



Sygn. akt I CSK 246/11

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 20 stycznia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

w sprawie z powództwa W. D.

przeciwko Miastu W.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 20 stycznia 2012 r.,

skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 21 grudnia 2010 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w pkt II i III (drugim i trzecim)
i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu
do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Powód w pozwie skierowanym przeciwko Gminie domagał się ustalenia stosunku dzierżawy nieruchomości na czas nieokreślony począwszy od dnia 1 listopada 2003 r. oraz ustalenia, że istnieje zgoda wydzierżawiającej Gminy na wynajmowanie przez dzierżawcę osobom trzecim powierzchni budynku wniesionym na obszarze dzierżawionej nieruchomości.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo, ustalając następujący stan faktyczny.

Strony sporu zawierały w latach 1995-2003 kolejne umowy dzierżawy opisanej w pozwie nieruchomości, położonej w W. przy ul. C. W dniu 6 listopada 2000 r. strony zawarły ostatnią pisemną umowę dzierżawy C-62, która obejmowała niezabudowaną nieruchomość; umowę tę zawarto do dnia 31 października 2003 r. Pozwana Gmina wyraziła zgodę na wybudowanie budynku na dzierżawionej nieruchomości i na jego rozbudowę. Powód wzniosł na nieruchomości budynek biurowo-handlowy, uiszczał czynsz dzierżawny, wnosił opłaty za energię elektryczną, opłacał podatek od nieruchomości. Pozwana po dniu 31 października 2003 r. nie żądała wydania nieruchomości. W dniu 28 listopada 2005 r. pozwana wezwała powoda do zapłaty wynagrodzenia za zajmowanie nieruchomości bez tytułu prawnego. W piśmie z dnia 18 lutego 2008 r. powód zwrócił się do pozwanej Gminy z sugestią, że przyjmowanie przez nią wpłat czynszu dzierżawnego po wygaśnięciu umowy dzierżawy z dnia 6 listopada 2000 r. świadczy o woli pozwanego przedłużenia umowy dzierżawy.

W ocenie Sądu Okręgowego, wszelkie zdarzenia zachodzące między stronami po dniu 31 października 2003 r. nie mogą świadczyć o przedłużeniu umowy dzierżawy zawartej w 2000 r. W § 3 tej umowy ustalono bowiem, że dalsze jej przedłużenie wymaga pisemnej zgody wydzierżawiającego. Strona powodowa nie może powoływać się zatem na wyrażenie przez pozwanego zgody w sposób dorozumiany.

Sąd Apelacyjny oddalił apelację powoda. Przyjął, że wyrok Sądu pierwszej instancji - mimo nazwy - nie był wyrokiem zaocznym. Nieprofesjonalny pełnomocnik powoda był prawidłowo zawiadamiany o terminach posiedzenia Sądu.

Sąd Apelacyjny skoncentrował się na interpretacji art. 74 § 3 k.c. i art. 76 k.c. w brzmieniu obowiązującym od lutego 2003 r. i opowiedział się za taką ich interpretacją, że po nowelizacji art. 74 k.c. przedsiębiorcy nie mogą zastrzec w stosunkach między nimi formy dla celów dowodowych i w tych stosunkach nie dochodzi do zastosowania art. 76 zdanie 2 k.c. Jeżeli zatem przedsiębiorcy zastrzegają dokonanie czynności prawnej w formie pisemnej, czynność prawna dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu formy pisemnej, nawet jeżeli w treści czynności prawnej nie przewidziano wyraźnie takiego rygoru. W rozpoznawanej sprawie nie było wątpliwości co do tego, że strony umowy – wskazując w § 3 umowy na konieczność wyrażenia zgody wydzierżawiającego na przedłużenie tej umowy w formie pisemnej – wiązały z niezachowaniem tej formy bezskuteczności czynności prawnej. Skoro tak postanowiono w umowie, wydzierżawiający nie musiał podejmować niezwłocznie czynności zmierzających do wydania mu nieruchomości po zakończeniu stosunku dzierżawy. Zachowanie się wydzierżawiającego po zakończeniu stosunku dzierżawy nie mogło mieć znaczenia decydującego właśnie z uwagi na treść § 3 umowy.

W skardze kasacyjnej powoda podniesiono zarzuty naruszenia art. 3 k.c., art. XXVI i art. XLIX przepisów wprowadzających k.c., art. 74 § 3 w zw. z art. 76 k.c., art. 76 w zw. z art. 74 § 1 k.c., art. 65 § 2 k.c. i art. 674 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Skarżący wywodził, że – wbrew stanowiska Sądu Apelacyjnego – doszło do przedłużenia umowy dzierżawy, która miała początkowo zakończyć się w dniu 31 października 2003 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Trafnie w skardze kasacyjnej zwrócono uwagę na to, że umowę dzierżawy zawarto przed zmianą art. 74 k.c. ustawą z dnia 14 lutego 2003 r. (Dz.U. nr 49, poz. 408), przy czym zmiana ta weszła w życie jeszcze w okresie trwania stosunku dzierżawy między stronami (tj. w dniu 25 września 2003 r.). Stosując regułę prawa międzyczasowego, przewidzianą w art. XXVI przepisów wprowadzających k.c., należało przyjąć, że wymagania zachowania pisemnej formy zgody Gminy na przedłużenie umowy powinno być oceniane w świetle postanowień art. 74 k.c. w poprzednim brzmieniu. W okresie tym także między przedsiębiorstwami mogły

istnieć ograniczenia dowodzenia dokonania czynności prawnych, dla których zastrzeżono formę pisemną ad probationem. Gdyby w rozpatrywanej sprawie miały jednak zastosowanie art. XLIX § 2 przepisów wprowadzających k.c. (skoro kwestia przedłużenia stosunku dzierżawy to rezultat zdarzeń już w okresie obowiązywania art. 74 k.c. w nowym brzmieniu), to i tak nie można podzielić stanowiska Sądu Apelacyjnego, że de lege lata brak określenia przez kontrahentów umowy (przedsiębiorców) skutków niezachowania zastrzeżonej formy pisemnej dla określonej czynności prawnej prowadzi do prawnej nieskuteczności tej czynności (umowy). Nie ma bowiem dostatecznych podstaw do twierdzenia, że eliminacje formy ad probationem w stosunkach między przedsiębiorstwami (art. 74 § 3 k.c.) powinny mieć także zasadniczy wpływ na sposób interpretacji art. 76 zdanie 2 k.c. i to w postaci przyjmowania najdalej idącego skutku niezachowania formy pisemnej. Eliminacja formy ad probationem w stosunkach umownych między przedsiębiorstwami oznacza bowiem jedynie wyłączenie ograniczeń dotyczących udowodnienia faktu dokonania określonej czynności prawnej. Gdyby przedsiębiorcy zastrzegli dokonanie czynności prawnej w formie pisemnej i nie określili skutków niezachowania tej formy dla losu czynności prawnej, to brak de lege lata pisemnej formy ad probationem między przedsiębiorcami może prowadzić do wniosku, że niezachowanie takie nie powinno tworzyć jednak żadnych konsekwencji dla stron, a przede wszystkim - ograniczeń w możliwości wykazywania przez jedną z nich, iż zachowanie się stron po zakończeniu pierwotnego stosunku prawnego ujawniło jednak w sposób dostateczny ich wolę kontynuowania stosunku prawnego o poprzednim charakterze prawnym i podobnej treści (art. 60 k.c., art. 65 § 2 k.c.).

W konsekwencji należałoby przyjąć, że Sądy meriti jednak przedwcześnie zrezygnowały z potrzeby badania zachowania się obu stron stosunku dzierżawy po dniu 31 października 2003 r. Z § 3 umowy dzierżawy z 2003 r. nie wynika, że po dniu 31 października w ogóle nie dojdzie do przedłużenia stosunku dzierżawy (zawarcia nowej umowy dzierżawy) między tymi samymi partnerami m.in. z racji określonych planów inwestycyjnych lub innych Gminy. Ustalono fakt władania nieruchomością przez powoda do chwili obecnej, Gmina nie żądała zwrotu nieruchomości ani wprost ani pośrednio, powód wnosił opłaty i traktował je jako czynsz, płacił podatki, a stan taki trwa dłużej niż poprzednie tzw. cykle dzierżawne

(umowy trzyletnie). Dzierżawca poniósł na pewno spore nakłady na nieruchomości, także natury inwestycyjnej. Okoliczności takie mogą wskazywać na to, że mogło dojść *implicite* do zmiany stanowiska wydzierżawiającego w postaci odstąpienia od zachowania wymagania jego pisemnej formy zgody na nawiązanie kolejnego stosunku dzierżawy z tym samym dzierżawcą.

2. Nietrafna jest przyjęta przez Sąd Apelacyjny interpretacja § 3 umowy z 2000 r., zgodnie z którą strony w umowie wyraźnie zastrzegły prawną konsekwencję naruszenia formy pisemnej zgody wydzierżawiającego, ponieważ w § 3 „wiązały z niezachowaniem tej formy bezskuteczność czynności prawnej” (s. 9 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). Z treści tego postanowienia umowy wynika bowiem jedynie sam fakt zastrzeżenia wymogu formy pisemnej zgody Gminy w odniesieniu do czynności prawnej w postaci „przedłużenia umowy dzierżawy”, a brak tu sankcji umownej w postaci niezachowania takiej formy. „Przedłużenie umowy” to przecież także postać czynności prawnej (oświadczenie woli w rozumieniu art. 60 k.c.), której konsekwencją ma być kontynuacja dotychczasowego stosunku obligacyjnego.

Z przedstawionych względów należało uznać za uzasadnione zarzuty naruszenia art. 74 § 1 i § 3 k.c. (w obecnym brzmieniu), art. 76 k.c. i art. 65 § 2 k.c. Spowodowało to konieczność uchylecia zaskarżonego wyroku (w pkt II i III) i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.