



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

19 września 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Dariusz Pawłyszcz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Romuald Dalewski

SSN Jarosław Sobutka

Protokolant Ewa Kalińska

po rozpoznaniu na rozprawie 19 września 2023 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej M. B. i B. B.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 24 października 2019 r., V ACa 1276/17,

wydanego w sprawie z powództwa M. B. i B. B.

przeciwko W. G.

o zapłatę

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od M. B. i B. B. na rzecz W. G. po 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) zł kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 24 października 2019 r., V ACa 1276/17, Sąd Apelacyjny w Warszawie zasądził od pozwanego wydzierżawiającego na rzecz powodowych dzierżawców 14 964,33 zł oraz 29 928,67 zł z odsetkami od dnia 10 maja 2016 r. tytułem zwrotu części czynszu zapłaconego za 99 lat z góry w związku z wywłaszczeniem nieruchomości.

Sąd drugiej instancji ustalił, że poprzednicy prawni stron 5 lutego 1979 r. zawarli umowę dzierżawy działki o powierzchni 510 m² na 99 lat i z góry uścili czynsz za ten okres w wysokości 75 600 starych złotych (7,56 PLN). Strony w § 4 umowy postanowiły, że w przypadku przejęcia nieruchomości przez Skarb Państwa lub inną państwową jednostkę w następstwie wywłaszczenia lub wykupu dzierżawca otrzyma od wydzierżawiającego odszkodowanie otrzymane za wywłaszczenie. W 2011 roku doszło do wywłaszczenia gruntów wydzierżawiającego o powierzchni 963 m² za odszkodowaniem w wysokości 915 206 zł. W skład wywłaszczonych gruntów wchodziła część przedmiotu dzierżawy o powierzchni 70 m².

Sąd odwoławczy podzielił wysokość odszkodowania 915 206 zł przez powierzchnię wywłaszczonych gruntów 963 m² i otrzymał kwotę 950 zł/m², czyli 66 500 zł za wywłaszczone 70 m². Zatem czynsz dzierżawny za wywłaszczone 70 m², obliczony jako wysokość odszkodowania za wywłaszczenie w przeliczeniu na czas dzierżawy 99 lat, wynosił 672 zł/rok. Do umówionych 99 lat od chwili wywłaszczenia brakowało 66 lat i 10 miesięcy (66 i 5/6 roku). Sąd Apelacyjny obliczył część odszkodowania należną dzierżawcom jako iloczyn rocznego czynszu 672 zł/rok i okresu 66 i 5/6 roku i dlatego zasądził 44 893 zł oddalając powództwo w pozostałym zakresie, uzasadnionym żądaniem zapłaty odszkodowania za pozostałe 434 m² działki według tych samych zasad (suma 434 m² i 70 m² jest niższa do określonej w umowie powierzchni dzierżawy 510 m² ze względu na nieistotne w niniejszej sprawie błędy pomiarów). Zasądzoną sumę Sąd drugiej instancji podzielił między dzierżawców zgodnie z ich udziałami w stosunku 1 do 2.

W skardze kasacyjnej powodowi dzierżawcy zarzucili naruszenie prawa materialnego:

1) art. 379 § 2 w zw. z art. 45 i 693 § 1 k.c. przez uznanie, że świadczenie wydzierżawiającego jest podzielne,

2. art. 65 § 1 i 2 w zw. z art. 353¹ i 410 § 2 k.c. przez nieuznanie, że wolą stron umowy było wygaśnięcie umowy dzierżawy w całości na skutek wywłaszczenia obejmującego nawet tylko część przedmiotu dzierżawy,

3) art. 65 § 1 i 2 w zw. z art. 353¹ k.c. przez pominięcie celu § 4 umowy dzierżawy, który miał zabezpieczać realną wartość roszczenia powodów o zwrot czynszu w części niewykorzystanej, zapłaconego z góry za 99 lat.

Ponadto skarżący zarzucili naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 382 w zw. z art. 328 § 2 i 391 k.p.c., przez pominięcie faktu wygaśnięcia umowy dzierżawy w całości i nieodniesienie się do podniesionego w apelacji naruszenia art. 495 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

W przypadku zapłaty czynszu dzierżawnego za więcej niż rok i wcześniejszego zakończenia dzierżawy wskutek okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi, dzierżawcy na podstawie art. 495 § 1 k.c. przysługuje zwrot nadpłaconego czynszu. Sąd odwoławczy jako podstawę zwrotu części czynszu powołał analogię z art. 707 k.c., zamiast art. 495 § 1 k.c., lecz nie miało to wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia.

Na wypadek wywłaszczenia i powstania obowiązku zwrotu części czynszu strony w § 4 umowy przewidziały waloryzację czynszu zapłaconego w 1979 roku przez odniesienie go do odszkodowania otrzymanego przez wydzierżawiającego. Przy tym waloryzacja została ograniczona do sytuacji, gdy dzierżawa ustaje na skutek wywłaszczenia lub wykupu przez Skarb Państwa, a wydzierżawiający miał przekazać dzierżawcy rzeczywiście otrzymane odszkodowanie. Kwestii zwrotu czynszu w innych sytuacjach strony nie uregulowały, co nie wyklucza zwrotu z ewentualną waloryzacją zgodnie z odpowiednimi przepisami Kodeksu cywilnego.

§ 4 umowy pełni funkcję gwarancyjną wobec obydwu stron umowy. Dzierżawcy zapewnia urealnienie sumy zapłaconej w 1979 roku, a wydzierżawiającemu gwarantuje, że w sytuacji objętej tym zapisem będzie musiał zwracać czynsz tylko w granicach otrzymanego odszkodowania. Dzierżawcy podnoszą, że po utracie 70 m² dzierżawionej działki i zmianie zagospodarowania sąsiedztwa reszta działki stała się zbędna i dzierżawa wygasła w całości. Przy tym

dzierżawcy nie podnoszą, aby reszta przedmiotu dzierżawy była do czegokolwiek potrzebna wydzierżawiającemu.

Zarzut wygaśnięcia dzierżawy w całości jest podstawą zarzutów kasacyjnych: wygaśnięcia z mocy prawa, gdyż świadczenie wydzierżawiającego jest niepodzielne (zarzut 1), lub wygaśnięcia na mocy właściwie tłumaczonej umowy (zarzut 2). Tymczasem kwestia wygaśnięcia dzierżawy w całości nie jest istotna, gdyż wydzierżawiający i tak zobowiązany jest jedynie do zapłaty otrzymanego odszkodowania. Za resztę działki wydzierżawiający nie dostał odszkodowania, więc nie może go zapłacić dzierżawcom. Skarżący podnoszą, że wydzierżawiającemu przysługuje roszczenie o wykup reszty działki. Jeżeli to roszczenie publicznoprawne jest przenoszalne, skarżącym przysługuje przeciwko wydzierżawiającemu roszczenie o przeniesienie na nich prawa do żądania wykupu. Jeżeli prawo to jest nieprzenoszalne, na żądanie dzierżawców wydzierżawiający jest zobowiązany do złożenia odpowiedniego wniosku w postępowaniu administracyjnym pod rygorem powstania roszczenia odszkodowawczego wobec dzierżawców. Dopóki jednak reszta działki nie zostanie wykupiona przez Skarb Państwa, wydzierżawiający nie ma odszkodowania, co do którego byłby zobowiązany do przekazania skarżącym. W § 4 umowy poprzednicy prawni stron uregulowali skutki niezawinionej niemożności świadczenia dzierżawcy i ograniczyli odpowiedzialność dzierżawcy do otrzymanego odszkodowania, a tym samym kwestia trwania lub wygaśnięcia dzierżawy pozostałej części działki jest nieistotna.

W trzecim zarzucie kasacyjnym skarżący twierdzą, że celem stron umowy było zapewnienie waloryzacji całej sumy 75 600 starych złotych niezależnie od tego, jaka część działki zostanie wywłaszczona. W tym zarzucie dzierżawcy negują, aby § 4 umowy miał jakkolwiek cel ochronny wobec wydzierżawiającego. Jednakże ten zapis umowy nie ustanawia odszkodowania jako miernika waloryzacji. Przeciwnie, jego funkcja waloryzacyjna wynika z niego tylko pośrednio. Zapis wprost ustanawia jedynie obowiązek przekazania dzierżawcom otrzymanego odszkodowania.

Zarzut naruszenia przepisów postępowania także jest nieuzasadniony. Zarzucając nieuwzględnienie wygaśnięcia umowy dzierżawy w całości na skutek wywłaszczenia części działki dzierżawcy w istocie nie zarzucają naruszenia

przepisów postępowania, lecz w inny sposób formułują omówione wyżej zarzuty naruszenia prawa materialnego nr 1 i 2.

Ponieważ zaskarżony wyrok odpowiada prawu, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną i na podstawie art. 98 k.p.c. przyznał pozwanemu od każdego ze skarżących współuczestników formalnych zwrot kosztów zastępstwa w postępowaniu kasacyjnym w wysokości 75% stawki minimalnej 5 400 zł.

Powodowie byli zwolnieni od kosztów sądowych w całości lub częściowo na wszystkich etapach postępowania, a ponadto w aktach nie ma dowodu zapłaty 3000 zł, którą to sumę powinien uiścić od pozwu jeden z powodów po częściowym zwolnieniu od kosztów. Wydanie postanowienia o ściągnięciu tych kosztów z zasądzonego roszczenia (art. 113 ust. 2 u.k.s.c.) należy do Sądu pierwszej instancji (art. 108¹ k.p.c.).

[SOP]

[ms]