

**Sąd Najwyższy jest uprawniony do wykładni treści zapisu na sąd polubowny, gdyż zakres jego obowiązywania podlega badaniu przez sąd z urzędu w związku z tym, że jest to [okoliczność – dopisek redakcji] mogąca skutkować odrzuceniem pozwu (art. 1165 § 1 KPC). Przy wykładni tej konieczne jest zaś założenie, że podstawową drogą dochodzenia roszczeń jest droga sądowa. Interpretacja treści zapisu nie może więc iść tak daleko, że wbrew wyraźnej woli wyrażonej w umowie stron dojdzie do przyjęcia kompetencji sądu polubownego.**

**Wyrok**  
**Sądu Najwyższego**  
**z dnia 14 czerwca 2017 r.**  
**IV CSK 482/16**

**Sąd Najwyższy w składzie :**

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Krzysztof Strzelczyk (sprawozdawca)

SSN Roman Trzaskowski

Sąd Najwyższy w sprawie z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W. przeciwko T. N. z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej O. Spółki Akcyjnej w K. o wydanie, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 14 czerwca 2017 r., skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 16 grudnia 2015 r., sygn. akt I ACa (...), 1) oddała skargę kasacyjną, 2) zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 360 (trzysta sześćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

**Uzasadnienie**

Powódka Agencja Nieruchomości Rolnych w W. w pozwie z 20.11.2004 r. domagała się nakazania pozwanemu T. N., by opuścił wraz z rzeczami i osobami prawa jego

reprezentującymi oraz wydał jej nieruchomości rolne, położone w Gminie Z. Powódka domagała się nadto zasądzenia na jej rzecz zwrotu kosztów procesu w podwójnej wysokości. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazała, że strony łączyły umowy dzierżawy zawarte na okres 10 lat, po upływie tego okresu nie doszło do przedłużenia umów, mimo tego pozwany odmawia zwrotu nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwany T. N. wniósł o odrzucenie pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 4 KPC ewentualnie o oddalenie powództwa jako pozbawionego uzasadnionych podstaw - wskazując, iż strony postępowania związane są zapisem na sąd polubowny.

Wyrokiem z dnia 24 maja 2007 r. Sąd Okręgowy w E. uznał roszczenie powódki za usprawiedliwione w całości, nadto zasądził na jej rzecz kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i orzekł o kosztach sądowych.

Od tego orzeczenia apelację wywiódł pozwany.

Wyrokiem z dnia 14 grudnia 2007 r. Sąd Apelacyjny w (...) w sprawie I ACa (...) uznał apelację za usprawiedliwioną, uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w E., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach za instancję odwoławczą. Sąd ten wskazał przede wszystkim, iż nie było podstaw do kontynuowania postępowania w niniejszej sprawie, uprzednio zawieszono, skoro nie zakończyło się postępowanie w sprawie o uchylenie wyroku sądu polubownego.

Sąd odwoławczy wskazał, że po prawomocnym, korzystnym dla powódki, zakończeniu tego postępowania, Sąd Okręgowy winien zbadać zarzuty pozwanego dotyczące odroczenia terminu wydania nieruchomości na podstawie art. 320 KPC oraz zarzuty nadużycia prawa podmiotowego przez powódkę.

W toku procesu T. N. twierdził, że umowy dzierżawy są kontynuowane zgodnie z art. 674 KC, dodatkowo wskazał na znowelizowany art. 39 ustawy o gospodarce nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, argumentując, że w październiku i grudniu 2003 r. składał powódce oświadczenie o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości. Powódka nie przedstawiła żadnej propozycji nowych warunków dzierżawy, pomimo, że nieruchomości nadal były i są w posiadaniu pozwanego, stąd w jego ocenie przyjąć należy, że doszło do przedłużenia umów dzierżawy w trybie art. 39 ust. 4a wskazanej wyżej ustawy.

Pozwany powołał się na ponowne wszczęcie postępowania przed sądem polubownym, wnosząc o zawieszenie niniejszej sprawy; jako podstawę zawieszenia wskazał także toczące się przed Sądem Okręgowym w W. postępowanie o ustalenie. Podniósł zarzut zatrzymania nieruchomości, wskazując na nakłady na nie poniesione, domagał się oddalenia powództw z uwagi na naruszenie przez powódkę zasad współżycia społecznego.

Wyrokiem z dnia 9.05.2013 r. Sąd Okręgowy w E. w przeważającym zakresie powództwo uwzględnił i orzekł o kosztach postępowania. Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 7 października 1994 r. poprzednik prawny powódki - Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. i T. N. zawarli umowy dzierżawy (następnie aneksowane) nieruchomości rolnych położonych w gminie Z. wchodzące w skład: Gospodarstwa W., położone w obrębie W., oznaczone jako działki nr: (...), oraz w obrębie K., oznaczone jako działki nr: (...), Gospodarstwa G., położone w obrębie W., oznaczone jako działki nr (...), oraz w obrębie D. oznaczone jako działki nr (...) o powierzchni ogółem 805,9199 ha. Umowy zostały zawarte na czas określony, tj. do dnia 7 października 2004 r.

Zgodnie z § 10 umów pozwany zobowiązał się do wydania przedmiotu dzierżawy po ustaniu stosunku umownego. Po upływie 10 - letniego okresu dzierżawy nie doszło do przedłużenia umów.

Agencja Nieruchomości Rolnych w W. Oddział Terenowy w O., wobec upływu okresu, na jaki zostały zawarte umowy, zażądała od T. N. wydania wskazanych wyżej nieruchomości w dniu 8 października 2004 r. T. N. odmówił wydania przedmiotowych nieruchomości.

Od momentu objęcia nieruchomości w posiadanie pozwany na części gruntów prowadził działalność rolniczą w tym produkcję roślinną i hodowlę. W ostatnim okresie zatrudniał 22 osoby, wspierał osoby niezamożne zamieszkałe w okolicznych wsiach, inwestował w lokalną infrastrukturę, poprawiając tym samym warunki życia lokalnej ludności. W związku z odmową wydania przez pozwanego nieruchomości, powódka wystawiała mu faktury za bezumowne użytkowanie. W przypadku niektórych faktur jako tytuł należności wskazywano „czynsz dzierżawny”.

W dniu 25 listopada 2004 r. powód wniósł pozew do sądu polubownego powołanego w trybie art. 19 umów dzierżawy, domagając się nakazania powódce złożenia oświadczenia woli albo ustalenia, że umowy dzierżawy uległy przedłużeniu o 10 lat. Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2004 r. sąd ten uwzględnił żądanie T. N. co do zasady, ustalając, że umowy

obejmujące grunty o powierzchni 761,38 ha, uległy przedłużeniu na kolejne 10 lat, tj. do dnia 8 października 2014 r. Orzeczenie to zakwestionowała powódka, ostatecznie w sprawie tej Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 29 lipca 2009 r. (sygn. akt I ACa (...)) zmienił wyrok Sądu Okręgowego w E. z dnia 28 kwietnia 2006 r. i uchylił pkt 1 i 2 wyroku sądu polubownego w O.

Na skutek pozwu T. N. przed Sądem Rejonowym w I. toczyło się postępowanie o ustalenie, że umowa dzierżawy z dnia 7 października 1994 r. zawarta z pozwaną w tamtej sprawie, której przedmiotem były nieruchomości położone w Z., tworzące gospodarstwo rolne G., uległa przedłużeniu na okres od 24 sierpnia 2007 r. do 24 sierpnia 2008 r. Jako roszczenie ewentualne powód zgłosił żądanie nakazania pozwanej złożenia oświadczenia woli zawierającego zgodę na dalsze dzierżawienie przez niego wskazanych wyżej nieruchomości. Wyrokiem z dnia 31 grudnia 2008 r. powództwo oddalono, a Sąd Okręgowy w E. wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2009 r. oddalił apelację T. N. od tego wyroku.

W styczniu 2011 r. pozwany wystąpił przeciwko powódce z pozwem o ustalenie, że strony wiążą umowy dzierżawy spornych nieruchomości. Wyrokiem z dnia 22 maja 2012 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo i zasądził od T. N. na rzecz ANR w W. kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Pozwany domagał się nadto ponownie, tym razem przed Sądem Polubownym w G., zobowiązania pozwanej do złożenia oświadczenia woli ewentualnie ustalenia, że umowy z 7 października 1994 r. uległy przedłużeniu na okres kolejnych 10 lat, tj. do dnia 8 października 2014 r. Wyrokiem z dnia 8 listopada 2012 r. żądanie to zostało oddalone, T. N. obciążono kosztami postępowania w kwocie 15.000 zł.

W dniu 1 czerwca 2012 r. pozwany wydał powódce działki położone w obrębie W. nr 135/159 o pow. 0,4556 ha i nr 135/160 o pow. 0,5366 ha.

W dniu 3 stycznia 2013 r. w Kancelarii Notarialnej Notariusz M. G. w I. zawarta została umowa, mocą której utworzono O. S. A. w K. Podmiot zarejestrowany został w KRS w dniu 20 marca 2013 r. W radzie nadzorczej spółki zasiada m.in. pozwany T. N.

W dniu 21 marca 2013 r. sporządzony został protokół zdawczo - odbiorczy, na podstawie którego miało dojść do przeniesienia posiadania nieruchomości objętych sporem przez pozwanego na rzecz nowoutworzonej spółki.

Sąd Okręgowy w tak ustalonym stanie faktycznym uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Wedle tego Sądu zgodnie z art. 705 KC po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy, zwrócić przedmiot dzierżawy w takim stanie, w jakim powinien się znajdować, stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Analogiczną regulację zawiera § 10 umów stron z dnia 7 października 1994 r., zgodnie z którym pozwany zobowiązał się do zwrotu wydzierżawiającemu przedmiotu umowy po zakończeniu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, wynikającym z prawidłowej gospodarki, bez obowiązku zwrotu przez wydzierżawiającego równowartości nakładów poczynionych przez dzierżawcę (z zastrzeżeniem § 8).

W ocenie Sądu Okręgowego nie doszło do przedłużenia umów dzierżawy łączących strony, brak było bowiem w tym zakresie ich zgodnych oświadczeń woli złożonych w odpowiedniej formie. Z § 20 obu umów dzierżawy z dnia 7 października 1994 r. wynika, że strony dla wszelkich zmian zastrzegły formę pisemną pod rygorem nieważności. Sąd wskazał, że oświadczenia powódki dotyczące kontynuowania stosunku dzierżawy są jednoznaczne, bowiem od 9 lat konsekwentnie domaga się ona wydania przez pozwanego nieruchomości, co do których wykonuje uprawnienia właścicielskie Skarbu Państwa. Jej wola co do nieprzedłużania stosunku dzierżawy z pozwanym jest wyraźna, nie budzi żadnych wątpliwości. Sam fakt żądania od pozwanego opłat, nawet okresowo nazywanych czynszem, nie oznacza woli kontynuowania stosunku umownego zwłaszcza, że od 2004 r. strony permanentnie spierają się przed sądem, a sprawa niniejsza zawisła w dniu 23 listopada 2004 r.

Wedle Sądu Okręgowego podstawą przedłużenia umów nie mógł być również art. 39 ust. 4a Ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (t.j. Dz.U z 2012 r. poz. 1187), wedle którego w razie nieprzedstawienia przez Agencję dotychczasowemu dzierżawcy nieruchomości stanowiska odnośnie warunków dalszego dzierżawienia tej nieruchomości, w terminie miesiąca od dnia złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 (o zamiarze dalszego dzierżawienia nieruchomości na nowych warunkach uzgodnionych z Agencją), domniemywa się, że Agencja wyraziła zgodę na dalsze dzierżawienie nieruchomości na dotychczasowych warunkach przez okres roku.

W myśl art. 2 ust. 1 Ustawy z dnia 15 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa, Agencja Nieruchomości Rolnych, zobowiązana została do złożenia w terminie miesiąca od dnia wejścia w życie ustawy, propozycji nowych warunków dzierżawy dotychczasowym dzierżawcom nieruchomości, którzy przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy złożyli, przed zakończeniem dzierżawy,

oświadczenia, o których mowa w art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy, o której mowa w art. 1, i nie otrzymali żadnych propozycji Agencji w tym zakresie, jeżeli w dniu wejścia w życie ustawy dzierżawiona nieruchomość była nadal w ich użytkowaniu a czynsz dzierżawny opłacany był w terminie.

Również w tym przypadku nie został spełniony, zastrzeżony przez strony, warunek zachowania formy pisemnej. Sąd wskazał, że przepis w określonych warunkach pozwalał na przedłużenie umowy tylko o 1 rok, nadto w wypadku pozwanego – wbrew jego twierdzeniom – Agencja po złożeniu przez niego oświadczenia w przedmiocie kontynuowania umowy dzierżawy, zajęła jednoznaczne stanowisko, wyrażające się w żądaniu wydania przedmiotu dzierżawy.

W ocenie Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie także zarzut naruszenia przez powódkę art. 5 KC. Pozwany wskazywał na wysokie nakłady, jakie poniósł na nieruchomości, będące przedmiotem dzierżawy, wskazywał nadto na swoje szczególne zasługi dla lokalnej społeczności. Okoliczności te, jakkolwiek uznane za udowodnione, nie są wystarczające do stwierdzenia nadużycia prawa przez powódkę. Zgodnie z § 7 umów obowiązkiem pozwanego było utrzymanie na własny koszt przedmiotu dzierżawy przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie uległy pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy. Zobowiązywał się do dokonywania konserwacji i remontów budynków budowli oraz urządzeń wchodzących w skład przedmiotu dzierżawy na swój koszt z częstotliwością wynikającą z zasad ich prawidłowego użytkowania. W myśl § 8 dzierżawca mógł ponosić nakłady inwestycyjne, powiększające wartość przedmiotu dzierżawy po uzyskaniu zgody wydzierżawiającego i uzgodnieniu z nim sposobu rozliczenia za dokonane ulepszenia, co miała określać odrębna umowa.

Sąd zważył, że T. N. nie jest dzierżawcą spornych nieruchomości od 2004 r., od 8 października 2004 r. włada nimi bezumownie, czerpiąc z nich nadal pożytki. Grunty nawet w ostatnim okresie, przynajmniej w części, były uprawiane, ponadto pozwany pobierał dopłaty unijne. Po zakończeniu dzierżawy, jeśli czynił nakłady, to robił to na własne ryzyko, mając pełną świadomość braku praw do nieruchomości, a nakłady poczynione w okresie trwania umowy z uwagi na upływ czasu, niewątpliwie uległy amortyzacji. Co do nakładów koniecznych, to ich ponoszenie było obowiązkiem pozwanego; fakt ich poniesienia nie może zatem być argumentem przemawiającym za zastosowaniem art. 5 KC. Inne nakłady mogły być czynione przez pozwanego pod warunkiem uzyskania na nie zgody powódki, po zawarciu odrębnej umowy. Jeśli w tym trybie nakłady zostały faktycznie poczynione, podlegają one rozliczeniu.

Skoro tak, to również w przypadku tych nakładów nie można odmówić powodce prawa żądania zwrotu nieruchomości, albowiem strony mogą z tego tytułu rozliczyć się finansowo.

Nie zasługuje na uwzględnienie także zarzut zatrzymania podniesiony przez pozwanego. Zgodnie z art. 461 § 1 i 2 KC zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). Przywołanej normy nie stosuje się jednak, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych. Okolicznością bezsporną jest, że obowiązek zwrotu nieruchomości jest konsekwencją łączących uprzednio strony umów dzierżawy, stąd brak jakichkolwiek podstaw do zatrzymania nieruchomości, pomijając już fakt, że poniesienie nakładów na nie, nie zostało przez pozwanego udowodnione.

Ponadto zgodnie z treścią przepisu art. 222 § 1 KC właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Treścią roszczenia windykacyjnego jest żądanie wydania rzeczy, które kieruje się przeciwko osobie władającej cudzą rzeczą bez podstawy prawnej.

Jak chodzi o postępowanie przed sądem polubownym, to w ocenie Sądu Okręgowego, w tym wypadku brak było podstaw do zawieszenia postępowania, bowiem wyrokiem Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 29 lipca 2009 r. (I ACa (...)) zmieniono wyrok tut. Sądu z dnia 28 kwietnia 2006 r. i uchylono wyrok Sądu Polubownego ad hoc w O. w pkt 1, 2. Wprawdzie w myśl art. 1211 KPC uchylenie wyroku sądu polubownego nie powoduje wygaśnięcia zapisu na sąd polubowny, chyba że strony postanowiły inaczej, zauważyć należy jednak, że kwestia związania stron umową dzierżawy została już raz oceniona przez sąd (sąd polubowny, Sąd Okręgowy w E., Sąd Apelacyjny w (...), Sąd Najwyższy) z wynikiem negatywnym dla pozwanego. Wszczęcie kolejnego postępowania przed sądem polubownym w tej samej materii, w ocenie Sądu, należy traktować jako działanie mające na celu przedłużenie niniejszego procesu, który i tak trwa już 8 lat, a takie celowe działanie pozwanego w toku całego postępowania było ewidentne.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany, zaś apelacja interwenienta ubocznego O. S.A. w K. została prawomocnie odrzucona postanowieniem Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 28.07.2015 r. I ACz (...).

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 16 grudnia 2015 r., (I ACa (...)) uchylił zaskarżony wyrok w punkcie 1 w części dotyczącej wydania działek numer 87/21 i 87/22 położonych w Gospodarstwie Rolnym W. w obrębie W. i w tym zakresie umorzył postępowania, w pozostałym zaś zakresie apelację oddalił i orzekł o kosztach postępowania.

W uzasadnieniu wskazał, że nie zachodzi kwestionowana nieważność postępowania przed sądem pierwszej instancji, o której mowa w art. 379 pkt 5 KPC. Wedle Sądu w toku procedowania przed Sądem I instancji nie doszło do wadliwości skutkujących nieważnością postępowania, bowiem ani interwenient uboczny ani pozwany nie zostali pozbawieni prawa do obrony swych praw.

W uzasadnieniu podkreślono, że zaskarżone rozstrzygnięcie w sprawie I C (...) z dnia 9.05.2013 r. wydane zostało na skutek ponownego rozpoznania sprawy o sygnaturze I C (...), w której wyrokiem z dnia 24.05.2007 r. Sąd Okręgowy w E. nakazał wydanie przez T. N. powódce – Agencji Nieruchomości Rolnych opisanych w wyroku nieruchomości rolnych. Uchylając wyrok z dnia 24.05.2007 r. (IC (...)), Sąd Apelacyjny w (...) w uzasadnieniu swego wyroku z dnia 14.12.2007 r., (I ACa (...)) wskazał m.in., że sprawa o wydanie nieruchomości w okolicznościach sprawy nie jest objęta zapisem na sąd polubowny, co czyniło zarzut niedopuszczalności drogi sądowej z uwagi na zapis na sąd polubowny nieskutecznym.

Sąd ten wyjaśnił także, że wydzierżawiającemu przysługuje roszczenie o wydanie przedmiotu dzierżawy po ustaniu umownego stosunku dzierżawy bez względu na to, czy jest jego właścicielem, a gdy nim dodatkowo jest, to niezależnie od roszczenia o zwrot rzeczy z tytułu zakończenia stosunku dzierżawy opartego na umowie przysługuje mu, jako właścicielowi, roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 KC).

Sąd Apelacyjny w wyroku z 14.12.2007 r. wskazał również, że wszelkie wątpliwości interpretacyjne co do zakresu zapisu na sąd polubowny (tu § 19 umów z 1994 r.) powinny być rozstrzygane na rzecz kompetencji sądu powszechnego oraz że zapisem objęto spory wynikające bezpośrednio z umowy, a nie odwołujące się do innych podstaw faktycznych czy prawnych usytuowanych poza stosunkiem prawnym wynikającym wprost z umowy.

Sąd Apelacyjny wyjaśnił nadto, że kasatoryjny charakter wyroku sądu państwowego uchylającego wyrok sądu polubownego (chodziło o sprawę IC (...) SO E.) nie pozbawia sądu polubownego możliwości ponownego rozstrzygnięcia sporu dotyczącego przedłużenia umów, bowiem wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 20.12.2006 r. I ACa (...) (zmieniający wyrok SO w E.



z 28.04.2006 r. IC (...)) uchylający wyrok sądu polubownego (ostatecznie przez wyrok SA w (...) w sprawie I ACa (...) z 29.07.2009 r.) eliminuje z obrotu tylko wyrok polubowny objęty zaskarżeniem (tu wyrok z 18.12.2004 r.).

Sąd Apelacyjny zaakceptował pogląd Sądu pierwszej instancji, że umowy dzierżawy z dnia 7.10.1994 r. nie uległy przedłużeniu po upływie lat 10, a zatem po zakończeniu (upływie) terminu obowiązywania umów przedmiot dzierżawy podlega zwrotowi na rzecz wydzierżawiającego, który ma roszczenie o wydanie przedmiotu dzierżawy niezależnie od tego, czy jest jego właścicielem. Zaakceptował przy tym oparcie rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego na treści art. 705 KC, zgodnie z którym po zakończeniu dzierżawy dzierżawca obowiązany jest, w braku odmiennej umowy (jak w tej sprawie), zwrócić przedmiot dzierżawy. Analogiczny obowiązek przewidziano w § 10 umów stron z 7.10.1994 r., której zapisy nie uległy zmianie, a same umowy wygasły z dniem 7.10.2004 r., co nie zmienia faktu, że podstawą wyroku jest art. 705 KC. Wedle Sądu wydzierżawiający nie musi być właścicielem rzeczy oddanej w dzierżawę, zaś umowę zawiera się na czas oznaczony lub nieoznaczony, co wynika z art. 693 KC.

Powyższy wyrok Sadu Apelacyjnego zaskarżył skargą kasacyjną pozwany, który zarzucił naruszenie art. 378 § 1, 386 § 2, 395 § 1, 397 § 1 i 386§ 6 KPC i wniósł uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie ma uzasadnionych podstaw.

Skarżący oparł swoją skargę wyłącznie na drugiej podstawie kasacyjnej, sprowadzającej się do naruszenia przepisów postępowania. Zarzuty można podzielić na dwie grupy. Po pierwsze dotyczące nieważności postępowania z powodu pozbawienia pozwanego oraz interwenienta ubocznego prawa do obrony. Po drugie dotyczące naruszenia przez Sąd Apelacyjny, orzekający ponownie w tej sprawie, art. 386 § 6 KPC przez interpretację odmienną od wiążącej wykładni zaprezentowanej przez Sad Apelacyjny w wyroku z dnia 14 grudnia 2007 r.

Za niezasadne należy uznać zarzuty dotyczące nieważności postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, że przedmiotem rozpoznania skargi

kasacyjnej jest przede wszystkim prawidłowość postępowania przed sądem drugiej, a nie pierwszej instancji. Skarżący co prawda powołał nie tylko zarzut naruszenia art. 378 § 1 KPC, ale także art. 386 § 2 KPC twierdząc, że Sąd Apelacyjny powinien był wziąć nieważność postępowania przed sądem pierwszej instancji z urzędu, choć nie zmienia to faktu, że o nieważności postępowania ani przed sądem pierwszej, ani drugiej instancji nie może być mowy. Sąd Apelacyjny trafnie zauważył, że w aktach sprawy znajduje się duplikat zwrotnego potwierdzenia odbioru, w którym pracownik poczty poinformował o odbiorze w urzędzie pocztowym przesyłki poleconej kierowanej do pełnomocnika pozwanego. Sam fakt, że w aktach sprawy nie znajduje się dowód zwrotnego potwierdzenia odbioru podpisany przez pełnomocnika pozwanego nie może stanowić o nieważności postępowania. Skarżący nieważności polegającej na pozbawieniu możliwości upatruje w okoliczności, że na skutek błędnego zawiadomienia o rozprawie mającej się odbyć w dniu 25 kwietnia 2013 r. nie mógł w niej uczestniczyć, a także nie złożył wniosku o uzasadnienie orzeczenia, co ograniczyło możliwość podniesienia zarzutów w apelacji. Skarżący nie wskazał jednak, jakich zarzutów nie mógł podnieść w toku postępowania apelacyjnego. Jak wynika z akt sprawy był w postępowaniu apelacyjnym reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, który zapoznał się z aktami sprawy, a wszystkie wnioski i zarzuty zgłaszane w toku postępowania zostały przez Sąd rozpoznane. Twierdzenia zatem, że uchybienie Sądu uniemożliwiły obronę pozwanemu, należy uznać za gołosłowne.

Z tego samego powodu nie można uznać, że do nieważności postępowania doszło na skutek niedopuszczenia do udziału w sprawie ze skutkiem od dnia 24 kwietnia 2013 r. interwenienta ubocznego, a dopiero dopuszczenia go do udziału w dalszym toku postępowania. Sąd Apelacyjny trafnie uznał, że skarżący nie wskazał, jakie czynności na skutek niedopuszczenia do udziału w sprawie interwenienta ubocznego z dniem 24 kwietnia 2013 r. nie mogły być przez niego dokonane. Sama zaś okoliczność, że interwenient nie mógł wykazać, iż to w jego rękach faktycznie znajdują się nieruchomości objęte sporem, nie może być wystarczająca, gdyż okoliczność ta była bezsporna i zarówno Sąd pierwszej jak i drugiej instancji miały tego świadomość.

Nie zasługuje także na uwzględnienie zarzut dotyczący naruszenia art. 386 § 6 KPC przez niepodporządkowanie się ocenie prawnej wyrażonej przez Sąd Apelacyjny w wyroku kasatoryjnym z dnia 14 grudnia 2007 r. Skarżący ma rację twierdząc, że z uzasadnienia tego wyroku wynika, iż Sąd Apelacyjny tak zinterpretował treść zapisu na sąd polubowny zawartego w § 19 umowy dzierżawy, iż obejmuje on spory nie tylko powstałe w trakcie wykonywania

umowy, ale także obejmuje spory powstałe po upływie jej obowiązywania, jeśli tylko miały podstawę w jej treści. Wedle Sądu Apelacyjnego, który wypowiedział się w tym wyroku, gdyby żądanie powódki wynikało z § 10 umowy to pozew należałoby odrzucić. Ponieważ jednak powódka oparła powództwo również na art. 222 § 1 KC, to czyniło to zarzut pozwanego bezprzedmiotowym. Należy także zgodzić się ze skarżącym, że po sprecyzowaniu powództwa strona powodowa żądała wydania nieruchomości rolnych w oparciu o art. 705 KC i na tej podstawie uwzględnił je Sąd Okręgowy, a rozstrzygnięcie to zaaprobował Sąd Apelacyjny. Należy więc uznać, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 386 § 6 KPC przez uwzględnienie powództwa opartego na treści umowy dzierżawy, skoro w wiążącej ocenie prawnej uznano, że roszczenie oparte na podstawie wynikającej z ustania umowy dzierżawy powinno być rozpoznane przez sąd polubowny.

Powyższe stwierdzenie nie zmienia jednak faktu, iż skarga kasacyjna pozwanego nie mogła zostać uwzględniona. Nie budzi wątpliwości, że ocena prawna wyrażona w orzeczeniu Sądu drugiej instancji, choć wiążąca dla tego Sądu przy ponownym rozpoznaniu sprawy, nie wiąże Sądu Najwyższego przy rozpoznawaniu skargi kasacyjnej. Sąd Najwyższy nie podziela zaś poglądu zawartego w wyroku Sądu Apelacyjnego z 14 grudnia 2007 r., co do interpretacji zapisu na sąd polubowny zawartego w § 19 umowy dzierżawy łączącej strony. Wedle § 19 ust. 1 tej umowy „wszelkie spory mogące powstać w trakcie wykonywania niniejszej umowy, strony postanawiają oddać pod rozstrzygnięcie sądu polubownego”. Treść tego postanowienia umownego w niedwuznaczny sposób wskazuje na to, że strony zmierzały do ograniczenia zapisu na sąd polubowny jedynie do tych spraw i kwestii, które powstaną „w trakcie wykonywania” umowy. Nie dotyczyło to zaś sporów, które powstały już po ustaniu umowy. Warto zaś podkreślić, że przedmiotem sprawy jest roszczenie powoda o wydanie nieruchomości w związku z ustaniem umowy dzierżawy, a pozwany w toku postępowania bronił się przede wszystkim twierdzeniem o zgodnym przedłużeniu obowiązywania tej umowy na kolejne 10 lat oraz zarzutem naruszenia przez powoda art. 5 KC. W całości i w sposób jednoznaczny zakres niniejszego postępowania wykracza poza treść zapisu na sąd polubowny zawartego przez strony.

**Sąd Najwyższy jest uprawniony do wykładni treści zapisu na sąd polubowny, gdyż zakres jego obowiązywania podlega badaniu przez sąd z urzędu w związku z tym, że jest to [okoliczność – dopisek redakcji] mogąca skutkować odrzuceniem pozwu (art. 1165 § 1 KPC). Przy wykładni tej konieczne jest zaś założenie, że podstawową drogą dochodzenia roszczeń jest droga sądowa.**

**Interpretacja treści zapisu nie może więc iść tak daleko, że wbrew wyraźnej woli wyrażonej w umowie stron dojdzie do przyjęcia kompetencji sądu polubownego.**

Warto także podkreślić, że Sąd Najwyższy orzeka w stanie prawnym obowiązującym w chwili wydania zaskarżonego orzeczenia. Nie może zaś budzić wątpliwości, że w sprawie chodzi o umowę, która zgodnie z poczynionymi ustaleniami, zakończyła się w 2004 r., a nawet w razie przyjęcia linii obrony pozwanego powinna była ustać w 2014 r. Oznacza to, że w chwili orzekania przez Sąd Najwyższy pozwany powinien wydać powodowi sporne nieruchomości, niezależnie do wykładni przepisów prawa materialnego, których skarżący w ogóle nie kwestionował, ograniczając się tylko do zarzutów naruszenia prawa procesowego. Uchylenie więc zaskarżonego wyroku jedynie w tym celu, aby Sąd Apelacyjny rozważył odrzucenie pozwu ze względu na kompetencję sądu polubownego, jest nieracjonalne.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398<sup>15</sup> § 1 KPC).

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> KPC.

Źródło: <http://www.sn.pl/>