



Sygn. akt II CSK 274/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

w sprawie z powództwa Stowarzyszenia Kupców

„S. „

przeciwko Miastu Ł. – Prezydentowi Miasta Ł.

z udziałem interwenientów ubocznych po stronie powodowej – R. J.

i A. S. wspólników spółki cywilnej „U. Centra Handlowe S.C.”

oraz R. Supermarketów Drogerijnych Polska

Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

o ustalenie nieważności wypowiedzenia umowy,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 stycznia 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 8 grudnia 2010 r.,

**oddala skargę kasacyjną i wniosek interwenienta ubocznego
R. Supermarketów Drogerijnych Polska Spółki z ograniczoną
odpowiedzialnością o przyznanie kosztów postępowania
kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Pozwem z dnia 20 marca 2009 r., sprecyzowanym na rozprawie w dniu 8 lipca 2009 r., Stowarzyszenie Kupców wniosło przeciwko Miastu Ł. o ustalenie, że wypowiedzenie umowy dzierżawy z dnia 1 marca 2007 r. pomiędzy Miastem i Stowarzyszeniem Kupców, dotyczącej nieruchomości położonej przy ul. R., dokonane w dniu 9 marca 2009 r., jest nieważne.

Wyrokiem z dnia 21 lipca 2010 r. Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo. Ustalił, że przy ul. Rzgowskiej istniało targowisko miejskie, popularnie nazywane /.../ , znajdujące się na nieruchomości należącej do Miasta Ł. Z uwagi na planowaną modernizację targowiska, w 2003 r. kupcy powołali Stowarzyszenie Kupców /.../. Celem Stowarzyszenia było reprezentowanie kupców w relacjach z Miastem, w tym przejście na zasadzie dzierżawy zarządu nad targowiskiem i wzniesienie hali targowej. Ponadto, w odległości kilkuset metrów od modernizowanego targowiska, także na nieruchomości dzierżawionej od Miasta, została wzniesiona przez Stowarzyszenie druga hala targowa.

Modernizacja targowisk miejskich prowadzona była zgodnie z programem, którego ramy prawne określała Uchwała Nr ... Rady Miejskiej z dnia 28 marca 2007 r. w sprawie przyjęcia „Programu pomocy de minimis udzielanej podmiotom dzierżawiącym targowiska miejskie”. Jest to program skierowany do dzierżawców targowisk miejskich, prowadzących na terenie Ł. działalność gospodarczą i przeprowadzających ich modernizację. Beneficjenci pomocy – w ramach Programu – mogli korzystać z obniżenia lub zwolnienia z czynszu dzierżawnego z tytułu umowy dzierżawy targowiska miejskiego przez okres nie dłuższy niż 2 lata od daty rozpoczęcia korzystania z pomocy w ramach tego programu, do wysokości faktycznie poniesionych kosztów. Warunkiem udzielenia pomocy była realizacja inwestycji, polegającej na modernizacji targowiska obejmującej swym zakresem całe targowisko, w wysokości nie mniejszej niż 20 000 euro.

W dniu 1 marca 2007 r. Miasto Ł. zawarło ze Stowarzyszeniem umowę dzierżawy nieruchomości położonej przy ul. R., składającej się z działek

oznaczonych w ewidencji gruntów nr /.../. Dzierżawca zobowiązywał się m.in. do wzniesienia na własny koszt hali targowej na nieruchomości, która na koniec umowy dzierżawy miałaby zostać, wedle wyboru wydzierżawiającego, usunięta przez Stowarzyszenie, bądź też wykupiona przez Miasto według stanu i cen z chwili wygaśnięcia umowy. Strony zastrzegły, że umowa może zostać rozwiązana bez wypowiedzenia w sytuacjach wskazanych w § 8 i 14 umowy. Zaliczono do nich m.in. naruszenie postanowienia § 6 ust. 3 umowy stanowiącego, że „dzierżawca na wniosek kupca prowadzącego działalność handlową na danej działce na targowisku poddzierżawi tę działkę na cele inwestycyjne po uzyskaniu zgody wydzierżawiającego na warunkach takich jak w umowie dzierżawy i za stawkę wynikającą ze stawki jaką płaci dzierżawca proporcjonalnie do poddzierżawianej powierzchni na okres 1 roku z możliwością przedłużania”.

Umowa została zawarta na czas oznaczony 15 lat, tj. od dnia 1 marca 2007 r. do dnia 28 lutego 2022 r. Budowa hali była prowadzona na podstawie decyzji Prezydenta Miasta o udzieleniu zgody na budowę z dnia 6 marca 2008 r. Każdy kto brał udział w modernizacji targowiska miał obowiązek sfinansować część inwestycji proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni. Każdy z kupców przeciętnie zainwestował 70 tysięcy na modernizację hali, choć niektórzy ulokowali w tej inwestycji więcej, bądź mniej. Wielu kupców zaciągnęło kredyty. Handel na targowisku dla większości z nich stanowi jedyne źródło utrzymania. Całość inwestycji składa się z dwóch hal handlowych, tworzących jeden kompleks wraz z przyległymi drogami wewnętrznymi i miejscami parkingowymi. Roboty budowlane były prowadzone przez U. Centra Handlowe s.c. A. S. i R. J., na podstawie umowy z dnia 20 września 2007 r. W przypadku pozostałych czterech targowisk modernizowanych przez U. Centra Handlowe s.c. infrastruktura terenu (np. ciągi komunikacyjne z kostki brukowej) była finansowana przez Miasto, co w pewnym stopniu stało się zwyczajem przy modernizacjach targowisk. W przypadku targowiska przy ul. R. Miasto nie udzieliło pomocy i ostatecznie infrastrukturę, na własny koszt, wykonały U. Centra Handlowe.

Od samego początku Stowarzyszenie miało problemy finansowe z realizowaniem inwestycji – odraczana była nawet płatność zaliczki. Kupcy nie byli w stanie zebrać środków na dokończenie inwestycji, co wynikało głównie ze zbyt

małej liczby chętnych do prowadzenia handlu w hali i inwestowania w budowę. Przedstawicielom Stowarzyszenia nie zezwolono na rozmowę z wiceprezydentem Ł. , mimo to władze Miasta wiedziały o tych kłopotach. Urzędnicy podpowiadali władzom Stowarzyszenia, aby znalazły podmiot, który będzie prowadził działalność, która pomoże w modernizacji targowiska. Po półrocznym, bezskutecznym oczekiwaniu na zgromadzenie środków (od września 2007 do marca 2008 r.), uzgodniono z wykonawcą i zabezpieczono to ustalenie za pomocą umowy przedwstępnej, że wynagrodzenie na wykonanie hal zostanie obniżone o koszt wybudowania hali o powierzchni 229,41 m² a jednocześnie, że ta powierzchnia zostanie oddana w poddzierżawę wykonawcy.

W toku inwestycji wszystkie działania Stowarzyszenia były konsultowane z Urzędem Miasta. Gdy okazało się, że niezbędne jest, aby część powierzchni została podnajęta wykonawcy inwestycji, została przeprowadzona rozmowa z przedstawicielami Miasta. Wykonawca został wówczas zapewniony, że ustalenia są akceptowane i inwestycja może być kontynuowana. Ponieważ podobna zgoda została wyrażona także w przypadku targowiska na ul. M. i Miasto po uruchomieniu obiektu nie zgłaszało żadnych zastrzeżeń, poddzierżawiający uznali, że nie ma potrzeby uzyskiwania dokumentu potwierdzającego udzielenie zgody. Na tym etapie rozmów nikt nie wspominał o podnajęciu tej powierzchni R. SDP Sp. z o.o.

W dniu 2 lipca 2008 r. K. L.-S. wystąpiła w imieniu Stowarzyszenia do Miasta o wyrażenie zgody na poddzierżawę, przedstawiając listę 16 podmiotów (wśród nich nie było spółki U. Centra Handlowe) i taką zgodę uzyskała. W grudniu 2008 roku wystąpiła o zgodę dla kolejnych 25 podmiotów, w tym dla U. Centra Handlowe; w styczniu 2009 r. nie otrzymała zgody. Wcześniej na licznych spotkaniach z urzędnikami, a także z wiceprezydentem, była mowa o tym, że każda osoba prowadząca działalność może brać udział w modernizacji targowiska. Nigdy nie przedstawiono żadnych ograniczeń dotyczących podmiotów, które mogą być dzierżawcami powierzchni handlowej. Jedynym wyrażonym kryterium był udział w finansowaniu inwestycji.

W wykonaniu wskazanych ustaleń, w dniu 4 grudnia 2008 r., Stowarzyszenie zawarło z U. Centra Handlowe s.c. umowę dzierżawy. Jej przedmiotem była część

dzierżawionej od Miasta nieruchomości o powierzchni 229,41 m², na której zgodnie z projektem miała być wzniesiona jedna (mniejsza) z hal. Umowa została zawarta na czas oznaczony, do końca trwania umowy dzierżawy między Miastem a Stowarzyszeniem, tj. do dnia 28 lutego 2022 r. W § 12 zastrzeżono, że dzierżawca (tj. poddzierżawca) nie ma prawa podnajmować lub poddzierżawiać przedmiotu umowy podmiotom nie uzgodnionym ze Stowarzyszeniem, ani nie ma prawa przenosić na te osoby uprawnień z umowy dzierżawy (poddzierżawy). W dniu zawarcia umowy Stowarzyszenie wyraziło zgodę na dokonanie podnajmu lub poddzierżawy „wedle własnego uznania”, pod warunkiem „przestrzegania warunków umowy dzierżawy”. Wykonawca inwestycji, tj. U. Centra Handlowe s.c. była już stroną analogicznych porozumień w przypadku innych wykonywanych przez siebie hal targowych w Ł. zamiarem poddzierżawcy nie było samodzielne prowadzenie działalności handlowej w hali, lecz oddanie nieruchomości do używania innemu podmiotowi. Także w innych halach targowych, w których U. Centra Handlowe s.c. poddzierżawiły powierzchnię, nie prowadziły samodzielnej działalności handlowej, lecz zawarły umowy dalszej poddzierżawy. W trakcie ustalania podmiotu, który miałby wydzierżawić halę jednym z głównych kryteriów była chęć przyciągnięcia większej liczby klientów do hali targowej, w związku z czym upadły pomysły wydzierżawienia powierzchni aptece lub bankowi. Za najlepsze z dostępnych rozwiązań uznano wprowadzenie do hali sklepu branży drogeryjnej „R.”, co zyskało akceptację Stowarzyszenia. W efekcie powierzchnia została wydzierżawiona „R.” Supermarkety Drogerijne Polska Sp. z o.o.

W dniu 2 marca 2009 r. Miasto sporządziło kierowane do Stowarzyszenia pismo, w którym „w nawiązaniu do wcześniejszej korespondencji (...), braku stosownej zgody Miasta oraz do powziętej informacji na temat zamiaru rozpoczęcia działalności handlowej [na dzierżawionym terenie] przez „R.” Supermarkety Drogerijne Polska Sp. z o.o.” nakazano Stowarzyszeniu podjęcie wszelkich niezbędnych środków w celu niedopuszczenia do rozpoczęcia działalności na terenie hali przez tą spółkę. Według stanowiska Miasta spółka „R.” nie jest kupcem, a wsparcie Miasta kierowane jest tylko do kupców. Stan, w którym podmiot ten działałby na terenie targowiska stanowiłby „żerowanie” na majątku gminnym przez

pośrednika. W piśmie tym zawarto zastrzeżenie, że niewykonanie nakazu spowoduje wypowiedzenie umowy dzierżawy.

W dniu 9 marca 2009 r. Prezydent Miasta złożył, kierowane do Stowarzyszenia, oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy nieruchomości, z uwagi na naruszenie § 6 ust. 3 umowy i rozpoczęcie w nowo wybudowanej hali działalności przez sklep sieci „R”. Była to wyłączna przyczyna wypowiedzenia umowy.

Na wstępie rozważań Sąd Okręgowy stwierdził, że stosunek prawny między stronami postępowania to umowa dzierżawy, a obydwa stosunki poddzierżawy miały charakter analogiczny do tej umowy. Uwzględniając zakres regulacji umownej i ustawowej, doszedł do wniosku, że tak precyzyjne i silnie zazębiające się z regulacją kodeksową określenie przesłanek rozwiązania umowy, wyłącza w tym zakresie stosowanie przepisów ustawy. Jego zdaniem należało uwzględnić specyfikę stosunku prawnego łączącego strony, bowiem z istoty zawartej umowy dzierżawy wynikała wręcz konieczność dalszej dzierżawy kupcom prowadzącym na określonej powierzchni handel. Nie chodziło więc o wyeliminowanie możliwości poddzierżawy, lecz wręcz przeciwnie, o umożliwienie grupie osób prowadzących działalność gospodarczą wykonywanie swych uprawnień na terenie zmodernizowanego targowiska.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że wydzierżawienie powierzchni wspólnikom U. Centra Handlowe s.c. (z jednoczesnym wyrażeniem zgody na dokonanie swobodnego wyboru dalszego poddzierżawcy) nie nastąpiło na cele inwestycyjne, lecz – ostatecznie – w celu zapewnienia tej powierzchni użytkowej, na którą nie było chętnych spośród kupców handlujących poprzednio na rynku. Umowa poddzierżawy nie miała celu inwestycyjnego w tym sensie, że proces inwestycyjny został zapoczątkowany znacznie wcześniej, natomiast samo zawarcie umowy dzierżawy było częścią porozumienia mającego umożliwić pokrycie kosztów inwestycji. Taki związek między oddaniem powierzchni w dzierżawę, a celem inwestycyjnym, o którym mowa w § 6 ust. 3 jest jedynie funkcjonalny. W ocenie Sądu zawarcie takiej umowy nie wymagało zgody, o jakiej mowa w przywołanym zapisie, gdyż umowa dzierżawy nie ograniczała możliwości poddzierżawiania, co

proceedzi do wniosku, że brak było podstaw do uznania dalszych umów za bezprawne w rozumieniu art. 58 k.c.

Dodatkowo Sąd ten wywiódł, że złożenie analizowanego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy stanowi, w okolicznościach sprawy, nadużycie prawa podmiotowego przez stronę pozwaną, ze względu na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego. W obrocie gospodarczym, realizowanym także w stosunkach z władzą samorządową, obowiązują powszechnie zasady rzetelności i lojalności wobec partnera, uwzględniające uniwersalne wartości składające się na poczucie sprawiedliwości i zaufania do władzy, także w relacjach gospodarczych. Miasto starało się powoływać na kryteria, których stosowanie nie miało oparcia w umowie i które nie zostały przedstawione kontrahentowi przed jej zawarciem. Uprawnienie do jednostronnego rozwiązania umowy bez wskazania podstaw, czy choćby kryteriów podjęcia decyzji w tym przedmiocie, jest sprzeczne z dyspozycją art. 5 k.c. Takie uprawnienie, którego istnienie sugeruje Miasto – i to bez odwołania się do jakiegokolwiek podstawy formalnoprawnej – stanowiłoby rażące naruszenie równowagi stron i nie zasługiwałoby na ochronę prawną. Przyzwolenie na taką klauzulę niweczyłoby stabilizację, jaka powinna cechować stosunek dzierżawy.

Zasadnie, zdaniem Sądu pierwszej instancji, także interweniencj uboczny U. Centra Handlowe s.c. R. J. i A. S. powołał się na § 14 umowy, dający możliwość rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w razie zmniejszenia wielkości procentowego składu członków stowarzyszenia do wysokości mniejszej niż ponad 50%. W związku z tym podkreślił, że w umowie strony dopuściły sytuację, w której działalność handlową prowadzić będą podmioty nie będące członkiem Stowarzyszenia, pod warunkiem zachowania określonego progu procentowego.

Według oceny Sądu Okręgowego dokonanie poddzierżawy na rzecz sieciowego sklepu drogerijnego nie narusza w nadmiernym stopniu niczyich interesów. Stowarzyszenie i interwencienci uboczni wskazywali, że taki sklep, jak znajdujący się na dzierżawionej powierzchni, przyciąga klientów do hali targowej, na czym korzystają także kupcy. Taki efekt był podstawowym kryterium doboru jako poddzierżawcy spółki „R.” i niesie pozytywne skutki dla powoda, kupców

handlujących w hali, U. Centra Handlowe s.c. oraz okolicznych mieszkańców. Podkreślił ponadto, że w toku postępowania nie kwestionowano faktu, że poddzierżawienie powierzchni stanowiło jedyną możliwą formę jej zapewnienia, albowiem spośród drobnych kupców handlujących na rynku przed modernizacją, nie było chętnych. W konsekwencji brak było również środków na przeprowadzenie inwestycji. Zwrócił uwagę, że na wysoki koszt inwestycji niewątpliwie miał wpływ fakt, że Miasto nie sfinansowało infrastruktury, inaczej niż w przypadku innych modernizowanych targowisk. Ostatecznie podniosło to koszt inwestycji o 1/3. Z tych względów Sąd Okręgowy uznał, że oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy stanowiło nadużycie prawa podmiotowego.

Wyrokiem z dnia 8 grudnia 2010 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej Gminy. Zwrócił uwagę, że Prezydent Miasta jako podstawę rozwiązania umowy dzierżawy wskazał początkowo regulację zawartą w § 6 ust. 3 umowy, niemniej w toku postępowania podniósł także, że jej rozwiązanie nastąpiło w trybie art. 698 § 1 i 2 k.c.

Uznał wprawdzie, że trafnie podniósł apelujący, że regulacja ustawowa (art. 698 k.c.) oraz umowna (§ 6 ust. 3) to dwie odrębne rodzajowo i funkcjonalnie konstrukcje, niemniej nie do zaakceptowania jest pogląd, że regulacja umowna w okolicznościach sprawy nie wyłącza regulacji ustawowej. Podkreślił, że oczywistym jest, że dopuszczalność rozwiązania umowy dzierżawy w trybie określonym w art. 698 k.c. nie wymaga zastrzeżenia umownego. Stosownie do dyspozycji art. 353¹ k.c. strony zawierając umowę mogły ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Sąd drugiej instancji zauważył, że w sprawie strony zdecydowały się na zawarcie umowy dzierżawy z wprowadzeniem do niej pewnych odmienności w zakresie przyczyn rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. W § 6 ust. 3 strony zastrzegły zgodę wydzierżawiającego na poddzierżawę jedynie w sytuacji w nim określonej. Dzierżawca mógł bowiem na wniosek kupca prowadzącego działalność handlową na danej działce na targowisku poddzierżawić tę działkę na cele inwestycyjne, po uzyskaniu zgody wydzierżawiającego, na

warunkach takich jak w umowie dzierżawy i za stawkę wynikającą ze stawki jaką płaci dzierżawca proporcjonalnie do poddzierżawionej powierzchni na okres 1 roku z możliwością przedłużenia. Wyraził pogląd, że naruszenie tego postanowienia skutkować mogło rozwiązaniem umowy przez wydzierżawiającego bez zachowania okresu wypowiedzenia w trybie § 8 ust. 2 lit. a umowy. Strony w ramach swobody umów wprowadziły więc wymóg uzyskania zgody na poddzierżawę na cele inwestycyjne, co oznacza, że w pozostałych przypadkach zgoda na poddzierżawienie przedmiotu dzierżawy nie była wymagana. Taka regulacja umowna, niewątpliwie mniej rygorystyczna niż zawarta w art. 698 § 1 k.c., zdaniem Sądu drugiej instancji, nie stoi w sprzeczności ani z przepisami ustawowymi regulującymi umowę dzierżawy, ani też z naturą łączącego strony stosunku prawnego, czy też z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Apelacyjny zgodził się z poglądem Sądu pierwszej instancji, że z istoty zawartej umowy dzierżawy wynikała konieczność dalszej poddzierżawy kupcom prowadzącym na określonej powierzchni handel. Nie chodziło więc o wyeliminowanie możliwości poddzierżawy, a wręcz przeciwnie o umożliwienie grupie osób prowadzących działalność gospodarczą wykonywanie swych uprawnień na terenie zmodernizowanego targowiska. Stowarzyszenie zostało przecież związane dla przeprowadzenia modernizacji targowiska i reprezentowania interesów kupców w rozmowach z Miastem.

Sąd drugiej instancji odwołał się także do treści § 14 lit. b umowy z dnia 1 sierpnia 2007 r., z którego wynika uprawnienie do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku zmniejszenia wielkości procentowego składu członków Stowarzyszenia do wysokości mniejszej niż ponad 50%. Wskazał, że wprowadzając taką regulację obie strony dopuszczały sytuację, że część podmiotów prowadzących działalność na targowisku może nie być członkami Stowarzyszenia. Podkreślił, że nie sposób przy tym pominąć, iż w toku procesu strona pozwana kategorycznie oświadczyła, że nie złoży uchwał obejmujących prawo miejscowe w omawianym zakresie, albowiem nie powołuje się na akty prawa miejscowego, ani też wykazu wszystkich podmiotów, które zajmują powierzchnie handlowe we wszystkich centrach handlowych w Ł. oraz dokumentacji dotyczącej czasu wyrażenia zgody na poddzierżawę w relacji do momentu rozpoczęcia

działalności handlowej na targowisku po modernizacji, gdyż złożenie żądanej dokumentacji nie leży w jej interesie.

Wskazał, że znamienna jest treść pisma Wydziału Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Ł. z dnia 24 maja 2010 r., z którego wynika, że Miasto, co do zasady, nie prowadzi wykazu umów poddzierżawy lub podnajmu oraz czasu ich zawarcia, ani stałego monitoringu w zakresie dokonywanych poddzierżaw. Ingeruje jedynie w razie konfliktów, zastrzeżeń, skarg lub innych naruszeń interesu Gminy.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej wykładni § 6 ust. 3 umowy, przyjmując, że dzierżawca miał obowiązek uzyskania zgody wydzierżawiającego wyłącznie na poddzierżawienie działki na cele inwestycyjne. Zgoda taka była wymagana jedynie w toku trwania procesu inwestycyjnego. W takich okolicznościach, po półrocznym, bezskutecznym oczekiwaniu na zgromadzenie środków (od września 2007 do marca 2008 r.) uzgodniono z wykonawcą, tj. wspólnikami spółki cywilnej U. Centra Handlowe i zabezpieczono to ustalenie za pomocą umowy przedwstępnej, że wynagrodzenie na wykonanie hal zostanie obniżone o koszt wybudowania hali o powierzchni 229,41 m², a jednocześnie, że ta powierzchnia zostanie oddana w poddzierżawę wykonawcy. Podkreślił, że prawidłowo ustalił przy tym Sąd, że w toku inwestycji wszystkie działania Stowarzyszenia były konsultowane z Urzędem Miasta, przeprowadzane były stosowne rozmowy, podczas których wykonawca został zapewniony, że ustalenia są akceptowane i inwestycja może być kontynuowana. Ponieważ podobna zgoda została wyrażona także w przypadku targowiska na ul. M. i Miasto nie zgłaszało żadnych zastrzeżeń po uruchomieniu obiektu, poddzierżawiający uznał, że nie ma potrzeby uzyskiwania wówczas dokumentu potwierdzającego udzielenie zgody.

Według oceny Sądu Apelacyjnego nie może budzić wątpliwości, że obie strony umowy dzierżawy z dnia 1 sierpnia 2007 r. w ten sam sposób interpretowały zapis zawarty w § 6 ust. 3.

Wyrok Sądu Apelacyjnego został zaskarżony przez pozwanego skargą kasacyjną w całości, w której wniósł o uchylenie wyroków sądu obu instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Skarga kasacyjna została

oparta na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. W ramach zarzutu naruszenia prawa materialnego skarżący zarzucił obrazę art. 65 k.c. i art. 698 § 1 i 2 k.c. W ramach zarzutu naruszenia prawa procesowego skarżący zarzucił obrazę art. 378 § 1 k.p.c., art. 382 k.p.c., art. 385 k.p.c., art. 386 § 4 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na wstępie należy wyraźnie zastrzec, że ze względu na dominację interesu publicznego w postępowaniu kasacyjnym, skarga kasacyjna jako nadzwyczajny środek odwoławczy nie służy do usunięcia wszystkich wad zaskarżonego orzeczenia a jedynie tych, które zostały skutecznie wytknięte. Sąd Najwyższy bierze bowiem pod rozwagę z urzędu tylko kardynalne uchybienia procesowe skutkujące nieważnością postępowania (art. 398¹³ § 1 k.p.c.). Z tego względu z urzędu nie można było uwzględnić, że w sprawie w istocie wchodziło w rachubę ustalenie bezskuteczności wypowiedzenia, a nie stwierdzenie jego nieważności.

Według skarżącej naruszenie przez Sąd Apelacyjny art. 378 § 1 k.p.c. polegało na pominięciu zarzutu pozwanego, dotyczącego sprzeczności w uzasadnieniu wyroku sądu pierwszej instancji, wskazujących na niewyjaśnienie podstawy prawnej rozstrzygnięcia, art. 382 k.p.c. na zignorowaniu tej sprzeczności oraz art. 385 k.p.c., art. 386 § 4 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. na oddaleniu apelacji i zaniechaniu uchylenia zaskarżonego wyroku, pomimo nierozpoznania przez Sąd pierwszoinstancyjny istoty sprawy, tj. występującej sprzeczności, co do wyjaśnienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia. Według skarżącego polegała ona na wskazaniu, że z jednej strony zawarta umowa dzierżawy zwalnia dzierżawcę z obowiązku uzyskania zgody na poddzierżawę, a z drugiej na przyjęciu, że wypowiedzenie zostało dokonane z naruszeniem zasad współzycia społecznego.

Naruszenie prawa procesowego stanowi uzasadnioną podstawę kasacyjną wówczas, gdy wytknięte uchybienia mają wpływ na wynik sprawy. Niewątpliwie Sądy *meritii* dokonując wykładni umowy stron, dopatrzyły się źródła bezpodstawności wypowiedzenia w regulacji umownej, tj. w postanowieniu zawartym w § 6 ust. 3 umowy dzierżawy stron oraz w art. 189 k.p.c. Z drugiej strony Sąd pierwszej instancji stwierdził, że „niezależnie od powyższego należy stwierdzić

z całą mocą, że złożenie analizowanego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy stanowi w okolicznościach niniejszej sprawy nadużycie prawa podmiotowego przez stronę pozwaną, sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, szeroko motywując to stanowisko i wskazując jako podstawę prawną rozstrzygnięcia także art. 5 k.c.". Z kolei Sąd drugiej instancji w tej materii wskazał, że „błędnie podnosi skarżący, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy skoro z jednej strony uznał, że zgoda na poddzierżawę nie była potrzebna, zaś z drugiej stwierdził, że złożenie analizowanego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy stanowi w okolicznościach niniejszej sprawy nadużycie prawa podmiotowego przez stronę pozwaną i jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego". Uwadze apelującego umyka fakt, że rozważania w tym drugim aspekcie sąd czynił jedynie dodatkowo używając sformułowania „niezależnie od powyższego...". Miałyby one zastosowanie wyłącznie wówczas, gdyby przyjąć hipotetycznie, że dzierżawca miał obowiązek uzyskania zgody na poddzierżawę w każdym wypadku. Zaaprobował także zapatrywanie, że wypowiedzenie stosunku dzierżawy naruszało art. 5 k.c. Takie ewentualne stanowisko, mające na celu wzmocnienie motywacji sposobu rozstrzygnięcia sprawy, choć niejednokrotnie go nie osiąga, jest w praktyce sądowej dopuszczalne i stosowane.

W tym stanie rzeczy nietrafne wskazanie przez sąd pierwszej instancji, także jako równoważnej podstawy orzeczenia art. 5 k.c., nie było uchybieniem procesowym mającym wpływ na wynik sprawy. Przy tej okazji należy zauważyć, że gdy wydzierżawiający jest uprawniony do wypowiedzenia umowy dzierżawy, to jest to prawo podmiotowe kształtujące, którego wykonanie może podlegać ocenie z punktu widzenia zgodności z zasadami współżycia społecznego, a oświadczenie w tym przedmiocie ma charakter jednostronnej czynności prawnej. Poza tym dla Sądu Najwyższego jest wiążąca podstawa faktyczna zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 3 k.p.c.), gdy tymczasem nawet błędność wskazania podstawy prawnej, gdy uchybienie to nie pozostaje w związku przyczynowym ze sposobem rozstrzygnięcia, nie stanowi podstawy do wzruszenia zaskarżonego wyroku (art. 396¹⁵ *in fine* k.p.c.).

Nawiązując wprost do postawionych zarzutów procesowych, trzeba podnieść, że nie mogło wchodzić w rachubę naruszenie art. 278 § 1 k.p.c., skoro

Sąd Apelacyjny – jak wynika z zacytowanego fragmentu uzasadnienia – odniósł się do zarzutu apelacyjnego dotyczącego podstawy prawnej rozstrzygnięcia. Z kolei do naruszenia art. 385 k.p.c. mogłoby dojść, gdyby Sąd drugiej instancji bezpodstawnie oddalił apelację, a omówione uchybienie do tego prowadzić nie mogło.

Całkowicie chybiony był zarzut naruszenia art. 382 k.p.c., który stanowi emanację zasady, że podstawą orzekania przez sąd apelacyjny jest materiał dowodowy zebrany zarówno w pierwszej jak i drugiej instancji, a skarżąca nie wywodziła, że zaskarżone orzeczenie zostało wydane z pominięciem jego części.

Nierozpoznanie istoty sprawy dotyczy niezbadania roszczenia będącego podstawą powództwa, czy zarzutu przedawnienia, potrącenia, np. sąd oddala powództwo z powodu przedawnienia roszczenia, które stanowisko okazało się nietrafne, a nie rozpoznał jego podstaw (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1936 r., C II 1839/36, Zb. Orz. 1936, poz. 315). Wyartykułowane w skardze przez skarżącą uchybienie dotyczące podstawy prawnej orzeczenia nie kwalifikuje się pod hipotezę unormowania zawartego w 384 § 4 k.p.c.

W judykaturze utrwalony jest pogląd, że obraza art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej tylko wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera tak kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1997 r., I CKN 312/97, z dnia 19 lutego 2002 r., IV CKN 718/00, z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 11862/00, z dnia 20 lutego 2003 r., I CKN 65/01, z dnia 22 maja 2003 r., II CKN 121/01, niepublikowane i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia takich braków nie zawiera.

Dodać należy, że art. 328 § 2 k.p.c. ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu kasacyjnym przez odesłanie zawarte w art. 391 § 1 k.p.c. Zakres tego zastosowania zależy od rodzaju wydanego orzeczenia oraz od czynności procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, wynikających z zarzutów apelacyjnych, limitowanych granicami kognicji sądu drugiej instancji. Jeżeli sąd

odwoławczy, jak miało to miejsce w sprawie, oddala apelację orzekając na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji, nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 2172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83).

Uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia zawiera wszystkie niezbędne elementy, nie jest dotknięte uchybieniami uniemożliwiającymi kontrolę kasacyjną, a Sąd drugiej instancji wyraźnie stwierdził, że podstawą faktyczną jego rozstrzygnięcia są ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji.

Przystępując do oceny zarzutu obrazy art. 65 § 2 k.c., wstępnie trzeba zauważyć, że przepis ten określa sposób wykładni oświadczeń woli stron umowy odmiennie niż to ma miejsce przy interpretacji tekstu prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSP 2000, nr 6, poz. 91). W przeciwieństwie do norm prawnych, czynności prawne – a w szczególności umowy – regulują stosunki prawne tylko między ich stronami. W następstwie tego, ustanowione w umowie pomiędzy jej podmiotami powinności, nie mają abstrakcyjnego charakteru, jak normy prawne, lecz charakter indywidualny, służąc realizacji interesów stron stosownie do ich woli.

Każde oświadczenie woli, niezależnie od formy w jakiej zostało złożone, podlega wykładni sądowej. Przepis art. 65 k.c. dotyczy także oświadczeń woli w formie pisemnej, lecz wówczas podstawą interpretacji stają się w pierwszej kolejności reguły lingwistyczne, lecz nie tylko – mają wtedy także zastosowanie zasady wykładni wynikające z paragrafu drugiego tego przepisu. Przy zastosowaniu zawartych w nim reguł może się okazać, że wbrew brzmieniu konkretnego postanowienia umowy wola stron jest inna. Artykuł 65 § 2 k.c. nakazuje bowiem przy interpretacji oświadczenia woli brać pod uwagę „okoliczności, w których ono zostało złożone” a na tym tle badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Przepis ten niewątpliwie pozwala sądom uwzględniać pozatekstowe okoliczności zawarcia

umowy, w tym cel jaki stronom przyświecał (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 38).

Wykładnia umów w pierwszym rzędzie powinna uwzględniać rzeczywistą wolę stron zawierających umowę i taki sens wyraża art. 65 § 2 k.c. Wymaga to analizy nie tylko samych postanowień umowy, gdyż znaczenie dla stwierdzenia zgodnej woli stron mogą mieć także ich wcześniejsze i późniejsze oświadczenia oraz zachowania, czyli tzw. kontekst sytuacyjny.

Gdyby badać treść § 6 ust. 3 umowy tylko w świetle reguł lingwistycznych, to z przyczyn wskazanych w skardze kasacyjnej jego znaczenie byłoby inne niż przyjęły to Sady obydwu instancji. Oczywiście, jak wynika z powyższych uwag, taki zabieg byłby nieuprawniony, gdyż pomijałby zasady wykładni umów określonych w omawianym przepisie. Sąd drugiej instancji dokonując ustalenia znaczenia przedmiotowego postanowienia umownego w ramach kontekstu językowego trafnie odwołał się do postanowienia zawartego w § 14 lit. b, którego treść w wyraźny sposób wskazuje, że strony zastrzegły zgodę wydzierżawiającego na poddzierżawę jedynie w sytuacji ściśle określonej, z wyłączeniem innych wypadków dokonania poddzierżawy. W literaturze nie budzi wątpliwości pogląd, że zgoda dzierżawcy na poddzierżawę jej przedmiotu może zostać udzielona w samej umowie dzierżawy. Przyjęta przez Sąd pierwszej instancji interpretacja została wsparta argumentem, że strony zawarły umowę dzierżawy na czas oznaczony, tj. 15 lat, a jak wiadomo tego rodzaju stosunek prawny z natury rzeczy w zasadzie nie powinien ulegać rozwiązaniu na podstawie wypowiedzenia (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 października 1997 r., III CZP 49/97, OSNC 1998, nr 3, poz. 36 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 1998 r., III CKN 365/97, OSNC 1998, nr 9, poz. 144). Sady obydwu instancji, aby stwierdzić jaka była zgodna wola stron wyrażona w § 6 ust. 3 umowy (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNCP 1995, nr 12, poz. 168), badały też kontekst sytuacyjny, który wyraźnie wskazywał na ustaloną w drodze wykładni wolę stron, tj. odmienną aniżeli samo brzmienie postanowienia (np. treść pisma Wydziału Gospodarowania Majątkiem Urzędu Miasta Łódź z dnia 24 maja 2010 r.). Z tych względów nie można było uznać, jako uzasadnionego, zarzutu obrazy art. 65 k.c. zwłaszcza, że dalsze możliwe zbadanie kontekstu sytuacyjnego uniemożliwiła

strona pozwana, odmawiając złożenia stosownych dokumentów, na co trafnie powołał się Sąd Apelacyjny. Z takiego zaniechania należało wywieść dla pozwanej niekorzystne skutki (art. 233 § 2 k.p.c.).

Niezasadność zarzutu naruszenia art. 65 k.c. przesądzała także o nietrafności zarzutu naruszenia art. 698 § 1 i 2 k.c. Dodatkowo należało zwrócić uwagę, że z ustaleń wynika, że gdy na etapie realizacji inwestycji okazało się, że z przyczyn finansowych część inwestycji musi zostać poddzierżawiona jej wykonawcom, Miasto wyraziło generalną i ogólną zgodę (tj. nieskonkretyzowaną co do podmiotu) w formie ustnej na poddzierżawienie przez R. J. i A. S.a przedmiotu umowy. W literaturze trafnie przyjmuje się, że zgoda na poddzierżawienie może być wyrażona w dowolnej formie i może mieć charakter generalny. W takim wypadku dzierżawca nie ma obowiązku uzgadniania z wydzierżawiającym poszczególnych umów poddzierżawy, które zawiera.

Z tych względów skarga kasacyjna uległa oddaleniu (art. 398¹⁴ k.p.c.).