



Sygn. akt I CSK 758/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 13 sierpnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)  
SSN Barbara Myszka (sprawozdawca)  
SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa W. R. i D. R.  
przeciwko W. G.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 13 sierpnia 2015 r.,  
skargi kasacyjnej powodów  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 13 grudnia 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu  
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W., po rozpoznaniu sprawy z powództwa W. R. i D. R. o zasądzenie od pozwanego W. G. kwoty 438 900 zł z odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem „odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość” będącą przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 15 lipca 1979 r., ewentualnie kwoty 310 343 zł z odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem zwrotu nienależnego świadczenia, wyrokiem z dnia 20 grudnia 2012 r. oddalił powództwo. Ustalił, że w dniu 15 lipca 1979 r. powodowie zawarli z K. E. umowę dzierżawy działki gruntu o obszarze 0,042 ha położonej w W. przy ul. R., na okres 99 lat, z wyłączeniem prawa zabudowy obiektami trwałymi. Powodowie zobowiązali się nie zmieniać przeznaczenia gruntu, wykonywać prawo do jego używania i pobierania pożytków zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, a na wezwanie wydzierżawiającego - w terminie 14 dni - zwracać zapłacony podatek w kwocie proporcjonalnej do wielkości dzierżawionej działki. Tytułem zryczałtowanej tenuty dzierżawnej zapłacili K. E. kwotę 84 000 zł (przed denominacją). W pkt 4 umowy strony postanowiły, że w razie przejęcia nieruchomości przez Skarb Państwa lub inną państwową jednostkę organizacyjną na własność w następstwie wywłaszczenia lub wykupu dzierżawca otrzyma od wydzierżawiającego taką kwotę odszkodowania, jaką za wydzierżawioną działkę zapłaci nowy właściciel.

W dniu 5 października 1990 r. K. E. zawarła z pozwanym W. G. umowę darowizny nieruchomości o obszarze 2,42 ha położonej w W. przy ul. R., w skład której wchodziła m.in. działka stanowiąca przedmiot dzierżawy. Powodowie, którzy dotąd przekazywali K. E. kwoty należne z tytułu podatku, zaczęli przekazywać je pozwanemu, lecz pozwany odmówił ich przyjmowania.

Pozwany trzykrotnie kierował do powoda pisma wypowiadające umowę dzierżawy. Po raz pierwszy ze skutkiem na dzień 30 czerwca 1993 r., na które powód odpowiedział, że wypowiedzenie to uznaje za bezskuteczne. Po raz drugi pismem z dnia 14 grudnia 1998 r. i po raz kolejny pismem z dnia 19 czerwca 2008 r.

W dniu 20 marca 2006 r. pozwany wystąpił przeciwko powodowi W. R. z pozwem o wydanie spornej nieruchomości, lecz jego powództwo zostało przez Sąd

Rejonowy oddalony wyrokiem z dnia 24 października 2006 r. W dniu 17 kwietnia 2008 r. pozwany wystąpił z pozwem o wydanie nieruchomości przeciwko obojgu powodom. Pozew skierowany przeciwko powodowi został odrzucony, a postępowanie przeciwko powodce nadal się toczy. W dniu 10 kwietnia 2009 r. pozwany wniósł kolejny pozew przeciwko powodowi o wydanie spornej nieruchomości.

Decyzją Wojewody [...] z dnia 18 kwietnia 2011 r. nieruchomość o obszarze 0,0963 ha, stanowiąca własność pozwanego, obejmująca działkę będącą przedmiotem dzierżawy, została wywłaszczona na rzecz Skarbu Państwa za odszkodowaniem w kwocie 915 206 zł.

Sąd Okręgowy przyjął, że, zgodnie z art. 695 § 1 k.c. w brzmieniu sprzed zmiany dokonanej ustawą z dnia 28 lipca 1990 r. (Dz.U. Nr 55, poz. 321), umowa dzierżawy uległa przedłużeniu na trzy lata, czyli na czas oznaczony. Wypowiedzenie złożone przez pozwanego w dniu 23 czerwca 1992 r. nie wywarło skutków prawnych, ponieważ nastąpiło po przekształceniu umowy na czas oznaczony, a rozwiązanie takiej umowy w drodze wypowiedzenia było wyłączone. Ze względu na to, że umowa dzierżawy była nadal wykonywana, doszło do jej przekształcenia w umowę na czas nieoznaczony, którą można było rozwiązać w drodze wypowiedzenia. Pozwany skorzystał z tej możliwości w dniu 14 grudnia 1998 r., wobec czego stosunek dzierżawy ustał przed przyznaniem pozwanemu odszkodowania za wywłaszczenie nieruchomości obejmującej dzierżawioną działkę (art. 688 w związku z art. 694 k.c.). Skoro w chwili wywłaszczenia powód nie miał statusu dzierżawcy, żądanie zapłaty odszkodowania wywłaszczeniowego jest nieuzasadnione. Powódka natomiast nie była nigdy stroną umowy dzierżawy i nie ma w niniejszej sprawie legitymacji procesowej.

Za nieuzasadnione Sąd Okręgowy uznał również żądanie ewentualne, dochodzone na podstawie art. 410 § 2 k.c. w związku z nieosiągnięciem zamierzonego celu świadczenia, pozwany bowiem nie otrzymał od powodów świadczenia w postaci zryczałtowanego czynszu dzierżawy i nie wykazano też, by z tego świadczenia skorzystał. Korzyść otrzymana przez niego w związku z wywłaszczeniem była korzyścią uzyskaną na ważnej podstawie

prawnej, a ewentualnych osób bezpodstawnie wzbogaconych można poszukiwać wśród spadkobierców pierwotnego wydzierżawiającego.

Apelację powodów od tego wyroku Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 13 grudnia 2013 r., przyjmując, że - wbrew odmiennej ocenie Sądu pierwszej instancji - umowa dzierżawy została zawarta przez obojga powodów, o czym świadczy fakt, że powódka również podpisała egzemplarz umowy. Powodowie zamierzali nabyć przedmiot dzierżawy do majątku wspólnego, lecz stały temu na przeszkodzie przepisy zapobiegające rozdrabnianiu nieruchomości rolnych. Sporządzono w związku z tym umowę długoletniej dzierżawy, w której zamieszczono postanowienie o zobowiązaniu się wydzierżawiającej do zapłaty ewentualnego odszkodowania w celu zabezpieczenia uiszczonej jednorazowo kwoty 84 000 zł, odpowiadającej wartości działki oddanej w dzierżawę. Zgodnie z art. 695 § 1 k.c. w pierwotnym brzmieniu, umowa dzierżawy po upływie dziesięciu lat uległa przedłużeniu o trzy lata, a po upływie tego okresu - o kolejne trzy lata, czyli do dnia 15 lipca 1995 r. Wypowiedzenie dokonane przez pozwanego w dniu 23 czerwca 1992 r. było bezskuteczne z braku możliwości rozwiązania w ten sposób umowy na czas oznaczony. Ze względu na to, że powodowie do dnia 14 grudnia 1998 r. korzystali z gruntu na dotychczasowych zasadach, czemu pozwany się nie sprzeciwiał, doszło do przekształcenia stosunku dzierżawy w umowę na czas nieoznaczony. Pozwany nie wykazał, by w dniach 14 grudnia 1998 r. lub 19 czerwca 2008 r. dokonał skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy, w związku z czym do czasu wywłaszczenia objętej nią nieruchomości powodów łączyła z pozwanym umowa dzierżawy zawarta na czas nieoznaczony.

Powodowie nie mogą domagać się zapłaty kwoty odpowiadającej odszkodowaniu za wywłączoną nieruchomość, gdyż odnośne postanowienie umowy jest sprzeczne z naturą stosunku dzierżawy, w ramach którego obowiązki stron sprowadzają się do świadczeń określonych w art. 693 § 1 k.c., a ponadto stanowi obejście przepisów art. 160 - 167 k.c. oraz art. 7 ust. 1 i art. 24 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczania nieruchomości (jedn. tekst: Dz.U. z 1974 r. Nr 10, poz. 64 ze zm. - dalej: „u.z.t.w.n.”). W konsekwencji, postanowienie to jest nieważne, na gruncie art. 58 § 1 k.c. bowiem czynnością sprzeczną z ustawą jest nie tylko czynność sprzeczna

z określonym nakazem lub zakazem wynikającym z ustawy, lecz również czynność, która nie jest zakazana przez ustawę, lecz ma na celu jej obejście dla osiągnięcia skutku zakazanego przez ustawę. Nieważność dotyczy postanowienia zawartego w pkt 4 umowy dzierżawy (art. 58 § 3 k.c.). Żądanie kwoty 438 900 zł z tytułu odszkodowania jest tym samym nieuzasadnione.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał również żądanie ewentualne, przyjmując, że w sprawie o zwrot nienależnego świadczenia biernie legitymowany jest ten, na czyją rzecz nastąpiło spełnienie tego świadczenia i kto bezpodstawnie wzbogacił się kosztem nienależnie świadczącego. Sam fakt wstąpienia przez pozwanego w stosunek dzierżawy nie spowodował po jego stronie wzbogacenia odpowiadającego należności uiszczonej przez powodów na rzecz K. E., wobec czego pozwany nie ma w tym zakresie legitymacji biernej.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego powodowie, powołując się na podstawę określoną w art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c., wnieśli o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie orzeczenie co do istoty sprawy przez uwzględnienie apelacji. Wskazali na naruszenie art. 353<sup>1</sup> w związku z art. 58 § 1 i 3 k.c. przez przyjęcie, że postanowienie pkt 4 umowy dzierżawy jest nieważne, jako sprzeczne z naturą stosunku dzierżawy i zmierzające do obejścia art. 160 - 167 k.c. oraz art. 7 ust. 1 i art. 24 u.z.t.w.n., art. 65 § 1 i 2 w związku z art. 353<sup>1</sup> k.c. przez nieuwzględnienie powszechnie znanego faktu, że nieruchomość oddana w dzierżawę miała być w przyszłości wywłaszczona pod budowę autostrady, a w związku z tym dokonanie błędnej interpretacji celu umowy dzierżawy i woli zawierających ją stron, i wreszcie art. 55<sup>1</sup> w związku z art. 55<sup>4</sup> k.c. przez przyjęcie, że w zakresie żądania ewentualnego pozwany nie jest legitymowany biernie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Spośród zarzutów podniesionych przez skarżących rozważenia w pierwszej kolejności wymaga zarzut naruszenia art. 65 k.c. przez dokonanie błędnej wykładni postanowienia pkt 4 umowy dzierżawy, zawartej z K. E. w dniu 15 lipca 1979 r.

Z ustaleń stanowiących podstawę zaskarżonego wyroku wynika, że zamiarem skarżących było nabycie od K. E. działki gruntu o obszarze 0,042 ha

położonej w W. przy ul. R., stały temu jednak na przeszkodzie przepisy art. 160 - 167 k.c., zapobiegające rozdrabnianiu nieruchomości rolnych. Wobec braku możliwości nabycia nieruchomości, skarżący zawarli z K. E. umowę dzierżawy, na podstawie której przedmiotowa działka została oddana w dzierżawę na okres 99 lat w zamian za jednorazową zapłatę zryczałtowanej tenuty dzierżawnej w kwocie 84 000 zł. Kwota ta miała odpowiadać wartości gruntu oddanego w dzierżawę.

Sąd Apelacyjny, dokonując wykładni pkt 4 umowy – według którego „...w przypadku przejęcia nieruchomości przez Skarb Państwa lub inną państwową jednostkę organizacyjną na własność w następstwie wywłaszczenia lub wykupu, dzierżawca otrzyma od wydzierżawiającego taką kwotę odszkodowania jaką za wydzierżawioną działkę zapłaci dzierżawcy nowy właściciel...” - ograniczył się do werbalnej analizy odnośnego postanowienia, z pominięciem kontekstu. Istotne znaczenie dla ustalenia sensu spornej regulacji ma natomiast postanowienie pkt 1 umowy, w którym jest mowa o tym, że K. E. „...przekazuje dzierżawcy (...) w użytkowanie wieczyste na 99 lat (...) działkę nr 8 o powierzchni 420 m<sup>2</sup>, do używania i pobierania pożytków z wyłączeniem prawa zabudowy obiektami trwałymi za jednorazową zapłatą z góry zryczałtowanej tenuty dzierżawnej w kwocie 84 000 zł...”. W sytuacji, w której z powodu przeszkód natury prawnej zamierzone nabycie nieruchomości przez skarżących nie mogło dojść do skutku i strony – mając świadomość tego stanu rzeczy – zawarły inną umowę, wykładni jej spornych postanowień trzeba dokonywać w kontekście pozostałych postanowień zawartej umowy. Tylko w ten sposób można bowiem odnaleźć rzeczywisty sens złożonych oświadczeń woli, niezależnie od sposobu ich sformułowania (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 1997 r., I CKN 90/96, Prok. i Pr. 1998, nr 1, s. 47, z dnia 3 września 1998 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 38, z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000, nr 1, poz. 10, z dnia 8 maja 2001 r., IV CKN 356/00, nie publ., z dnia 28 listopada 2003 r., IV CK 206/02, nie publ., z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 90/09, nie publ. i z dnia 8 stycznia 2010 r., IV CSK 269/09, nie publ.).

Jeżeli się uwzględni fakt jednorazowego wręczenia K. E. kwoty 84 000 zł, która miała stanowić zryczałtowany czynsz za cały okres obowiązywania umowy, trzeba zgodzić się z wywodem skarżących, że celem regulacji zawartej w pkt 4 było zabezpieczenie roszczenia o zwrot czynszu lub jego części na wypadek utraty możliwości korzystania z nieruchomości oddanej w dzierżawę. Ekwiwalentem uiszczonej kwoty bowiem miało być uprawnienie skarżących do używania działki o powierzchni 0,042 ha i pobierania z niej pożytków, które - jak uzgodniły strony - miało trwać przez okres 99 lat. Okoliczność, że w chwili zawierania umowy dzierżawy wywłaszczenie objętej nią nieruchomości było nieuchronne nie należy wprowadzić - jak przyjmują skarżący - do faktów powszechnie znanych w rozumieniu art. 228 § 1 k.p.c., jednak konstatacja ta nie eliminuje celowości zabezpieczenia roszczeń z tytułu jednorazowego przekazania z góry kwoty uznanej za równoważnik czynszu za cały okres obowiązywania umowy. Innymi słowy, wykładnia złożonych oświadczeń woli prowadzi do wniosku, że intencją stron zawierających umowę było zabezpieczenie rozliczeń z tytułu uiszczanego czynszu na wypadek przedwczesnego zakończenia dzierżawy.

Sąd Apelacyjny trafnie zauważył, że w świetle przepisów art. 7 i art. 24 u.z.t.w.n., obowiązujących w chwili zawierania umowy dzierżawy, osobą uprawnioną do otrzymania odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość był jej właściciel. Nie inaczej kwestia ta była uregulowana w art. 128 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.; obecnie: Dz.U. z 2015 r., poz. 782 ze zm.), która obowiązywała w czasie wydania przez Wojewodę decyzji o wywłaszczeniu nieruchomości obejmującej działkę gruntu oddaną skarżącym w dzierżawę. Trzeba zgodzić się również z poglądem, że zobowiązanie się wydzierżawiającego do zapłaty dzierżawcy kwoty równej otrzymanemu odszkodowaniu za wywłaszczenie gruntu oddanego w dzierżawę tytułem rekompensaty za utratę możliwości jej kontynuowania, nie odpowiada naturze stosunku dzierżawy. Przez dzierżawę rozumie się bowiem umowę wzajemną, na podstawie której wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz (art. 693 k.c.). Wygaśnięcie dzierżawy rodzi

natomiast obowiązek zwrotu jej przedmiotu i dokonania rozliczeń z tytułu czynszu (art. 705 i art. 707 k.c.).

Oceniając ważność postanowienia pkt 4 umowy dzierżawy, Sąd Apelacyjny nie dokonał jednak prawidłowej wykładni zawartej w nim regulacji i nie uwzględnił, że w istocie stronom chodziło o zabezpieczenie roszczenia o zwrot zapłaconego jednorazowo świadczenia z tytułu czynszu lub jego części na wypadek przedwczesnej utraty możliwości korzystania z przedmiotu dzierżawy. Tak ustalony sens regulacji zawartej w pkt 4 umowy pozwala uznać za niepozostające w sprzeczności z art. 693 k.c. ani niezmiernie do obejścia przepisów art. 7 i art. 24 u.z.t.w.n. oraz art. 160 - 167 k.c., zobowiązanie się wydzierżawiającego do spełnienia na rzecz dzierżawcy świadczenia w granicach, w jakich nie przekracza ono kwoty odpowiadającej części otrzymanego świadczenia z tytułu czynszu, która nie znalazła pokrycia w pożytkach w związku z przedwczesnym zakończeniem dzierżawy.

Sąd Apelacyjny zauważył wprawdzie, że wcześniejsze zakończenie dzierżawy, w ramach której czynsz za cały przewidziany w niej okres trwania umowy zapłacono jednorazowo z góry, z braku odrębnych postanowień umownych, uzasadnia dokonanie wzajemnych rozliczeń, jednak ze względu na werbalną wykładnię pkt 4 umowy sprawy pod tym kątem nie rozważył.

Rację mają skarżący podnosząc, że w sprawie o rozliczenie otrzymanego jednorazowo przez K. E. świadczenia z tytułu czynszu za cały umówiony okres obowiązywania dzierżawy pozwany ma legitymację bierną. Wbrew odmiennemu stanowisku skarżących, nie ma jednak potrzeby poszukiwania jego uzasadnienia w przepisach art. 55<sup>3</sup> i 55<sup>4</sup> k.c., zgodnie bowiem z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio art. 678 § 1 k.c., z którego wynika, że w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu. Pozwany na podstawie umowy darowizny, zawartej w dniu 5 października 1990 r. z K. E., nabył nieruchomości obejmującą działkę gruntu oddaną w dzierżawę, wobec czego wstąpił w stosunek dzierżawy łączący skarżących z K. E.

Skoro Sąd Apelacyjny, na skutek błędnej wykładni postanowienia pkt 4 umowy dzierżawy, nie rozważył sprawy pod kątem rozliczenia świadczenia



spełnionego przez skarżących tytułem czynszu za cały uzgodniony okres obowiązywania umowy dzierżawy, konieczne stało się uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

kc