

dot. wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony

Pani I. M. od kilkunastu lat wdzierżawiała grunty rolne, które stanowiły współwłasność sześciu osób.

W 2008 r. umowa dzierżawy została przedłużona na okres kolejnych 10 lat.

W wyniku działu - jeden ze współwłaścicieli dysponuje tytułem własności do wszystkich gruntów - i właśnie on chce zerwania umowy przed upływem terminu.

PYTANIE:

Jaki jest okres wypowiedzenia umowy dzierżawy zawartej na czas oznaczony?

*Uprzejmie odpowiadam:*

*Każda umowa winna być wykonywana zgodnie z jej treścią.*

*Prawo wypowiedzenia umowy dzierżawy przysługuje każdej ze stron, ale tylko w wypadkach określonych w umowie.*

*W orzeczeniu z dnia 22 stycznia 1998 r. III CKN 365)97 (OSNCP 1998 r. nr 9, poz.114) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że nie ma przeszkód, ażeby strony wprowadziły do umowy dzierżawy - zawartej na czas oznaczony - możliwości wypowiedzenia w razie zajścia określonej w tej umowie przyczyny. Jak wynika z uzasadnienia "niedopuszczalne jest mianowicie - i nie może skutecznie być wprowadzone mocą umowy stron - uprawnienie do swobodnego, wynikającego tylko z woli wydzierżawiającego wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony, co pozostawałoby w sprzeczności z przyjętym w takiej umowie zobowiązaniem (bezwarunkowym) utrzymania stosunku umownego przez uzgodniony czas.*

*Jednakże inna powstaje sytuacja wtedy, gdy strony uzgadniają, że w razie zajścia określonej okoliczności wypowiedzenie może nastąpić, w takiej sytuacji druga strona liczy się z tym, że okres na jaki zawarła umowę, może zostać skrócony, a jej ewentualna obrona przed skutkami dokonanego wypowiedzenia może polegać na podważaniu samego faktu spełnienia się uzgodnionej przesłanki.*

*Sędzia Irena Lis*