



Sygn. akt V CK 370/05

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Gerard Bieniek (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa "A(...)" Sp. z o.o. w W. przeciwko Zakładowi Transportu (...) "T(...)" Spółdzielni Pracy w K. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 25 listopada 2005 r., kasacji strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 11 stycznia 2005 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Powodowa Spółka „A(...)” wystąpiła przeciwko Zakładowi Transportu (...) Spółdzielni Pracy w K. z żądaniem zapłaty kwoty 2.667.620 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści z najmu obiektów handlowych znajdujących się na terenie placu targowego położonego w K., przy ul. B., za okres od lutego 2000 r. do kwietnia 2002 r. Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 26.01.2004 r. powództwo oddalił, a Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 11.01.2005 r. oddalił apelację powódki. W sprawie tej ustalono, co

następuje: przedmiotowa nieruchomość położona przy ul. B. w K. pozostaje w użytkowaniu wieczystym strony pozwanej, a znajdujące się na niej budynki stanowią jej własność. Nieruchomość była wykorzystywana przez pozwaną jako targowisko miejskie. W dniu 20.10.1994 r. pozwana wydzierżawiła tę nieruchomość L. B. na okres 20 lat. Postanowieniem zawartym w § 9 umowy strona pozwana wyraziła zgodę na zawarcie przez dzierżawcę umów poddzierżawy i podnajmu. W § 14 umowy zastrzeżono zgodę wydzierżawiającego na dokonywanie inwestycji przez dzierżawcę lub poddzierżawcę; w § 15 postanowiono, iż rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia z winy dzierżawcy następuje w razie powstania zaległości 2-miesięcznej w płatności czynszu; w § 16 strony przewidziały możliwość rozwiązania umowy za 3 – letnim okresem wypowiedzenia. W dniu 20.10.1995 r. pomiędzy L. B. a Z. P. została zawarta umowa poddzierżawy przedmiotowej nieruchomości na okres 19 lat. W § 14 tej umowy strony zastrzegły możliwość rozwiązania umowy za trzyletnim okresem wypowiedzenia. W razie wypowiedzenia kontraktu przez pozwaną strony ustaliły, iż okres wypowiedzenia poddzierżawy kończy swój bieg wraz z okresem wypowiedzenia umowy dzierżawy. Pismem z 8.11.1995 r. pozwana wypowiedziała umowę dzierżawy ze skutkiem na 30.11.1998 r. Następnie wypowiedzenie anulowano. W dniu 27.11.1997 r. podpisano aneks do umowy poddzierżawy i zawarto porozumienie między powodową Spółką i Z. P. odnośnie przejścia praw i obowiązków z umowy poddzierżawy z Z. P. na powodową Spółkę, z dniem 1.04.1998 r. Pismem z 20.09.1999 r. pozwana wypowiedziała L. B. umowę dzierżawy na dzień 31.10.1999 r. z powołaniem się na art. 667 § 2 i 694 k.c. L. B. wyraził zgodę na rozwiązanie umowy i wypowiedział powodce umowę poddzierżawy na dzień 31.10.1999 r. Ustalono, że powódka zawarła umowy podnajmu 116 pawilonów handlowych na okres do 30.11.2000 r. W listopadzie 1999 r. powódka powiadomiła najemców, że czynsz najmu mają płacić pozwanej i z nią zawrzeć umowy. W lutym 2000 r. powódka została pozbawiona posiadania przedmiotowej nieruchomości, od tego czasu nie płaciła też czynszu dzierżawnego L. B.

Dokonując oceny tego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał, że umowa poddzierżawy zawarta z powodową Spółką została rozwiązana z dniem 31.10.1999 r., skoro uległa rozwiązaniu umowa dzierżawy między pozwaną a L. B., a zgodnie z § 14 ust. 2 umowy poddzierżawy wygaśnięcie dzierżawy stanowi podstawę wypowiedzenia umowy poddzierżawy. Ocenę tę podzielił Sąd Apelacyjny podnosząc nadto, że przepis art. 668 § 2 k.c. stosuje się odpowiednio do umowy dzierżawy, a z tego przepisu wynika, iż stosunek podnajmu rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia umowy najmu.

Wskazano także, że brak jest adekwatnego związku przyczynowego między utratą posiadania nieruchomości przez powódkę a niemożnością pobierania czynszu od najemców.

Wyrok Sądu Apelacyjnego powódka zaskarżyła kasacją zarzucając naruszenie art. 60,65, 353¹, 668 § 2 w związku z art. 694, 495 § 1, 488 § 2, 361 i 410 k.c., a nadto – w ramach drugiej podstawy kasacyjnej – art. 328 § 2 w związku z art. 391 k.p.c., co miało istotny wpływ na wynik sprawy. Wskazując na powyższe wniosła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Stan faktyczny sprawy jest w zasadzie bezsporny. Problem w istocie sprowadza się do oceny prawnej dokonanej przez sądy orzekające, którą kwestionuje powodowa Spółka formułując przede wszystkim zarzuty naruszenia prawa materialnego. Zarzuty te dotyczą w istocie trzech podstawowych kwestii. Pierwsza dotyczy prawidłowej wykładni postanowień umowy poddzierżawy, a w szczególności § 14 ust. 2 dokonanej przez Sąd Okręgowy i akceptowanej przez Sąd Apelacyjny; druga wiąże się z pytaniem, czy na podstawie art. 694 k.c. do umowy dzierżawy może być odpowiednio zastosowany art. 668 § 2 k.c.; trzecia odnosi się do wykładni art. 361 k.c. przyjętej przez Sąd Apelacyjny, który stwierdził, że brak jest adekwatnego związku przyczynowego między pozbawieniem powódki posiadania spornej nieruchomości, a utratą możliwości pobierania czynszu z najmu powierzchni targowej (pawilonów budowlanych).

Podjmując pierwszą z tych kwestii należy podnieść, że umowa dzierżawy, jak i poddzierżawy zostały zawarte na czas określony (odpowiednio na 20 i 19 lat). W umowie dzierżawy postanowiono (§ 15), iż rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia z winy dzierżawcy następuje w razie powstania zaległości w zapłacie czynszu przekraczającego 2 - miesięczną wartość świadczenia, zaś rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia następuje z zachowaniem 3 – letniego okresu wypowiedzenia. Identyczne zapisy zawarto w § 17 umowy poddzierżawy (rozwiązanie bez wypowiedzenia) i § 14 ust. 1 tej umowy (wypowiedzenie z zachowaniem 3 – letniego okresu). Sporny § 14 ust. 2 umowy poddzierżawy stanowił, iż „w przypadku wypowiedzenia kontraktu przez Spółdzielnię, niezależnie od postanowień ust. 1, strony ustalają, iż okres wypowiedzenia kończy swój bieg wraz z okresem wypowiedzenia kontraktu”. Sformułowanie tego postanowienia jest zatem jednoznaczne. Chodziło o to, że w razie wypowiedzenia umowy dzierżawy z zachowaniem 3 – letniego okresu wypowiedzenia, strony uzgodniły skrócenie 3 – letniego okresu wypowiedzenia

poddzierżawy tak, aby okresy wypowiedzenia obu umów kończyły się w tym samym dniu. Jest to logiczne i jednoznaczne. Tymczasem Sąd Apelacyjny wyprowadza z tego postanowienia ogólny wniosek, że strony uzgodniły ścisłe powiązanie trwania poddzierżawy z obowiązywaniem umowy dzierżawy. Do takiego uogólnienia brak podstaw i nie sposób tego wniosku aprobować. Powstaje on bowiem w sprzeczności z samą treścią postanowienia § 14 ust. 2 umowy. Jego cel jest wyraźny. Chodziło o skrócenie okresu wypowiedzenia umowy poddzierżawy w razie wypowiedzenia umowy dzierżawy i tylko taki wniosek wypływa z tego postanowienia i wszelkie dalsze uogólnienia nie są uzasadnione.

Jest poza sporem, że pismem z 20 września 1999 r. pozwana rozwiązała umowę dzierżawy bez zachowania okresu wypowiedzenia z powołaniem się na art. 667 § 2 w związku z art. 694 k.c. Trafnie Sąd Okręgowy podniósł, że strony umowy dzierżawy uregulowały rozwiązanie umowy tylko w razie zawinionej przez dzierżawcę powstania 2 - miesięcznej zaległości w płatności czynszu dzierżawy. Trafnie więc odrzucił skuteczność prawną tego sposobu rozwiązania umowy dzierżawy, natomiast uznał, że w sposób dorozumiany nastąpiło rozwiązanie umowy dzierżawy za porozumieniem stron. Ma o tym świadczyć z jednej strony pismo strony pozwanej – jako wydzierżawiającego o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia, z drugiej zaś brak sprzeciwu dzierżawcy L. B. i jego reakcja w postaci wypowiedzenia umowy poddzierżawy z dniem 31.10.1999 r. Wnoszący kasację kwestionuje taką ocenę podnosząc, że przypisywanie takiego zamiaru stronom umowy dzierżawy jest dowolne. Taka ocena mogła istotnie budzić zastrzeżenia, wszakże nie sposób jej wykluczyć. W okolicznościach sprawy można przyjąć, że rozwiązanie umowy nastąpiło za porozumieniem stron, jednak nie oznacza to, aby mogło nastąpić rozwiązanie umowy poddzierżawy z dniem 31.10.1999 r., skoro w § 14 ust. 1 umowy przewidziano 3 – letni okres wypowiedzenia, a możliwość skrócenia tego okresu zastrzeżono wyraźnie tylko na wypadek wypowiedzenia umowy dzierżawy. Taki zaś wypadek nie zaistniał. Jest przy tym znamienne, że Sąd Apelacyjny w istocie nie zajął w tej sprawie stanowiska. Stwierdził jedynie, że zgodnie z § 14 ust. 2 umowy poddzierżawy wygaśnięcie umowy dzierżawy stanowiła podstawę wypowiedzenia umowy dzierżawy. Taki pogląd oznacza, że Sąd Apelacyjny nadał § 14 ust. 2 umowy poddzierżawy nową treść, zupełnie odmienną od tej, która jest zamieszczona w umowie.

Reasumując ten wątek, stwierdzić należy, że poczynione w sprawie ustalenia uzasadniają wniosek, że umowa dzierżawy została rozwiązana za porozumieniem stron

z dniem 31.10.1999 r., zaś dzierżawca wypowiedział umowę dzierżawy pismem z dnia 5.10.1999 r., przy czym okres wypowiedzenia kończył się zgodnie z § 14 ust. 1 umowy z upływem 3 lat. Skrócenie okresu wypowiedzenia na podstawie § 14 ust. 2 umowy poddzierżawy nie było możliwe, skoro nie nastąpiło wypowiedzenie umowy dzierżawy. Odmienna wykładnia postanowień umowy poddzierżawy, a w szczególności § 14 ust. 2 dokonana przez Sąd Apelacyjny jest sprzeczna z treścią tego postanowienia i narusza reguły wykładni z art. 65 § 2 k.c.

Druga kwestia wiąże się z problemem zastosowania art. 668 k.c. do umowy poddzierżawy. Zastosowanie tego przepisu prowadziło do wniosku, że zakończenie stosunku dzierżawy powoduje z mocy prawa rozwiązanie stosunku poddzierżawy. Negatywne w tym względzie stanowisko zajął już Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7.11.1997 r. III CKN 249/97 (OSNC 1998, nr 3, poz. 53) stwierdzając, że do poddzierżawy nie ma zastosowania art. 668 k.c. o najmie. Podzielając ten pogląd, który znalazł aprobatę w doktrynie stwierdzić należy, że w konsekwencji uzasadnione jest stanowisko przeciwne, a mianowicie, że zakończenie stosunku dzierżawy nie powoduje rozwiązania z mocy prawa stosunku poddzierżawy. Przeciwnie, rozwiązanie umowy dzierżawy powoduje, że trwająca nadal umowa poddzierżawy wiąże wydzierżawiającego z poddzierżawcą. W okolicznościach sprawy oznacza to, że skoro dzierżawca jeszcze w okresie trwania umowy dzierżawy wypowiedział umowę poddzierżawy, to do dnia 31.10.1999 r. umowa poddzierżawy wiązała powodową spółkę z dzierżawcą (L. B.), zaś po rozwiązaniu umowy dzierżawy z dniem 31.10.1999 r., umowa poddzierżawy wiązała powodową spółkę z wydzierżawiającym tj. pozwaną do czasu upływu 3 – letniego okresu wypowiedzenia. Odmienny pogląd Sądu Apelacyjnego dotyczący zastosowania art. 668 § 2 k.c. do umowy poddzierżawy, nie jest uzasadniony w świetle wywodów zawartych w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7.11.1997 r., które skład orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela.

Trzecia kwestia dotyczy zastosowania art. 361 § 1 k.c. w okolicznościach sprawy. Jeśli trafnie odczytać rozumowanie Sądu Apelacyjnego, to sprowadza się ono do stwierdzenia, że skoro powodowa Spółka jako poddzierżawca spornej nieruchomości zawarła umowy najmu odnośnie pawilonów handlowych, to władna była żądać czynszu najmu w okresie trwania tych umów i pozbawienie jej posiadania nieruchomości w żaden sposób tego prawa nie niweczy.

W związku z tym stanowiskiem należy zwrócić uwagę na dwa zagadnienia.

Po pierwsze, jeśli uznać trafność poglądu Sądu Apelacyjnego, to jak ustalono umowy najmu obowiązywały do listopada 2000 r., zaś upływ 3-letniego okresu wypowiedzenia umowy poddzierżawy przypadł na listopad 2002 r., powódka zaś domaga się odszkodowania w postaci utraconych korzyści za okres od lutego 2000 r. do kwietnia 2002 r. Porównanie tych dat uzasadnia wnioszek, że nawet przy założeniu trafności poglądu Sądu Apelacyjnego, nie było podstaw do oddalenia powództwa w całości.

Po wtóre, jeśli powódka – jak ustalono – w listopadzie 1999 r. powiadomiła najemców, aby czynsz płacili wydzierżawiającemu uznając, że wskutek pozbawienia jej tytułu prawnego do posiadania spornej nieruchomości nie może spełnić świadczenia wzajemnego w postaci umożliwienia korzystania przez najemców z pawilonów handlowych, to korzyści z umowy najmu należne powódce przypadły wydzierżawiającemu, w istocie bez tytułu prawnego. Tych okoliczności nie uwzględnił Sąd Apelacyjny. Reasumując stwierdzić należy, iż skoro argumentacja prawna, która legła u podstaw oddalenia apelacji okazała się nieuzasadniona, to zaskarżony wyrok należało uchylić na podstawie art. 393¹³ k.p.c. w związku z art. 3 ustawy z dnia 22.12.2004 r. o zmianie ustawy kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98).