzie płacić podatek.

Zdarza się (na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z 17 marca 2010 r., II CSK 454/09, OSNC 2010, nr 10, poz. 142), że w umowach dzierżawy strony ustalają, iż dzierżawca będzie regulował także obowiązki podatkowe i wówczas obowiązki te, w zależności od treści umowy, mogą być wykonywane albo przez zwracanie kwoty należności wydzierżawiającemu, który reguluje należności publicznoprawne sam, albo też na dzierżawcy spoczywa obowiązek bezpośredniego regulowania należności publicznoprawnych, bez pośrednictwa właściciela gruntu. Ten drugi typ postanowienia umownego w odniesieniu do podatków ciążących z mocy ustawy na właścicielach gruntów może oznaczać wyłącznie zobowiązanie się do spełnienia świadczenia w imieniu właściciela. Dla osiągnięcia zamierzonego celu takiej umowy strony muszą w niej przewidzieć instrumenty, z powołaniem się na które dzierżawca będzie mógł pozyskać od właściwego organu administracji publicznej dane o wysokości świadczenia, jakie wydzierżawiający ma spełnić ale też instrumenty pozwalające dzierżawcy na dokonanie zapłaty w imieniu podatnika.

Świadczenie przez dzierżawcę na rzecz wydzierżawiającego równowartości ciążącego na nim zobowiązania podatkowego, czy to do jego rąk, czy też w jego imieniu - na rzecz uprawnionego w stosunku podatkowoprawnym, stanowi wymierną ekonomicznie korzyść. Mimo iż spełnia taką samą funkcję, jaką spełnia czynsz dzierżawny, nie można tego świadczenia utożsamiać z czynszem, a to z uwagi na postanowienia art. 702 i 708 k.c. W art. 702 k.c. ustawodawca wyraźnie wyodrębnił „podatki i inne ciężary związane z własnością lub posiadaniem

przedmiotu dzierżawy” oraz „koszty jego ubezpieczenia”, jako należne wydzierżawiającemu obok czynszu, a w art. 708 k.c. nakazał tylko odpowiednie stosownie przepisów o dzierżawie do umowy, w której strony nie przewidziały obowiązku uiszczania czynszu przez biorącego nieruchomość rolną do używania i pobierania pożytków, lecz wyłącznie obowiązek ponoszenia podatków i innych ciężarów związanych z własnością lub posiadaniem gruntu.

Umowy, do których odnosi się art. 708 k.c., zaliczane są często do kategorii umów nienazwanych. Jeśli nawet zgodzić się z takim ich sklasyfikowaniem, to niewątpliwie ich konstrukcja jest bliższa dzierżawie niż jakiegokolwiek innej umowie, zwłaszcza jeśli zaakceptuje się stanowisko o w zasadzie dowolnej formie czynszu dzierżawnego, byle tylko jego świadczenie zaspakajało jakieś ekonomiczne interesy wydzierżawiającego, samodzielnie przez niego określone. Z tej przyczyny nazwa „dzierżawa bezczynszowa”, powszechnie stosowana na określenie umowy uregulowanej w art. 708 k.c., nie jest precyzyjna. Oddanie rzeczy do nieodpłatnego używania z prawem pobierania pożytków niewątpliwie nie miałoby cech umowy dzierżawy, ale uzyskanie przez oddającego rzecz do korzystania równowartości ciążących na nim świadczeń publicznoprawnych - obojętne czy do jego rąk, czy w jego imieniu na rachunek uprawnionego do ich pobrania podmiotu publicznoprawnego - jest ekonomicznie jakąś formą odpłatności za oddanie rzeczy do korzystania z prawem pobierania pożytków. Niewykonanie przez dzierżawcę tego obowiązku, jeśli go przyjął na siebie, rodzi dla oddającego mu rzecz do korzystania tego samego rodzaju negatywne konsekwencje, jakie powoduje niewywiązanie się z obowiązku zapłaty czynszu. Nie ma żadnych racjonalnych powodów, dla których należałoby przyjmować, że zaniechanie świadczenia czynszu (w pieniądzu, rzeczach, usługach) upoważnia wydzierżawiającego do wypowiedzenia dzierżawcy umowy, jak o tym stanowi art. 703 k.c., a nie powoduje takich konsekwencji zaniechanie przekazania wydzierżawiającemu lub z jego upoważnienia i w jego imieniu - organowi podatkowemu, równowartości podatku, który na podstawie przepisów publicznoprawnych ciąży na wydzierżawiającym. Jedna i druga sytuacja w identyczny sposób dotyka interesu wydzierżawiającego i nie sposób wymagać od niego, że przez czas, na który zawarł umowę dzierżawy, czy umowę, o jakiej

mowa w art. 708 k.c. będzie znosił niewywiązywanie się z niej przez dzierżawcę, ograniczając się wyłącznie do systematycznego dochodzenia od niego świadczenia, które ten zgodnie z umową powinien spełniać dobrowolnie i w uzgodnionym terminie.

Wbrew stanowisku zajętemu przez Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie, a w zgodzie z poglądami wyrażonymi przez Sąd Najwyższy w wyrokach z 7 marca 2010 r. oraz z 21 października 2010 r., IV CSK 215/10 (nieopubl.), art. 703 k.c. ma odpowiednie zastosowanie do umów, o których mowa w art. 708 k.c.

Podzielenie poglądu skarżącego co do tego, że art. 703 k.c. ma zastosowanie w przypadku uregulowanym w art. 708 k.c. nie oznacza jednak, że jego skarga kasacyjna może być uwzględniona. Z ustaleń Sądów *meriti* wynika bowiem, że wydzierżawiający w niniejszej sprawie nie zachowali w stosunku do pozwanej trybu postępowania wymaganego przez art. 703 k.c. dla skutecznego wypowiedzenia jej umowy w związku z zarzutem niewywiązywania się z niej. Niezachowanie tego trybu postępowania było dla Sądu Okręgowego równoważną przyczyną oddalenia powództwa o wydanie nieruchomości, a skarżący przeciwko tej ocenie prawnej ustalonych w sprawie okoliczności nie przytoczył żadnych zarzutów.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1, art. 398²¹ i 391 § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw