

Wyrok z dnia 17 marca 2010 r., II CSK 454/09

Domniemanie doręczenia przesyłki rejestrowanej, wynikające z dowodu jej nadania, może być przez adresata obalone przez wykazanie, że nie miał możliwości zapoznania się z zawartym w niej oświadczeniem woli.

Sędzia SN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

Sędzia SN Teresa Bielska-Sobkowicz (sprawozdawca)

Sędzia SN Krzysztof Strzelczyk

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa "S.A.", spółki z o.o. w S. przeciwko "S.B.", spółce z o.o. w D. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 17 marca 2010 r. skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 28 kwietnia 2009 r.

uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim wyrokiem z dnia 17 listopada 2008 r. oddalił powództwo "S.A.", sp. z o.o. w S. przeciwko "S.B.", sp. z o.o. w D. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne.

W dniu 15 kwietnia 2005 r. Maria G. i Zdzisław G. jako wydzierżawiający zawarli z pozwaną "S.B.", sp. z o.o. umowy dzierżawy o numerach 1/05 i 2/05 oraz umowę kooperacji i poddzierżawy nr 3/05.

Przedmiotem umowy numer 1/05 była zabudowana nieruchomość rolna składająca się z działek gruntu z obrębu L., gmina P., o numerach 1/2, 2/1, 5, 27/7, 42 i z działek gruntu z obrębu P., gmina P., o numerach 53 i 143. Łączny czynsz dzierżawny, który strony ustaliły na kwotę 2 292 838,48 zł, dzierżawca zobowiązał

się zapłacić najpóźniej w terminie 365 dni od daty podpisania umowy, przy czym w dniu podpisania umowy dzierżawca miał zapłacić zaliczkę w wysokości 430 000 zł, a do dnia 30 kwietnia 2005 r. kwotę 716 419,24 zł. Umowa została zawarta na okres 20 lat licząc od dnia 15 kwietnia 2005 r. Dzierżawca zobowiązał się do opłacania obciążeń publicznych z przedmiotu dzierżawy, w szczególności podatku gruntowego, podatku od nieruchomości oraz innych należności związanych z jego posiadaniem, a także ponoszenia kosztów ubezpieczenia obowiązkowego. Strony postanowiły, że wydzierżawiający będą mieli prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia między innymi, jeżeli dzierżawca zaniecha ponoszenia opłat publicznoprawnych w okresie nie krótszym niż dwa kwartały.

Przedmiotem umowy numer 2/05 była zabudowana nieruchomość rolna położona w L. obejmująca działki nr 9/5 i 46 oraz budynki gospodarcze położone na części gruntu nr 9/5. Czynnysz dzierżawny, który strony ustaliły na łączną kwotę 763 919,88 zł, dzierżawca zobowiązał się zapłacić najpóźniej w terminie 365 dni od daty podpisania umowy, przy czym do dnia 30 kwietnia 2005 r. dzierżawca miał zapłacić zaliczkę w wysokości 381 959,94 zł. Umowa została zawarta na okres 20 lat. Dzierżawca zobowiązał się do opłacania obciążeń publicznych z przedmiotu dzierżawy, w szczególności podatku gruntowego, podatku od nieruchomości oraz innych należności związanych z jego posiadaniem, a także ponoszenia kosztów ubezpieczenia obowiązkowego. Strony ustaliły, że wydzierżawiający będą mieli prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli dzierżawca nie ureguluje w terminie 365 dni od daty zawarcia umowy kwoty czynszu za pełny okres dzierżawy lub naruszy inne postanowienia umowy.

W okresie od 22 kwietnia 2005 r. do 24 czerwca 2005 r. pozwana przekazała Zdzisławowi G. łączną kwotę 1 280 000,00 zł tytułem należności wynikających z trzech umów zawartych w dniu 15 kwietnia 2005 r. Poza tą kwotą pozwana nie dokonała innych wpłat z tytułu czynszu dzierżawnego, nie dokonywała także wpłat podatku rolnego i podatku od nieruchomości stanowiących przedmiot dzierżawy.

Pismem z dnia 10 maja 2005 r. wydzierżawiający poinformowali pozwaną, iż w związku z niewywiązywaniem się z warunków umowy nr 1/05 odnośnie dzierżawy gruntów i przejęcia zasiewów pszenicy ozimej za odpłatnością w kwocie 60 000 zł przejmują z dniem 20 lipca 2005 r. obsiane zbożem grunty we władanie z powodu braku zwrotu kwoty. Zakazali pozwanej wykonywania jakichkolwiek prac na wymienionych gruntach i oświadczyli, że zbiór pszenicy wykonają we własnym

zakresie. W piśmie z dnia 19 lipca 2005 r. wydzierżawiający oświadczyli pozwanej, iż na podstawie art. 493 § 1 i 494 k.c. w związku z niespełnieniem przez pozwaną warunków umowy dzierżawy nr 2/05 odstępują od wskazanej umowy z dniem 1 sierpnia 2005 r., podnieśli, że pozwana mimo wezwania nie uregulowała należności wynikających z umowy. Pozwana nie korzysta z będących przedmiotem umów gruntów od jesieni 2005 r., kiedy to wydzierżawiający objęli je w posiadanie.

Sąd Okręgowy w Szczecinie w wyroku z dnia 6 listopada 2006 r. ustalił, że wydzierżawiający i pozwana pozostają w stosunku dzierżawy nawiązanym umowami nr 1/05 i 2/05. Wyrokiem z dnia 21 czerwca 2007 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację wydzierżawiających od tego wyroku.

W dniu 20 listopada 2007 r. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pyrzycach na wniosek pozwanej dokonał w dziale III księgi wieczystej nr (...)71 wpisu prawa dzierżawy na rzecz pozwanej, obejmującego działki nr 1/2, 2/1, 5, 10, 27/7, 42 oraz budynki gospodarcze oraz wpisu na rzecz pozwanej prawa dzierżawy obejmującego działkę nr 9/05 oraz budynki gospodarcze. Postanowieniem z dnia 22 lutego 2008 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił apelację Marii G. i Zdzisława G. od opisanych wpisów.

W dniu 27 grudnia 2007 r. Zdzisław G. i Maria G. zawarli z powódką "S.A.", sp. z o.o. umowę przeniesienia własności przedmiotowych nieruchomości.

Pismem z dnia 19 marca 2008 r. powódka wezwała pozwaną do złożenia wniosku do sądu o wykreślenie z działu III ksiąg wieczystych nr (...)01 i (...)71 wpisów prawa dzierżawy wynikającego z umów 1/05 i 2/05, a w piśmie z dnia 13 sierpnia 2008 r. – do zapłaty w terminie siedmiu dni kwoty 2 192 736,38 zł tytułem zaległego czynszu dzierżawnego oraz kwoty 135 880,76 zł tytułem zaległych należności publicznoprawnych związanych z przedmiotem dzierżawy pod rygorem potwierdzenia po raz kolejny rozwiązania umowy dzierżawy. W piśmie z dnia 27 sierpnia 2008 r. powódka oświadczyła pozwanej, iż ze względu na brak zapłaty kwoty 2 328 617,14 zł tytułem zaległego czynszu dzierżawnego i należności publicznoprawnych potwierdza rozwiązanie umowy dzierżawy nr 1/05 i 2/05 dokonane przez małżonków G. Ponadto powódka oświadczyła, że w przypadku uznania braku podstawy do rozwiązania umów dzierżawy z powyższych przyczyn, na podstawie art. 491 § 1 k.c. odstępuje od umów dzierżawy nr 1/05 i 2/05.

Sąd Rejonowy uznał za bezskuteczne wypowiedzenie umów dzierżawy złożone pozwanej przez małżonków G. Ze względu na związanie prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 6 listopada 2006 r. nie było podstaw do kwestionowania, że w dacie uprawomocnienia się tego wyroku stosunek dzierżawy istniał. Sąd uznał za nieskuteczne również oświadczenie powódki o odstąpieniu od umów złożone w piśmie z dnia 27 sierpnia 2008 r. W ocenie tego Sądu, nie zaistniała przyczyna wypowiedzenia umów z powodu zaniechania ponoszenia opłat publicznoprawnych, skoro powódka nie wykazała, że wydzierżawiający udzielili pozwanej odpowiednich informacji lub przekazali wymagane dokumenty podatkowe. Ponadto Sąd stwierdził, że zaniechanie ponoszenia opłat publicznoprawnych mogłoby stanowić podstawę wypowiedzenia umowy dzierżawy, gdyby wydzierżawiający uprzedzili dzierżawcę o zamiarze wypowiedzenia umowy i udzielili mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu zgodnie z art. 703 k.c.

Sąd Rejonowy nie podzielił zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia roszczeń z tytułu naprawienia szkody wyrządzonej pozwanej przez wydzierżawiających na skutek niewykonania zobowiązań wynikających z umowy nr 3/05. Uznał, że pozwana nie wykazała istnienia i wysokości przysługującej jej wierzitelności. Podzielił natomiast zarzut pozwanej, że miała ona prawo powstrzymać się ze spełnieniem świadczenia z tytułu zarówno czynszu dzierżawy, jak i należności publicznoprawnych do czasu zaoferowania przez wydzierżawiającego świadczenia wzajemnego, jakim było umożliwienie korzystania z przedmiotu dzierżawy. Zdaniem Sądu Rejonowego, powódka nie mogła skutecznie odstąpić od umów dzierżawy na podstawie art. 491 k.c. Przepis ten nie mógł znaleźć zastosowania ze względu na szczególną regulację zawartą w art. 703 k.c.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy uznał, że strony łączą stosunek dzierżawy wynikający z umów o numerach 1/05 i 2/05, co powoduje że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej nr (...)71 jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, a powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu.

Wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2009 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie oddalił apelację powódki podzielając ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonane przez Sąd pierwszej instancji.

W ocenie tego Sądu, wypowiedzenie umów dzierżawy z dnia 15 kwietnia 2005 r. przez powódkę lub jej poprzedników prawnych mogło nastąpić wyłącznie w przypadkach określonych w umowach. Tylko umowa nr 2/05 wyraźnie przewidywała możliwość jej wypowiedzenia przez wydzierżawiających z powodu zaniechania przez pozwaną ponoszenia opłat czynszowych w pełnej wysokości, a w odniesieniu do umowy nr 1/05 zastosowanie w tym zakresie powinien znaleźć art. 703 k.c. Sąd Apelacyjny nie uwzględnił jednak zarzutu powódki o skuteczności wypowiedzenia umowy nr 2/05, uznając, że zgodnie z art. 703 k.c., wydzierżawiający powinni wyznaczyć dzierżawcy dodatkowy trzymiesięczny termin do uiszczenia opłat czynszowych, czego nie uczynili, a wyłączenie tego obowiązku w umowie nie mogło być skuteczne ze względu na bezwzględnie obowiązującą moc art. 703 k.c.

Sąd drugiej instancji nie podzielił również zarzutu, iż skutecznie wypowiedziała ona umowę dzierżawy nr 1/05 pismami z dnia 13 i 27 sierpnia 2008 r., wcześniej dopełniwszy obowiązku wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty czynszu w piśmie z dnia 29 czerwca 2007 r. W ocenie Sądu, powódka przedkładając jedynie pocztowy dowód nadania pisma nie wykazała, że oświadczenie w nim zawarte dotarło do pozwanej.

Sąd Apelacyjny nie uwzględnił również poglądu, jakoby skuteczność dokonanego przez powódkę wypowiedzenia umowy dzierżawy z powodu zwłoki w zapłacie opłat czynszowych wynikała z wielokrotnego składania oświadczeń o rozwiązaniu umowy. Nie można bowiem uznać, iż złożenie samego oświadczenia o rozwiązaniu umowy dzierżawy zawiera w sobie jednocześnie oświadczenie o wyznaczeniu dodatkowego terminu do zapłaty czynszu. Stanowisko takie pozostawałoby w oczywistej sprzeczności z treścią art. 703 k.c.

W ocenie Sądu, także wypowiedzenie umów z powodu zaniechania przez pozwaną uiszczania opłat publicznoprawnych nie mogło, ze względu na treść art. 703 k.c., odnieść skutku. Powódka nie przedstawiła dowodu doręczenia pisma z dnia 29 czerwca 2007 r., wskazany w piśmie z dnia 13 sierpnia 2008 r. termin do uiszczenia opłat publicznoprawnych nie spełnia wymagań określonych w art. 703 k.c., natomiast pismo z dnia 27 sierpnia 2008 r. w ogóle nie stanowi wezwania do zapłaty, a powódka powołała się w nim na wyznaczenie dodatkowego terminu, co w jej ocenie miało miejsce w piśmie z dnia 29 sierpnia 2007 r.

Sąd drugiej instancji nie podzielił także zarzutu błędnego uznania, że nieopłacenie przez pozwaną opłat publicznoprawnych nastąpiło z przyczyn

niezależnych od pozwanej, zwłaszcza, iż to na powódce i jej poprzednikach prawnych spoczywał prawny obowiązek ich ponoszenia, a pozwana nie miała możliwości ustalenia ich wysokości.

Za niezasadny uznał także zarzut naruszenia art. 488 § 2 k.c. Wskazał, że do zastosowania tej normy nie było konieczne złożenie wyraźnego oświadczenia woli przez pozwaną. W sytuacji, w której wydzierżawiający nie spełnia swojego świadczenia polegającego na utrzymaniu rzeczy w stanie umożliwiającym używanie jej przez dzierżawcę i pobieranie z niej pożytków, dzierżawcy przysługuje przewidziane w art. 488 § 2 k.c. prawo powstrzymania się ze spełnieniem swojego świadczenia, a okoliczności związane z powstrzymaniem się przez wydzierżawiającego ze spełnieniem własnego świadczenia nie mają w tym względzie znaczenia.

Nie podzielił także zarzutu dotyczącego błędnej wykładni art. 491 k.c. Powołując się na wyrażony w doktrynie pogląd stanął na stanowisku, że przepis art. 491 § 1 k.c. nie ma zastosowania do zobowiązań wzajemnych o charakterze ciągłym, jeśli przepisy szczególne – tak jak w rozpoznawanej sprawie art. 703 k.c. – uprawniają wierzyciela do jednostronnego wypowiedzenia danego stosunku. Wskazał ponadto, że odstąpienie od umowy na podstawie art. 491 § 1 k.c. uzależnione jest od popadnięcia przez dłużnika w zwłokę z wykonaniem zobowiązania, powódka nie wykazała zaś takiej okoliczności.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego powódka wniosła skargę kasacyjną, opartą na obu podstawach kasacyjnych (art. 398³ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.), zarzucając naruszenie art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 6 i 61 k.c. oraz art. 45 ustawy z dnia 12 czerwca 2003 r. – Prawo pocztowe (jedn. tekst: Dz.U. z 2008 r. Nr 189, poz. 1159 ze zm. – dalej: "Pr.poczt.") oraz art. 231 k.p.c. polegające na nieuwzględnieniu pisma z dnia 29 czerwca 2007 r., art. 252 w związku z art. 244 k.p.c., art. 45 Pr.poczt. i art. 6 k.c. polegające na uznaniu za niezgodne z prawdą okoliczności potwierdzonych dokumentem urzędowym w postaci potwierdzenia nadania listem poleconym pisma powódki z dnia 29 czerwca 2007 r., mimo że strona pozwana kwestionująca fakt potwierdzony dokumentem urzędowym nie przedstawiła żadnych dowodów, art. 693 § 1 k.c. polegające na przyjęciu, że umowa nr 1/05 jest umową dzierżawy, mimo że brak w niej elementów przedmiotowo istotnych dla umowy dzierżawy, czyli zobowiązania do oddania nieruchomości do używania i pobierania pożytków, art. 492 zdanie pierwsze k.c. przez jego niezastosowanie w stosunku do umowy

dzierżawy nr 2/05 w sytuacji, gdy *lex commissoria* znajduje się wprost w § 7 pkt 1 tej umowy, art. 488 § 2 k.c. polegające na przyjęciu, że dzierżawca, który popadł w zwłokę z zapłatą czynszu ma prawo powstrzymania się z jego zapłatą w sytuacji, gdy przedmiot dzierżawy został mu wydany, a następnie – ze względu na brak zapłaty czynszu – wydzierżawiający ponownie wszedł w jego posiadanie, art. 703 zdanie pierwsze k.c. przez przyjęcie, że przepis ten ma charakter *iuris cogentis* i stosuje się także w przypadku, gdy zapłata czynszu nie miała nastąpić okresowo, lecz jednorazowo, art. 703 zdanie drugie k.c. przez przyjęcie, że korespondencja kierowana do dzierżawcy nie stanowi dostatecznego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia, umożliwiającemu wydzierżawiającemu skuteczne wypowiedzenie umowy, a nadto, że uprzedzenie takie w ogóle jest konieczne dla skutecznego wypowiedzenia umowy, art. 703 k.c. przez jego błędne zastosowanie do roszczenia wydzierżawiającego o zwrot zapłaconych podatków, które z mocy umowy obciążają dzierżawcę i przyjęcie, że także w takim przypadku przed wypowiedzeniem umowy wydzierżawiający musi uprzedzić dzierżawcę udzielając mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W skardze kasacyjnej skarżący podniósł zarzut wadliwej kwalifikacji zawartych przez strony umów jako umów dzierżawy podnosząc, że nie zawierały one elementów dla takich umów istotnych. Zarzut naruszenia art. 693 § 1 k.c. przez błędną wykładnię nie może być uznany za skuteczny z dwóch przyczyn. Po pierwsze, jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny, orzekające w sprawie Sądy, a także Sąd Najwyższy, związane są na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. mocą wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 21 czerwca 2007 r., którym oddalona została apelacja od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 6 listopada 2006 r. ustalającego, że pozwany w niniejszej sprawie oraz poprzednicy prawni powoda Maria G. i Zdzisław G. pozostają w stosunku dzierżawy nawiązanym umowami nr 1/05 i nr 2/05 z dnia 15 kwietnia 2005 r. Oznacza to, że nie może być obecnie kwestionowane, że stosunek dzierżawy istniał, a zatem, że zostały zawarte umowy kwalifikowane jako umowy dzierżawy. Po drugie, wykazywanie, że dokonano w

niniejszej sprawie wadliwej wykładni umów, prowadzącej do błędnej ich kwalifikacji, wymagało powołania w podstawie kasacyjnej art. 65 k.c. i wykazania, że Sąd drugiej instancji dopuścił się jego wadliwej wykładni lub błędnego zastosowania, tymczasem takich zarzutów podstawy skargi nie zawierają.

Nie może być zatem obecnie kwestionowane, że umowy dzierżawy zostały zawarte i że wynikający z nich stosunek prawny łączył strony na dzień 21 czerwca 2007 r. Trafnie uznały orzekające Sądy, że uwzględnienie powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wymagało wykazania, że ten stan uległ zmianie po tym dniu, a zatem, że zaistniało jakieś zdarzenie prawne unicestwiająca ten stosunek prawny, czego konsekwencją byłoby uznanie, że stan prawny ujawniony w księdze wieczystej (wpis prawa dzierżawy na rzecz pozwanego z dnia 20 lipca 2007 r.) jest niezgodny ze stanem rzeczywistym.

Wbrew zarzutom skarżącego, trafnie wskazał Sąd Apelacyjny możliwe sposoby zakończenia tego stosunku prawnego. Ustalony w sprawie stan faktyczny nie pozwala na uznanie, aby doszło do rozwiązania umów na podstawie porozumienia stron, skoro bezwzględnie nie doszło do złożenia zgodnych oświadczeń woli w tym przedmiocie. W rachubę może zatem wchodzić bądź odstąpienie od umowy bądź jej wypowiedzenie.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zwraca się uwagę, że przyjętym w prawie cywilnym sposobem normalnego oraz przedwczesnego zakończenia stosunków trwałych, a takim jest niewątpliwie stosunek dzierżawy, jest wypowiedzenie, bowiem wywiera ono skutki na przyszłość (*ex nunc*), to jest znosi stosunek prawny dopiero po upływie terminów wypowiedzenia, a gdy wyjątkowo taki termin nie jest wymagany – z chwilą złożenia kontrahentowi oświadczenia o wypowiedzeniu. Chodzi o to, aby spełnione już świadczenia pozostały nienaruszone, dlatego też przyjęto, że nie tylko rozwiązanie umowy z mocą wsteczną, ale i jej wypowiedzenie z mocą wsteczną jest nieważne, jako sprzeczne z naturą zobowiązania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162). Tymczasem skutkiem odstąpienia od umowy jest zniweczenie jej *ex tunc* i zwrot wszystkiego, co w jej wykonaniu zostało świadczone (art. 494 k.c.), a taki skutek jest sprzeczny z naturą zobowiązania o charakterze ciągłym. Nawet zresztą gdyby, jak chce skarżący, uznać za dopuszczalne odstąpienie od umowy o charakterze trwałym, to i tak przewidziane w art. 492 zdanie pierwsze k.c. *lex commissoria* nie miałyby zastosowania, skoro wbrew podnoszonym zarzutom

żadna z zawartych umów go nie przewiduje, w § 7 obu umów mowa bowiem o prawie do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, nie zaś o prawie odstąpienia.

W tej sytuacji trafnie Sąd Apelacyjny rozważał, czy doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy. Trafnie też uznał, że wypowiedzenie umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia jest dopuszczalne, jednak – jak wynika z art. 703 k.c. – konieczne jest udzielenie dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Przepis ten, w przeciwieństwie do innych zawartych w tym samym dziale (art. 699, 702, 704), nie dopuszcza innego uregulowania w umowie, ma zatem, jak niewadliwie uznał Sąd Apelacyjny, charakter przepisu bezwzględnie obowiązującego. Należy także uznać, że przepis ten ma zastosowanie także w takiej sytuacji, w której umownie postanowiono o kumulacji czynszu dzierżawnego w taki sposób, aby zapłata za cały okres nastąpiła jednorazowo bądź w kilku ratach.

Zasadnicze zatem dla rozstrzygnięcia sprawy pytanie sprowadza się do tego, czy wdzierżawiający udzielił – po dniu 21 czerwca 2007 r. – dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Z dokonanych ustaleń wynika, że pismo zawierające takie oświadczenie woli zostało wysłane listem poleconym. W ocenie Sądu Apelacyjnego, dowód nadania listu poleconego nie stanowi dowodu jego doręczenia, skarżący zaś nie udowodnił, aby pozwany to pismo otrzymał. W konsekwencji takiego stanowiska uznał Sąd, że skarżący nie wykazał dochowania wymogów z art. 703 k.c., zatem nie mógł skutecznie wypowiedzieć zawartej na czas określony umowy dzierżawy bez zachowania terminów wypowiedzenia. Taka zaś ocena zdaniem skarżącego stanowi o naruszeniu art. 231 i 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 6 i 61 k.c. oraz art. 45 Pr.poczt. Zarzuty te należy podzielić.

Nie ma obecnie wątpliwości odnośnie do tego, że – co do zasady – możliwe jest zastosowanie tzw. doręczenia zastępczego do składania oświadczeń woli w sferze prawa materialnego. Z art. 61 § 1 k.c. wynika, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, w której mogła się zapoznać z jego treścią. Przepis nie wymaga zatem, aby adresat oświadczenia zapoznał się faktycznie z jego treścią, wystarczająca jest sama możliwość zapoznania się. Taką możliwość daje wysłanie pisma zawierającego oświadczenie woli przesyłką poleconą. Jeżeli takiej przesyłki adresat z własnej woli nie odbiera z urzędu

pocztowego, należy uznać, że miał możliwość zapoznania się z jej treścią i z możliwości takiej z własnej woli nie skorzystał (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1996 r., I PKN 36/96, OSNAPUS 1997, nr 14, poz. 251; z dnia 13 grudnia 1996 r., I PKN 41/96, OSNAPUS 1997, nr 13, poz. 268; z dnia 23 stycznia 1998 r., I PKN 501/97, OSNAPUS 1999, nr 1, poz. 15; z dnia 20 stycznia 2004 r., II CK 358/02, Wokanda 2004, nr 9, poz. 6; z dnia 5 października 2005 r., I PK 37/05, OSNP 2006, nr 17-18, poz. 263). Nie budzi też wątpliwości, że pocztowy dowód doręczenia adresatowi przesyłki jest urzędowym dokumentem potwierdzającym fakt i datę doręczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 kwietnia 1998 r., III CZ 51/98, OSNC 1998, nr 11, poz. 189). Wątpliwości natomiast dotyczą tego, czy – w braku dowodu doręczenia – wystarczającym dowodem dla uznania, że adresat przesyłki mógł zapoznać się z jej treścią, jest dowód nadania przesyłki listem poleconym oraz związanej z tym kwestii ciężaru dowodu. Problem ten ma istotne znaczenie, bowiem nadawcy przesyłki poleconej z reguły dysponują dowodem nadania, a uzyskanie dowodu doręczenia nie zawsze jest możliwe.

W doktrynie prezentowane są w tej kwestii rozbieżne poglądy. Według jednych autorów dowód nadania listu poleconego nie jest wprawdzie dowodem doręczenia go adresatowi, lecz jest dowodem *prima facie*, który stwarza domniemanie doręczenia. Adresat oświadczenia może to domniemanie obalić wykazując, że nie miał możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia. Według innych autorów potwierdzenie nadania listu poleconego oznacza tylko tyle, że przesyłka została złożona w urzędzie pocztowym i nie stwarza żadnego domniemania, gdy chodzi o jej doręczenie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego kwestia ta nie została jednoznacznie rozstrzygnięta. W wyroku z dnia 10 października 2002 r., V CKN 1796/00, Sąd Najwyższy uznał, że przedłożenie potwierdzenia nadania przesyłki poleconej nie zawsze wystarcza do udowodnienia doręczenia tej przesyłki adresatowi, zwłaszcza w sytuacji, w której adresat konsekwentnie zaprzeczał faktowi jej doręczenia (OSNC 2004, nr 2, poz. 23).

W ocenie Sądu Najwyższego w obecnym składzie, trafne jest stanowisko, że dowód nadania przesyłki rejestrowanej nie zawsze wystarcza do udowodnienia jej doręczenia, jednak także samo zaprzeczenie faktowi doręczenia nie wystarcza do obalenia tego dowodu.

Zgodnie z art. 3 pkt 19 Pr.poczt., przesyłką poleconą jest przesyłka rejestrowana będąca przesyłką listową, doręczana w sposób zabezpieczający ją

przed utratą, ubytkiem zawartości lub uszkodzeniem, zaś przesyłką rejestrowaną jest przesyłka przyjęta za pokwitowaniem przyjęcia i doręczana za pokwitowaniem odbioru (art. 3 pkt 20). Potwierdzenie nadania ma, zgodnie z art. 45 Pr.poczt., moc dokumentu urzędowego. Prawdą jest, że dokument urzędowy, stosownie do art. 244 § 1 k.p.c., stanowi jedynie dowód tego, co w nim urzędowo zaświadczone, a zaświadczenie takie dotyczy przyjęcia przesyłki do nadania, a nie jej doręczenia. Wydanie takiego potwierdzenia oznacza jednak także potwierdzenie zawarcia umowy o świadczenie usługi pocztowej, polegającej na przyjęciu, przemieszczeniu i doręczeniu przesyłki. Jak wynika bowiem z art. 3 pkt 8 Pr.poczt., nadanie przesyłki oznacza polecenie doręczenia zgodnie z umową o świadczenie usługi pocztowej. Z kolei, § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 9 stycznia 2004 r. w sprawie warunków wykonywania powszechnych usług pocztowych (Dz.U. Nr 5, poz. 34) stanowi, że w przypadku przesyłek rejestrowanych umowę o świadczenie usługi uważa się za zawartą z chwilą wydania nadawcy przez operatora dowodu przyjęcia przesyłki. Opłata pobierana jest od nadawcy przez operatora z góry za przyjęcie, przemieszczenie i doręczenie przesyłki (§ 8 pkt 1 rozp.). Zatem, przyjmując przesyłkę rejestrowaną i pobierając z góry opłatę operator pocztowy zobowiązuje się do jej doręczenia. Z rozporządzenia wynika także, że jest możliwe uzyskanie potwierdzenia odbioru przesyłki rejestrowanej, jednak wyłącznie na pisemne żądanie nadawcy (§ 10 pkt 1). Brak takiego potwierdzenia nie oznacza jednak, że przesyłka nie została doręczona. Przesyłka rejestrowana bowiem, nieodebrana w terminie odbioru, zwracana jest nadawcy, co wynika z § 38 pkt 5 rozp. Jeżeli zatem nadawca przesyłki rejestrowanej uiścił opłatę, otrzymał potwierdzenie nadania, a operator nie zwrócił mu tej przesyłki, można domniemywać, że została doręczona adresatowi. W związku z tym należy uznać, że dowód nadania przesyłki rejestrowanej stanowi uprawdopodobnienie doręczenia jej adresatowi, który może to domniemanie obalić, wykazując, że nie miał możliwości zapoznania się z jej treścią. Należy zwrócić uwagę, że regułą jest, że przesyłki pocztowe, zwłaszcza rejestrowane, są doręczane. Brak doręczenia zwykle powodują szczególne okoliczności, np. niedostatki w obsłudze pocztowej, błędne zaadresowanie przesyłki, znana nadawcy nieobecność adresata w miejscu zamieszkania itp. Wykazanie istnienia takich okoliczności wystarczy dla podważenia wiarygodności omawianego dowodu *prima facie*.

Stwierdzenie zatem, że dowód nadania przesyłki nie stanowił wykazania faktu doręczenia, nie było wystarczające do uznania, że oświadczenie woli o udzieleniu dodatkowego terminu do uiszczenia zaległego czynszu nie zostało złożone. W tej sytuacji wykluczenie możliwości wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów budzi zasadnicze wątpliwości. Trzeba także podkreślić, że oświadczenie o udzieleniu dodatkowego terminu i oświadczenie o wypowiedzeniu umowy nie musi być złożone jednocześnie, bowiem takiego wymogu w art. 703 k.c. nie ma. Możliwe jest zatem, dla wywołania skutku w postaci zniesienia stosunku prawnego, złożenie osobno oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy po upływie terminu określonego w art. 703 k.c. Trafnie podnosił także skarżący, że złożenie w toku procesu pisma zawierającego oświadczenie woli określonego w tym przepisie również może być uznane za spełnienie tego wymogu, pod warunkiem wszakże, że takie pismo procesowe we właściwy sposób drugiej stronie doręczono, jest to jednak kwestia ustaleń faktycznych, których w tym zakresie nie ma. Wypada także zwrócić uwagę, że pismo z dnia 29 czerwca 2007 r. dotyczy tylko jednej z umów dzierżawy, zawarte zatem w nim oświadczenie woli nie może być odnoszone do obu umów.

Wypowiedzenie umowy dzierżawy w sposób określony w art. 703 k.c. dotyczyć może także sytuacji, w której dzierżawca nie wykonuje obowiązku regulowania opłat publicznoprawnych, jeżeli z umowy taki obowiązek wynika. Sąd Apelacyjny ustalił, że dzierżawca był obciążony tym obowiązkiem, jednak nie wykonywał go dlatego, że wydzierżawiający nie przekazywał mu dokumentów potrzebnych do obliczenia stawki podatku i z tej przyczyny nie ma podstaw do zniesienia umowy stosownie do art. 703 k.c. Obowiązek ten jednak, w zależności od treści umowy, może być wykonywany dwojako; albo przez zwracanie kwoty należności wydzierżawiającemu, który reguluje należności publicznoprawne sam, albo też obowiązek bezpośredniego regulowania należności publicznoprawnych spoczywa na dzierżawcy bez pośrednictwa właściciela gruntu. Od treści umowy także zależy, czy w tym drugim przypadku dzierżawca sam oblicza kwotę należności, czy też wydzierżawiający ma obowiązek przekazywać mu potrzebne w tym zakresie dokumenty. Jest to jednak kwestia ustalenia treści umowy, a więc kwestia stanu faktycznego, którego ustalenie przez sąd uchyla się spod kontroli kasacyjnej. Zarzutów zatem w tym zakresie podzielić nie można.

Trafnie natomiast skarżący zarzucał naruszenie art. 488 § 2 k.c. przez uznanie, że dzierżawca mógł się powstrzymać ze spełnieniem swego świadczenia w sytuacji, w której wydzierżawiając nie zapewnił możliwości używania rzeczy i pobierania z niej pożytków przez cały okres dzierżawy. Z ustaleń w zakresie treści umowy wynikało jednoznacznie, że cały czynsz dzierżawny za pełny okres trwania umowy miał być zapłacony w terminie 365 dni od dnia podpisania umów, a zaliczki w określonej wysokości – do dnia 15 i 30 kwietnia 2005 r. Ustalono także, że w umówionym terminie wpłynęła tylko część umówionej kwoty, pomimo, że wydzierżawiający wydał nieruchomości dzierżawcy wcześniej, zgodnie z umową już w dniu 15 kwietnia 2005 r. W tej sytuacji przepis art. 488 § 2 k.c., dotyczący sytuacji, w której świadczenia mają być spełnione jednocześnie, w ogóle nie miał zastosowania.

Wobec powyższego orzeczono, jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c.

