

Sygn. akt V ACa 321/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Artur Lesiak
Sędziowie:	SA Roman Kowalkowski (spr.) SO del. Hanna Rucińska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko M. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 27 stycznia 2016 r., sygn. akt I C 347/15

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w S., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

VACa 321/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 27 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy w S. zasądził od pozwanego M. B. na rzecz powoda (...) kwotę 40.331,31 zł (czterdzieści tysięcy trzysta trzydzieści jeden złotych 31/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2012 roku do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Orzekł również o kosztach postępowania.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie ustalił, że w dniu 29 marca 2004r.(...)zorganizował przetarg ustny nieograniczony w celu wyłonienia dzierżawcy gruntu dzierżawy gruntu położonego w obrębie (...)miasta Ł., stanowiącego część działki nr (...) o powierzchni całkowitej 0,7047 ha. W wyniku przetargu wyłoniono pozwanego, M. B..

Projekt umowy dzierżawy gruntu opisanego wyżej był dostępny przed przeprowadzeniem przetargu dla wszystkich oferentów, którzy byli zainteresowani wydzierżawieniem terenu.

Pozwany wygrał przetarg. Po wygranym przetargu zwrócił się do powoda o dokonanie modyfikacji treści umowy dzierżawy w zakresie brzmienia (...) umowy. Propozycja pozwanego została przyjęta przez powoda i w podpisanej umowie znalazł się zapis proponowany przez pozwanego. Pozwany nie zgłaszał zastrzeżeń do treści umowy w zakresie wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu.

W dniu 13 kwietnia 2004r. strony zawarły umowę dzierżawy gruntu położonego w obrębie (...) miasta Ł., stanowiącego części działki nr (...) o powierzchni całkowitej 0,7047 ha. Na działce posadowiony był budynek murowany o powierzchni 740,2 m kw, wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodną z sieci miejskiej, kanalizację ogólnospławną i centralne ogrzewania z kotłowni lokalnej węglowej. Obiekt wyposażony był w niezbędny sprzęt i urządzenia do organizowania zbiorowego wypoczynku z możliwością przygotowywania posiłków w pełnym zakresie. W § (...)

umowy strony ustaliły, że Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę nieruchomość opisaną w (...)umowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności o charakterze rekreacji i wypoczynku oraz otwartego żywienia co stanowiło przedmiot umowy dzierżawy.

Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 kwietnia 2004r. do dnia 31 grudnia 2013r.

Strony ustaliły, że wydzierżawiający będzie miał prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeśli 1) dzierżawca nie będzie wykorzystywał przedmiotu dzierżawy zgodnie z umową lub 2) gdy będzie zalegał z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące oraz, 3) gdy odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania, bądź go poddzierżawi.

Uzgodniono także, iż po wygaśnięciu umowy dzierżawca zwróci wydzierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym - poza normalny stopień zużycia wynikający z eksploatacji, a z przekazania zostanie sporządzony protokół zdawczo - odbiorczy. W przypadku braku zwrotu przedmiotu dzierżawy dzierżawca będzie zaś zobowiązany zapłacić wydzierżawiającemu opłatę za bezumowne korzystanie w wysokości czynszu rocznego za każdy miesiąc.

W umowie ustalono wysokość czynszu rocznego na kwotę 128.688,52 zł. netto wraz z podatkiem Vat 22 % - 157.000 zł płatnego do dnia 30 września każdego roku trwania dzierżawy na konto wskazane przez Wydzierżawiającego.

Po objęciu gruntu w posiadanie na podstawie umowy dnia 13 kwietnia 2004r., pozwany rozpoczął tam działalność gospodarczą w zakresie usług turystycznych. Samowolnie wznosił na dzierżawionym terenie kilkanaście obiektów.

Wyrokiem Sądu Rejonowego (...)z dnia 24 stycznia 2008r. pozwany został uznany za winnego tego, że na dzierżawionym terenie prowadził roboty budowlane bez pozwolenia na budowę, tj. o czyn z art. 90 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, polegające na wybudowaniu 10 sztuk drewnianych domków letniskowych, parterowego budynku przeznaczonego na recepcję, parterowego budynku przylegającego do parterowej wiaty drewnianej, gastronomicznej wiaty drewnianej(...)

Pomimo nakazu rozebrania samowolnych budowli, pozwany tego nie wykonał. Po wyroku z dnia 24 stycznia 2008r. wybudował kolejne domki drewniane bez pozwolenia na budowę w ilości 6 sztuk i dalej prowadził działalności o charakterze rekreacji i wypoczynku oraz otwartego żywienia.

(...). na dzierżawionym obiekcie wybuchł pożar.

W wyniku powstałego pożaru całkowitemu zniszczeniu uległ murowany budynek mieszkalno - gospodarczy, murowany budynek gospodarczy oraz wewnętrzny, zadaszony lokal gastronomiczno - rozrywkowy. Częściowo spalona została wiatka i budynek gospodarczy przy wejściu przy ul. (...)

Pismem z dnia 30 stycznia 2012r. (...) wypowiedział pozwanemu umowę dzierżawy z dnia 13 kwietnia 2004r. ze skutkiem natychmiastowym. Przywołując treść art. 667 par 2 w zw. z art. 694 Kodeksu cywilnego wskazał, że gdy najemca zaniedbuje rzecz do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenia, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Powód podał, iż w pożarze (...) uległa zniszczeniu i spaleni w całości konstrukcja budynku oddanego pozwanemu w dzierżawę wraz z wyposażeniem, a zarzewie pożaru miało miejsce w jednym z obiektów, które pozwany posadził samowolnie w dzierżawionym gruncie. Zdaniem powoda, posadzone bez pozwolenia obiekty nie spełniały norm, w szczególności w zakresie przepisów przeciwpożarowych.

Wyznaczono pozwanemu termin wydania nieruchomości na dzień 20 lutego

2012r.

Pismem z dnia 17 lutego 2012r. pozwany M. B. skierował do powoda wnioski o przedłużenie terminu wydania nieruchomości. Stanowisko swe motywował m.in. tym, że wyznaczony termin wydania nieruchomości jest zbyt krótki z uwagi na konieczność rozbiórki 16 domków letniskowych oraz obiektów małej gastronomii oraz konieczność wynajęcia sprzętu niezbędnego do wykonania czynności rozbiórkowych. Pozwany podał również, że warunki atmosferyczne związane z zimą przedłużają tempo wykonania tych prac.

W odpowiedzi na powyższe powód pisemnie poinformował pozwanego, że wyznacza termin wydania nieruchomości na dzień 30 marca 2012r. Nie uwzględnił zaś kolejnych wniosków pozwanego przesunięcie terminu wydania nieruchomości.

Pozwany wydał powodowi nieruchomość objętą umowy dzierżawy w dniu 23 maja 2012r.

W dniu 13 września 2012r. powód wystawił notę księgową, w której wskazał, że obciąża pozwanego opłatą za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w wysokości 477.975,30 zł. Przywołał treść (...) umowy dzierżawy z dnia 13 kwietnia 2004r., łączącej strony. W nocie wskazano termin zapłaty kwoty 477.975,30 zł. na dzień 27 września 2012r.

Powód skierował do pozwanego pismo z dnia 8 listopada 2012r. z wezwaniem do zapłaty kwoty 439.638,73 zł. tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie w wysokości 432.543,33 zł. wraz z odsetkami liczonymi od dnia 28 września 2012r. w kwocie 7.086,60 zł. Wskazano, że powyższą należność należy zapłacić w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

Czyniąc te ustalenia wyjaśnił, że poza sporem było, iż strony łączyła umowa dzierżawy gruntu położonego w obrębie (...) miasta Ł., stanowiącego części działki nr (...). Treść tej umowy, w tym zapis, że została zawarta na czas oznaczony, nie budził wątpliwości. Rozstrzygnięcia wymagała kwestia, czy umowa ta została skutecznie rozwiązana przez powoda i tym samym czy zaistniały przesłanki do żądania przez powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy, jeśli tak, za jaki okres i w jakiej wysokości, mając na uwadze zgłoszone przez pozwanego zarzuty.

Trwałość umowy dzierżawy jest najistotniejszym elementem stabilizacji stosunków dzierżawnych w życiu społeczno-gospodarczymi. Długoterminowe umowy stabilizują pozycję dzierżawcy, zachęcając do długoterminowych inwestycji. Najbardziej stabilna jest umowa dzierżawy zawarta na czas oznaczony, albowiem daje dzierżawcy poczucie trwałości umowy na czas określony w umowie. Z zasady umowy dzierżawy zawarte na czas oznaczony nie powinny być rozwiązane przed terminem. Zakończenie umowy dzierżawy to bowiem trudny okres dla dzierżawcy,

gdyż najczęściej wiąże się z zakończeniem działalności, prowadzonej na dzierżawionym obiekcie.

Umowa dzierżawy zawarta na czas określony może być wypowiedziana przez każdą ze stron w wypadkach określonych w umowie (art. 694 i k.c. w zw. z art. 673 § 3 k.c.). W judykaturze Sądu Najwyższego wyrażono słuszne zapatrywanie, że

umowę najmu (dzierżawy) zawartą na czas oznaczony można wypowiedzieć wyłącznie w wypadkach określonych w tej umowie (por. wyrok SN z 19.06.2009r., V CSK 487/08, LEX nr 1129181). Pojęcie umowy zawartej na czas oznaczony, należy bowiem utożsamiać z umową trwałą, a więc umową która będzie wiązała strony przez określony przedział czasowy. Trwałość oznacza stabilizację, pewność co do przysługujących praw i ciążących na stronach obowiązków. Cechą zobowiązań trwałych jest to, że pozwalają działać w zaufaniu, iż wynikające z nich prawa i obowiązki nie wygasną przedwcześnie. Utrwalają istniejący stosunek prawny na określony czas, umacniają więź między stronami oraz pozwalają mniemać, że będzie ona istniała nawet w razie zmiany woli stron. Przyjmuje się jednak zgodnie, że stabilizacja ta nie ma charakteru absolutnego. Trwałość stosunku prawnego nie musi wykluczać ryzyka jego zakończenia. Ryzyko to powinno jednak podlegać ocenie obu stron i odpowiadać ich woli. Stąd też ustawodawca dopuścił możliwość wypowiedzenia umów o charakterze trwałym, takich jak umowa najmu czy właśnie dzierżawy w wypadkach, które strony precyzyjnie przewidziały w umowie.

Stosownie do treści art. 373 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Jeśli wypadki takie zostały przewidziane, to wypowiedzenie może skutecznie zostać dokonane tylko w razie zaistnienia tych konkretnych wypadków, a nie wypadków innych (choćby istotnych) nie przewidzianych w umowie. Na temat konsekwencji prawnych nierespektowania przez strony bezwzględnie obowiązujących w tym zakresie przepisów, wypowiedział się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 grudnia 2007r. III CZP 74/07, OSNC 2008 nr 8, poz.95.

Jak wynika z powyższego dopuszczalność wypowiedzenia terminowej umowy najmu (dzierżawy) determinowana jest istnieniem w treści tej umowy określonych przyczyn przewidujących takie wypowiedzenie. Tego typu ograniczenie nie stoi w sprzeczności z zasadą swobody umów wyrażoną w art. 353¹ k.c. a jego funkcja

polega na ochronie istoty określonego stosunku prawnego. W myśl tego przepisu, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze stosunku), ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Swoboda kształtowania treści stosunku umownego polega zarówno na swobodzie ustalania stosunków umownych w ramach poszczególnych typów umowy nazwanej, jak i na swobodzie kreowania stosunków umownych nie objętych katalogiem umów nazwanych, w tym także stosunków łączących elementy różnych umów nazwanych.

Strony mogą zatem (poza bezwzględnie obowiązującymi przepisami) dowolnie określić przyczyny wypowiedzenia umowy tak, by zabezpieczyły one ich interesy. Natomiast nie jest dopuszczalne wypowiedzenie umowy, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie (zob. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w sprawie o sygn. akt I ACa 833/05, Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 20.09.2013r. w sprawie o sygn. akt I ACa 402/13).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, iż strony procesu wprowadziły możliwość rozwiązania umowy dzierżawy z dnia 13 kwietnia 2004r. bez zachowania terminów wypowiedzenia. Przypadki te zostały bardzo precyzyjnie ujęte w regulacji odpowiednio (...)umowy. I tak strony przewidziały w umowie możliwość wypowiedzenia umowy przez Wydierzawiającego ze skutkiem natychmiastowym, jeśli Dzierżawca;

- 1) odda przedmiot dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub go poddzierżawiać bez zgody Wydierzawiającego,
- 2) zalega z zapłatą czynszu ponad trzy miesiące,
- 3) wykorzystuje przedmiot dzierżawy niezgodnie z umową.

Strona - pozwany - mogła mieć zatem pewność, że poza wypadkami określonymi w umowie wcześniejsze rozwiązanie takiej umowy jej nie grozi.

W oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy powód nie wskazał żadnej z przyczyn określonych w umowie. W dość ogólnym uzasadnieniu opisującym głównie stan faktyczny nieruchomości po pożarze, odwołał się jedynie do treści art. 667 § 2 kodeksu cywilnego z czego można wyprowadzić wniosek, iż przyczyną wypowiedzenia było używanie rzeczy w sposób narażający ją na utratę lub uszkodzenie. Bez wątpienia strony nie przewidziały w umowie takiej przyczyny uzasadniającej możliwość natychmiastowego wypowiedzenia umowy przez Wdzierżawiającego. Tym samym wskazane przez powoda przyczyny wypowiedzenia dzierżawy nie mogły doprowadzić do skutecznego ustania tego stosunku prawnego, ponieważ nie zostały przewidziane w umowie dzierżawy. Używanie rzeczy w sposób narażający ją na utratę lub uszkodzenie to nie to samo co wykorzystywanie przedmiotu dzierżawy niezgodnie z umową. Obniżenie wartości rzeczy (nieruchomości) z winy dzierżawcy może co najwyżej być podstawą ewentualnego żądania zapłaty odszkodowania z tego tytułu, ale nie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w sytuacji gdy pozwany jak ustalił to Sąd dysponował tytułem do władania nieruchomością. Tymczasem ciężar dowodu zaistnienia podstawy wypowiedzenia umowy obciążał powoda to on bowiem - stosownie do treści art. 6 k.c. - wywodził z tego faktu korzystne dla siebie skutki prawne. W ocenie Sądu powód temu obowiązkowi nie sprostał. Należy zatem zgodzić się z zarzutem pozwanego, iż nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy dzierżawy przez powoda, a ostateczne jej zakończenie nastąpiło w dniu 23 maja 2012r. w wyniku zachowania obu stron potwierdzonych protokołem dawczo - odbiorczym. Skoro zatem pozwany władał nieruchomością w oparciu o posiadany tytuł prawny wynikający z zawartej umowy dzierżawy to korzystanie to nie spowodowało powstanie roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej rzeczy.

Bezsporne jest jednak, że pozwany wydał przedmiot dzierżawy w dniu 23 maja 2012r. i bezsporne jest, iż czynsz roczny to kwota 158.286,88 zł. brutto. Bezsporne jest również, że za okres dzierżawy nieruchomości od 1 kwietnia 2011 r. do dnia 20 lutego 2012r. powód wystawił fakturę obciążając pozwanego kwotą 141.002,53 zł.

Faktycznie jednak co wynika z powyższych ustaleń i rozważań pozwany posiadał nieruchomość w ramach łączącej strony umowy dzierżawy do dnia 23 maja 2012r. czyli przez jeszcze 93 dni licząc od dnia 21 lutego 2012r. Stawka dzienna za korzystanie z gruntu na podstawie umowy wyniosła kwotę 433,67 zł. (czynsz roczny 158.286,88 zł. podzielony na ilość dni w roku). Powyższe okoliczności stanowią zatem w ocenie Sądu podstawę do uznania, że pozwany winien być obciążony obowiązkiem zapłaty na rzecz powoda kwoty 40.331,31 zł z tytułu czynszu dzierżawnego za okres od 21 luty 2012r. do dnia 23 maja 2012r. (92 dni x 433,67 zł).

Przesądzenie o niemożności uwzględnienia powództwa opartego na art. 224 k.c. i art. 225 k.c. czyniło bezprzedmiotowym konieczność analizowanie wszystkich dalszych aspektów sprawy i zarzutów pozwanego takich jak kwestia wysokości ustalonego przez powoda wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy czy zgodności z zasadami współżycia społecznego.

O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 § 3 1 i § 2 k.c., uznając, że stan opóźnienia pozwanego w zapłacie czynszu nastąpił od dnia 1 października 2012r. Stosownie bowiem do treści zawartej przez strony w dniu 13 kwietnia 2004r. roczny czynsz płatny był do dnia 30 września każdego roku trwania dzierżawy. Zatem czynsz za okres 2012 - 2013 winien być uregulowany przez pozwanego do dnia 30 września 2012r.

Z tego też względu Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji wyroku. W pozostałym zaś zakresie powództwo zostało oddalone.

W apelacji powód zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 667 § 2 kc przez jego niezastosowanie do stanu faktycznego sprawy oraz art. 233 kpc przez wadliwą ocenę zebranych dowodów domagał się zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu apelacji podnosił, że ocena Sądu Okręgowego odnoszącą się do możliwości stosowania regulacji przyjętej w art. 667 § 2 kpc jest możliwa o ile strony umowy terminowej przewidziały w niej możliwość jej zakończenia w trybie natychmiastowym z przyczyn w niej wskazanych, jest błędną, gdyż - jego zdaniem - owa możliwość takich postanowień umowy nie wymaga.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja okazała się skuteczna.

Chociaż Sąd Apelacyjny podziela ustalenia zaskarżonego wyroku to nie podziela jego argumentacji prawnej za odmową stosowania regulacji przyjętej w art. 667 § 2 kc.

Otóż istotną w tej sprawie, a pominiętą przez Sąd Okręgowy, była kwestia skazania pozwanego prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w L.(...)za przestępstwo zawinionego spowodzenia pożaru w budynku stanowiącym

własność powoda i będącym przedmiotem dzierżawy (na skutek istotnych zaniedbań), a to z uwagi na treść art. 11 kpc. Otóż owo związanie prawomocnym wyrokiem skazującym i stwierdzającym popełnienie przestępstwa przez pozwanego, ma znaczenie w tej sprawie o tyle, że było to przestępstwo skierowane do mienia będącego przedmiotem dzierżawy i polegało na zaniedbywaniu przedmiotu dzierżawy do tego stopnia, że został narażony na utratę lub uszkodzenie, co zresztą się stało. Skoro tak jest, należy przyjąć, bez możliwości czynienia odmiennych ustaleń, że pozwany dopuścił się inkryminowanych zachowań w stosunku do mienia, które wydzierżawił od powoda.

To ustalenie ma znaczenie o tyle, o ile można je przyporządkować dyspozycji przepisu art. 667 § 2 kc, który błędnie Sąd Okręgowy ocenił w kontekście możliwości stosowania w tej sprawie.

Otóż nie ma racji twierdząc, że tylko wtedy jest możliwe rozwiązanie umowy terminowej dzierżawy w trybie natychmiastowym, jeżeli jej strony taką możliwość w umowie przewidziały wskazując przesłanki takiego zakończenia stosunku dzierżawy.

Za możliwością stosowania tej regulacji do każdego stosunku dzierżawy przemawiają następujące argumenty.

Bez wątpienia przepis art. 673 § 3 kc jest regulacją szczególną i rozwiewa mogące powstać wątpliwości o dopuszczalność rozwiązania umowy terminowej. Zezwalając na jej rozwiązanie stanowi, że taka możliwość istnieje o ile strony tak postanowiły i określiły w niej sytuacje usprawiedliwiające zakończenie stosunku dzierżawy (najmu) w taki sposób. Nie budzi wątpliwości, że ta szczególna regulacja, która w myśl znanej prawa cywilnemu zasady niedopuszczalności stosowania wykładni rozszerzającej do wprowadzonych ustawą wyjątków od zasady (trwałość stosunków terminowych), dotyczy tylko możliwości rozwiązania umowy za wypowiedzeniem. Można oczywiście twierdzić, że skoro w przepisie dozwolono na rozwiązanie umowy za wypowiedzeniem to nie reguluje on jej rozwiązania bez wypowiedzenia, a więc ze skutkiem natychmiastowym, bo ustawodawca nie chciał dopuścić takiej możliwości.

Taka argumentacja jest jednak błędna albowiem nie można zapominać, iż omawiany przepis jest regulacją szczególną, a skoro tak to ograniczoną do zakresu z niej wynikającego i co za tym idzie nie podlegającą wykładni rozszerzającej. Dlatego

należy przyjąć, że dopuszczalność rozwiązania takiej umowy za wypowiedzeniem, możliwym z zasady w każdym stosunku prawnym - za wyjątkiem terminowych stosunków, z uwagi na konieczność zagwarantowania ich trwałości - może być przyjęta i dozwolona tylko wtedy, gdy strony tak postanowiły i gdy określiły warunki takiego sposobu jej przedterminowego rozwiązania, co niewątpliwie zabezpiecza ich interesy.

Nie znaczy jednak, że strony zostały pozbawione możliwości zakończenia terminowego stosunku prawnego dzierżawy, gdy wystąpią kwalifikowane przez art. 667 § 2 kc okoliczności. Usytuowanie obu przepisów i wyraźny zakres ograniczonej regulacji przyjętej w art. 673 § 3 kc wyznaczają kierunek wykładni ich wzajemnej zależności.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego regulacja przyjęta w art. 667 § 2 kc ma charakter ogólny i nie wynika z niej ograniczony zakres jej stosowania jedynie do stosunków najmu i dzierżawy mających bezterminowy charakter. Ten przepis nie wprowadza bowiem rozróżnienia na stosunki bezterminowe i terminowe w kontekście możliwości jego stosowania. Skoro tak jest, trzeba przyjąć, że stosuje się go do obu rodzajów umów, a więc zawartych na czas nieoznaczony i umów

z określonym terminem ich trwania. Co więcej, o takim kierunku wykładni decydują istotne dla ochrony interesów wdzierżawiającego okoliczności, które przepis przyjmuje za relewantne w kontekście możliwości rozwiązania w trybie natychmiastowym zawartej umowy. Chroni bowiem wdzierżawiającego przed zachowaniami dzierżawcy, które nieuchronnie prowadzą do niekorzystnych dla wdzierżawiającego następstw związanych z możliwością powstania szkody w wdzierżawionym mieniu.

Te szczególnie naganne zachowania są na tyle znaczące dla ochrony interesów wdzierżawiającego, że wyłączają potrzebę ochrony terminowego stosunku najmu lub dzierżawy. Nie można bowiem tolerować zachowań dzierżawcy, które zagrażają integralności przedmiotu dzierżawy i godzą w zasługujący na ochronę interes wdzierżawiającego.

Oceniając w ten sposób omawianą regulację można usprawiedliwić akceptowaną przez ustawodawcę ochronę takiego stosunku prawnego w pozostałych wypadkach (umowy terminowe), posuniętą aż do wyłączenia prawa rozwiązania za wypowiedzeniem takiej umowy najmu lub dzierżawy, chyba że strony inaczej

postanowią (art. 673 § 3 kc). Nie znaczy to jednak, że tę ochronę utrzymuje również w sytuacjach opisanych w art. 667 § 2 kc, gdy strony zawarły terminową umowę najmu lub dzierżawy, bo po pierwsze nie wynika to z tego przepisu, a po drugie z art. 673 § 3 kc wynika ograniczony zakres jego stosowania tylko do możliwości rozwiązania za wypowiedzeniem umowy oraz do sytuacji, które strony uznały za istotne dla zakończenia umowy w taki sposób, co nie sprzeciwia się jej rozwiązaniu w trybie natychmiastowym.

Za rozwiązaniem terminowej umowy w trybie natychmiastowym (art. 667 § 2 kc) opowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z 24 sierpnia 2005r. w sprawie II CK 33/05 LEX 371475. Wprawdzie zajmował się możliwością rozwiązania w trybie natychmiastowym umowy leasingu, ale także ta umowa jest umową terminową, podobnie jak zawarta w tej sprawie umowa dzierżawy.

Konkludując, możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a więc w trybie natychmiastowym, przewidziana w art. 667 § 2 kc, dotyczy wszystkich stosunków najmu lub dzierżawy bez względu na czas ich trwania, tj. zarówno bezterminowych jak również terminowych.

W tej sprawie pozwany zaniedbał przedmiot dzierżawy do tego stopnia, że doprowadził swoim postępowaniem do powstania pożaru w dzierżawionym budynku i tym samym wymiernej szkody w dzierżawionym mieniu. Jego zachowanie wyczerpywało zatem dyspozycję art. 667 § 2 kc i uzasadniało zakończenie dzierżawy w trybie natychmiastowym.

Za czas od rozwiązania umowy do chwili wydania powodowi przedmiotu dzierżawy pozwany ma obowiązek zapłacić wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu stanowiącego własność powoda.

Skoro Sąd Okręgowy przyjął inaczej uznając, że do chwili wydania przedmiotu dzierżawy strony były związane umową, gdyż nie doszło do skutecznego jej rozwiązania, wadliwie rozpoznał istotę sprawy albowiem zaniechał oceny jej istoty związanej z ustaleniem należnego powodowi wspomnianego wynagrodzenia. Jest to o tyle ważne, że pozwany podnosił zarzut naruszenia art. 5 kc ustalonym w umowie zapisem regulującym wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w sytuacji zakończenia umowy.

W tej sytuacji Sąd Apelacyjny zaskarżony wyrok uchylił i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w S. oraz orzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego (art. 386 § 4 kpc i art. 108 § 2 kpc).

Rzecz Sądowi Okręgowemu ponownie rozpoznającego sprawę będzie rozważenie, jakie w świetle okoliczności tej sprawy wynagrodzenie za korzystanie z przedmiotu dzierżawy powinien pozwany zapłacić, mając na uwadze jego zarzuty sprzeczności postanowień umowy w tym zakresie z art. 5 kc i okoliczności przyjęcia takiej regulacji.