



Sygn. akt II CSK 218/06

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 4 października 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

SSN Tadeusz Żyźnowski

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa T.O.

przeciwko M.Z., A.P. i B.P.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 4 października 2006 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 15 grudnia 2005 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w P. wyrokiem z dnia 4 listopada 2004 r. uwzględnił powództwo wniesione przez T.O., ustalając nieważność umowy sprzedaży gruntów rolnych oznaczonych w tym wyroku, zawartej w dniu 11 czerwca 2003 r. pomiędzy pozwanymi M.Z. oraz A. i B.P.

Sąd ten ustalił, że powód jest posiadaczem gospodarstwa rolnego położonego na terenie gminy K. W dniu 25 lipca 1995 r. zawarł on z L.G. umowę dzierżawy gruntów rolnych o powierzchni 5,43 ha. Następnie w dniu 13 sierpnia 1997 r. powód zawarł z L.G. umowę dzierżawy gruntów rolnych na okres 10 lat. L.G. oświadczył powodowi, że jest właścicielem gospodarstwa rolnego, w którego skład wchodziły wydzierżawione grunty. W rzeczywistości był on współwłaścicielem tego gospodarstwa wraz z córkami M.Z. i H.M. Decyzja L.G. o wydzierżawieniu gruntów była znana jego córkom. Był on człowiekiem despotycznym i nie pozwalał się wtrącać córkom w sprawy gospodarstwa. Jego decyzje w tym zakresie były akceptowane przez córki. Powód uprawiał grunty objęte umową dzierżawy. W dniu 11 czerwca 2003 r. grunty dzierżawione przez powoda, pozwana M.Z., która stała się ich właścicielką, sprzedała B. i A.P. Umowa sprzedaży została zawarta w formie bezwarunkowej. W ocenie Sądu Okręgowego umowa ta była nieważna, gdyż naruszała ustawowe prawo pierwokupu przysługujące powodowi, jako dzierżawcy gruntów. Umowa dzierżawy została zawarta skutecznie na okres dłuższy niż 3 lata, co uprawniało powoda do możliwości skorzystania z prawa pierwokupu, na podstawie art. 695 § 2 k.p.c., obowiązującego w chwili zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji pozwaną zmienił zaskarżony wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami procesu na rzecz pozwaną. Sąd Apelacyjny dokonał częściowo odmiennych, niż Sąd Okręgowy, ustaleń faktycznych, przyjmując, że córki L.G. nie wiedziały o umowie dzierżawy zawartej między nim a powodem w 1997 r. Pozwana M.Z., która mieszkała z ojcem wiedziała, że od 1995 r. otrzymywał on rentę. Nie wiedziała natomiast, że otrzymywał on również rentę rolniczą z KRUS. W

świetle tych ustaleń brak było podstaw dla stwierdzenia, że córki L.G. w sposób dorozumiany wyraziły zgodę na zawarcie umowy dzierżawy gruntów przez powoda. Ich zachowanie nie pozwala przyjąć, że złożyły one oświadczenia woli, z których wynikałaby zgoda na zawarcie umowy dzierżawy, co było konieczne z punktu widzenia wymogów wynikających z brzmienia art. 199 k.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ulega wątpliwości, że umowa dzierżawy przeważającej części gruntów gospodarstwa rolnego zawarta na tak długi okres jak 10 lat stanowiła czynność przekraczającą zwykły zarząd. Dla dokonania takiej czynności konieczna była zgoda wszystkich współwłaścicieli. Wobec braku zgody M.Z. i H. M. na zawarcie umowy dzierżawy przez powoda i L.G. umowa ta była nieważna. W konsekwencji powodowi nie przysługiwało prawo pierwokupu i żądanie pozwu dotyczące ustalenia nieważności umowy, bądź jej bezskuteczności wobec powoda, było pozbawione podstawy, co przemawiało za oddaleniem powództwa.

Skarga kasacyjna powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego została oparta o podstawę naruszenia prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt.1 k.p.c.). W jej ramach powód zarzucił obrazę art. 199 k.c., art. 693 § 1 k.c., art. 695 § 2 k.c. i art. 599 § 2 k.c. W oparciu o te zarzuty wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie apelacji pozwanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozważania Sądu drugiej instancji, co do istnienia po stronie powoda uprawnień wynikających z zawarcia umowy dzierżawy, zostały dokonane wyłącznie na płaszczyźnie art. 199 k.c., w wyniku przyjętego niejako z góry założenia, że sposób zarządu rzeczą wspólną, którą stanowiło gospodarstwo rolne należące do L.G., M.Z. i H.M. określała wyłącznie ustawa. Tymczasem wskazany w kodeksie cywilnym sposób wykonywania zarządu rzeczą wspólną przez współwłaścicieli nie ma charakteru wyłącznego, bowiem regulujące go przepisy nie stanowią norm o charakterze *iuris cogentis*. Współwłaściciele mogą określić inaczej, niż przepisy kodeksu cywilnego sposób wykonywania zarządu, przykładowo powierzyć go jednemu ze współwłaścicieli, a skuteczność umowy ustanawiającej określony sposób sprawowania zarządu nie wymaga zachowania żadnej szczególnej formy

dla tej czynności. Umowa powierzająca wykonywanie zarządu jednemu ze współwłaścicieli wyłącza uprawnienia pozostałych współwłaścicieli do sprawowania zarządu, określone w art. 199 - 202 k.c. W tym kontekście wymagały rozważenia bezsporne ustalenia faktyczne wskazujące, że córki L.G. tolerowały stan, w którym to on decydował osobiście o prowadzeniu gospodarstwa rolnego i akceptowały między innymi wydzierżawianie przez niego gruntów należących do tego gospodarstwa. Należało ocenić czy w świetle tego rodzaju okoliczności nie doszło do powierzenia L.G. sprawowania zarządu nad gospodarstwem. Dopiero stwierdzenie, że współwłaściciele nie ustanowili umownie zarządu rzeczą wspólną nakazywałoby rozważenie czy umowa dzierżawy części gospodarstwa rolnego, zawarta pomiędzy powodem a L.G. na okres 10 lat, stanowiła czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu w rozumieniu art.199 k.c. W skardze kasacyjnej podniesiono przy tym zasadnie, że stwierdzenie przez Sąd Apelacyjny, iż samo zawarcie umowy dzierżawy gospodarstwa rolnego na okres 10 lat nakazuje jednoznacznie kwalifikować tego rodzaju umowę do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, należy uznać za nieuzasadnione. Ocena charakteru umowy dzierżawy dotyczącej gospodarstwa rolnego na gruncie art. 199 k.c. wymaga każdorazowo uwzględnienia konkretnych okoliczności towarzyszących zawarciu takiej umowy. Wskazywał już na to Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 3 lutego 1964 r., II CR 192/62, OSN 1/65, poz. 9. Z przyczyn wyżej wskazanych, zawarty w skardze kasacyjnej powoda zarzut naruszenia art. 199 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, był usprawiedliwiony. Nakazywało to uwzględnienie skargi kasacyjnej i uchylenie zaskarżonego wyroku na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., niezależnie od oceny zasadności pozostałych zarzutów skargi kasacyjnej. Zostały one sformułowane w części na wypadek ewentualnego stwierdzenia nieważności umowy dzierżawy z powodu jej dokonania z naruszeniem art. 199 k.c. Skarżący podnosił, że w takim przypadku konieczne byłoby rozważenie wzajemnego stosunku treści art. 199 k.c. i przepisów art. 693 § 1 k.c. regulującego przesłanki istotne dla zawarcia umowy dzierżawy. Ponieważ, jak wyżej wskazano, kwestia zastosowania art. 199 k.c. i wiążących się z tym skutków nie została dotychczas rozstrzygnięta prawidłowo, zbędne jest aktualnie dokonywanie oceny zarzutów związanych z przyjęciem konstrukcji nieważności umowy dzierżawy,

spowodowanej przekroczeniem zakresu zwykłego zarządu rzeczą wspólną. Wobec podstaw uzasadniających uwzględnienie skargi kasacyjnej, przedwczesna stała się również ocena zagadnienia czy dokonana przez pozwaną M.Z. sprzedaż gruntów rolnych, których dotyczyła umowa dzierżawy, naruszyła prawo pierwokupu określone w art. 695 § 2 k.c.