



Sygn. akt IV CNP 47/07

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie ze skargi powódki

o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego wyroku

Sądu Okręgowego w O.

z dnia 29 grudnia 2004 r.,

w sprawie z powództwa Z. P.

przeciwko H. G. i K. G.

o wydanie i zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 28 czerwca 2007 r.,

oddala skargę.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 29 grudnia 2004 r. Sąd Okręgowy w O. oddalił apelację powódki Z. P. od wyroku Sądu pierwszej instancji, którym ten Sąd oddalił żądanie wydania bliżej oznaczonej nieruchomości rolnej o pow. ok. 14,5 ha oraz zasądzenia 1200 zł z tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości. U podłoża tego rozstrzygnięcia legł pogląd, że art. 694 k.c. nie przewiduje odpowiedniego stosowania art. 667 § 2 k.c.

Skargę od powyższego wyroku, na podstawie art. 424¹ k.p.c., wniosła powódka. Zarzuciła naruszenia art. 667 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c. W konsekwencji doszło, zdaniem skarżącej, do wydania orzeczenia niezgodnego z tymi przepisami.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według umowy z dnia 6 marca 2001 r., zawartej w trybie ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (tekst jedn.: Dz. U. z 1998 r., nr 7, poz. 25, ze zm.), skarżąca i jej nieżyjący mąż oddali małżonkom P. nieruchomość rolną do użytkowania i pobierania pożytków, nie zastrzegając na swoją rzecz czynszu, a jedynie przyjmując ich zobowiązanie do ponoszenia podatków i ciężarów związanych z własnością tej nieruchomości. Jest to więc umowa odrębna od umowy dzierżawy, nie nazwana przez ustawodawcę, do której ze względu na podobieństwo celu gospodarczego nakazano w art. 708 k.c. odpowiednie stosowanie przepisów o dzierżawie. W konsekwencji do tej umowy, określanej w doktrynie „bezczynszowym użytkowaniem gruntu rolnego”, z mocy art. 708 k.c. należy stosować, poprzez odesłanie z art. 694 k.c., przepisy o najmie. Chodzi tu o podwójne odesłanie, mianowicie najpierw do przepisów o dzierżawie, stamtąd zaś do przepisów o najmie. Podwójne odesłania, choć nierzadko przysparzające trudności w stosowaniu prawa, znane są prawu cywilnemu; dla przykładu, art. 46 k.r.o. odsyła do przepisów o dziale spadku, z mocy zaś przepisów o dziale spadku (art. 1035 k.c.) następuje odesłanie do przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych.

Z treści umowy o bezczynszowe użytkowanie gruntu rolnego, o której mowa w art. 708 k.c., wynika, że dla obydwu stron świadczenie sprowadzające się do ponoszenia ciężarów publicznych z reguły ma charakter korzyści wzajemnej za możliwość używania gruntu i pobierania pożytków. Jeżeli więc właściciel decyduje się oddać grunt rolny innej osobie, zwalniając się jedynie od ponoszenia ciężarów publicznych, to czyni to z poczuciem korzyści, jaką może osiągnąć. Trzeba tu też zauważyć, że zawarta przez małżonków P. umowa z dnia 6 marca 2001 r., stanowiła podstawę do odstąpienia od zawieszenia wypłaty renty (części) z tytułu niezdolności do pracy w gospodarstwie rolnym (art. 28 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników).

Jeszcze przed wejściem w życie § 3 art. 673 k.c. zaznaczyła się w orzecznictwie Sądu Najwyższego tendencja do odejścia od utrwalonego wcześniej stanowiska, że w umowie dzierżawy zawartej na czas oznaczony nie można skutecznie zastrzec możliwości jej wypowiedzenia. Dał temu wyraz Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 stycznia 1998 r., III CKN 365/97 (OSNC 1998, z. 9, poz. 144), stwierdzając, że nie ma przeszkód, aby strony wprowadziły do umowy dzierżawy, zawartej na czas oznaczony, możliwość jej wypowiedzenia w razie zajścia określonej w umowie przyczyny. Również w orzeczeniu z dnia 6 sierpnia 1998 r., I CKN 809/97 (niepubl.) Sąd Najwyższy dopuścił możliwość skutecznego zastrzeżenia w umowie dzierżawy, zawartej na czas oznaczony, iż wygasa ona przed upływem terminu z chwilą wystąpienia ściśle określonego w umowie zdarzenia. Stanowiska te były rozbieżnie oceniane w piśmiennictwie. Zwolennicy podkreślali, że przepisy regulujące umowę dzierżawy są przepisami względnie obowiązującymi, co pozwala na kształtowanie tego stosunku wolą stron według ich uznania z uwzględnieniem interesów majątkowych obu stron i przy uwzględnieniu, zasad do których odwołuje się przepis art. 353¹ k.c.

Jeśli jednak umowę zawarto na określony czas i zarazem nie zawarto w niej postanowień dopuszczających wypowiedzenie, jak to ma miejsce w umowie z dnia 6 marca 2001 r., to według poglądu dominującego w orzecznictwie Sądu Najwyższego oraz w doktrynie nie jest dopuszczalne wypowiedzenie umowy przed upływem terminu, na który została zawarta. Art. 673 § 1 k.c. wyraźnie bowiem stwierdza, że wypowiedzenie wchodzi w grę wtedy, gdy „czas trwania

najmu nie jest oznaczony". Nie o to jednak chodziło w sprawie, w której wydano skarżony wyrok.

Oczywistym bowiem jest, że umowy zawarte na czas oznaczony mogą także wygasnąć przed terminem, na który zostały zawarte. W szczególności sytuacja taka może mieć miejsce w wypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w art. 664 § 2, 667 § 2, 672, 698 § 2 lub 703 k.c. Pojawienie się którejś z takich okoliczności zezwala stronie na „wypowiedzenie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia”, bez względu na to, czy umowa była zawarta na czas oznaczony, czy nie oznaczony. Trzeba zauważyć w związku z tą ostatnią kwestią, że nie do końca konsekwentny jest język ustawy. Skoro bowiem w przypadku umów zawartych na czas oznaczony w ogóle nie wchodzi w grę ich rozwiązanie za wypowiedzeniem (poza sytuacją określoną w art. 678 § 2 k.c.), wystąpienie okoliczności określonych w powołanych wyżej przepisach nie tylko pozwala na „wypowiedzenie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia” (bo terminu wypowiedzenia w umowach zawartych na czas oznaczony nie ma), lecz na jednostronne rozwiązanie umowy przed terminem, na który została zawarta (tj. spowodowanie wygaśnięcia umowy wskutek wykonania przez jedną ze stron uprawnienia prawo-kształtującego określonego w powołanych wyżej przepisach). Na marginesie, język kodeksowy można by tłumaczyć tylko w ten sposób, że w przypadku wystąpienia okoliczności określonych w art. 664 § 2, 667 § 2, 672, 698 § 2 lub 703 k.c., umowy zawarte na czas oznaczony można rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym, tj. nie zachowując nawet ustawowych terminów wypowiedzenia, zaś umowy zawarte na czas nie oznaczony można rozwiązać nie zachowując ani umownych, ani ustawowych terminów wypowiedzenia. W każdym jednak razie nie powinno budzić najmniejszych wątpliwości, że w przypadku wystąpienia okoliczności, o których mowa w wyżej wskazanych przepisach, umowę można rozwiązać mocą jednostronnego oświadczenia woli bez względu na to, czy jest to umowa zawarta na czas oznaczony, czy nie oznaczony.

Rację przeto ma skarżąca, o ile zarzuca, że Sąd drugiej instancji błędnie przyjął, iż art. 667 § 2 k.c. nie ma z mocy art. 694 k.c. odpowiedniego zastosowania do umowy dzierżawy. Jednak badanie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia sprowadza się nie do oceny zastosowania lub

niezastosowania przez sąd konkretnego przepisu prawa materialnego lub procesowego, lecz do wydanego w toku sprawy wyroku. Ocenie poddawana jest trafność, zgodność z prawem wydanego rozstrzygnięcia.

Zgodnie z art. 667 § 2 k.c. w zw. z art. 694 k.c. niektóre kwalifikowane postacie naruszeń obowiązków związanych z używaniem przedmiotu dzierżawy mogą doprowadzić do zakończenia dzierżawy wskutek wypowiedzenia jej przez wydzierżawiającego. Przepis art. 667 § 2 k.c., stosowany odpowiednio do umowy dzierżawy i, jak wskazano, do bezczynszowego użytkowania gruntu rolnego, reguluje dwa takie przypadki. Pierwszy z nich zachodzi, gdy dzierżawca używa przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem tego przedmiotu i czyni to mimo upomnień ze strony wydzierżawiającego (art. 667 § 2 zd. 1 k.c.). Drugi zachodzi wtedy, gdy dzierżawca zaniedbuje przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że zostaje narażony na utratę lub uszkodzenie (art. 667 § 2 zd. 2 k.c.).

Reasumując, przy uwzględnieniu art. 696 i 697 k.c. treść i cele obydwu tych przypadków, są w pewnym zakresie zbieżne. Wynika z nich, ogólnie mówiąc, że naruszenie zasad prawidłowej gospodarki może uzasadniać wypowiedzenie umowy ze skutkiem natychmiastowym zgodnie z art. 667 § 2 w związku z art. 694 k.c.

Odnosząc te rozważania do okoliczności niniejszej sprawy, należy uznać, że nie ma dostatecznych podstaw do stwierdzenia, iż oparty na błędnym poglądzie prawnym prawomocny wyrok oddalający żądanie powódki wydania nieruchomości rolnej oraz zapłaty wynagrodzenia za bezumowne z niej korzystanie jest niezgodny z prawem. Twierdzenia skarżącej dotyczące sposobu prowadzonej przez małżonków P. gospodarki nie pozwalają bowiem na jednoznaczne ustalenie, aby dopuścili się oni naruszenia wymagań prawidłowej gospodarki bądź to przez wprowadzenie nieracjonalnych zasad gospodarki, bądź też przez zaniechanie właściwego wykorzystywania tej nieruchomości z niekorzystnym skutkiem dla jej stanu lub wydajności. Brak zaś tych okoliczności nie zezwala stronie na „wypowiedzenie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia”.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.

db