



Sygn. akt I CK 426/04

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący)

SSN Marek Sychowicz

SSA Wojciech Kościółek (sprawozdawca)

Protokolant Anna Matura

w sprawie z powództwa T. S.A.

przeciwko B. S.A.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 21 grudnia 2004 r.,

kasacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 8 stycznia 2004 r., sygn. akt [...],

**oddala kasację; zasądza od pozwanej B. S.A. na rzecz
powoda T. S.A. kwotę 1.800 zł (tysiąc osiemset) kosztów
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej B. S.A. od wyroku Sądu Okręgowego w W. zasądającego od pozwanej na rzecz powoda T. S.A. kwotę 79.500 zł z odsetkami z tytułu brakującej sumy wynagrodzenia oraz kwotę 42.000 zł ,jako równowartość skapitalizowanych na datę pozwu odsetek z ustawowymi odsetkami, a nadto obciążył pozwaną na rzecz powoda kosztami postępowania.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Apelacyjny wskazał, że strony łączyła umowa na podstawie której powód zobowiązał się do pozyskania na rzecz pozwanej prawa wieczystego użytkowania nieruchomości, a następnie jej wydzierżawienie wskazanej osobie (S.P.) na podstawie wynegocjowanej umowy. W zamian za tę usługę, pozwana zobowiązała się zapłacić powodowi wynagrodzenie w wysokości 90 % różnicy między kosztami nabycia prawa wieczystego użytkowania, a kwotą pozyskanego czynszu dzierżawnego za cały okres dzierżawy pomiędzy pozwaną a wskazaną osobą.

Powód wykonał swój obowiązek, natomiast pozwana odmówiła wypłaty części wynagrodzenia wskazując, że po otrzymaniu czynszu dzierżawnego, a przed nadejściem terminu, w którym dzierżawca mógł uczynić korzyść z przedmiotu dzierżawy, doszło z udziałem pozwanej do cesji praw dzierżawcy na rzecz kolejnej osoby, a następnie sprzedaży przez pozwaną na rzecz ostatniej z osób, prawa wieczystego użytkowania z zaliczeniem uiszczonego czynszu na poczet ceny.

W ocenie Sądu Apelacyjnego – zachowanie pozwanej, mające miejsce po powstaniu wierzytelności powoda, pozostaje bez wpływu na wierzytelność powoda, której wymagalność łączyła się nie tyle z nadejściem okresu dzierżawy którego miał dotyczyć czynsz, ale z faktem jego uregulowania przez dzierżawcę, chociażby z wyprzedzeniem.

Kasację złożyła pozwana spółka . Podstawę kasacji wskazała w naruszeniu prawa materialnego art. 65 k.c. i art. 56 k.c. oraz art. 12 umowy stron o współpracy z dnia 1 marca 1996 r. i aneksu z dnia 3 czerwca 1998 r. w związku z umową dzierżawy pomiędzy pozwaną i S.P. z dnia 17 maja 1996

r. przez błędną interpretację oświadczeń woli zawartych w pisemnym dokumencie, sprzecznie z ich językowym znaczeniem a nadto w naruszeniu fundamentalnej zasady kauzalności czynności prawnych, skoro odpadła przyczyna świadczenia. Na tej podstawie domagał się zmiany zaskarżonego wyroku ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł o oddalenie kasacji i zasądzenie kosztów.

Sąd Najwyższy zważył co następuje:

Gdy strony nie rozumieją tak samo oświadczenia woli – zgodnie ze wskazaniami art. 65 k.c. sens oświadczenia należy ustalić, uwzględniając staranne zabiegi interpretacyjne ze strony kontrahentów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 1995 r. II CKN 171/97).

Oznacza to, że odbiorca oświadczenia woli może powołać się na swoje rozumienie oświadczenia woli, gdy każdy uczestnik obrotu prawnego, znajdujący się w analogicznej sytuacji zrozumiałby je tak samo. Oznacza to także, że rozbieżność w rozumieniu znaczenia użytych słów lub znaków w ramach oświadczeń woli istnieć winna od chwili ich wyrażenia.

Podkreślany w kasacji profesjonalizm obu stron dodatkowo wpływa na podwyższenie poziomu wymagań rozumienia treści postanowień umownych. Nie sposób też nie dostrzec, że interpretacja oświadczenia woli ze strony pozwanej uległa zmianie, już po spełnieniu części świadczenia umownego na rzecz powoda .

Okoliczności te, jak i treść umowy (modyfikowanej aneksami) stron przekonują o trafności tezy zawartej w motywach zaskarżonego orzeczenia, że w zgodnym przekonaniu stron umowy- w pierwszym okresie jej obowiązywania, o chwili wymagalności wynagrodzenia należnego powodowi nie decydował upływ(nadejście) okresu dzierżawy, którego dotyczył czynsz, ale uregulowanie czynszu przez dzierżawcę.

Należy podkreślić, że z postanowień umowy łączącej strony nie wynikają zasady rozliczeń stron na wypadek wcześniejszego od planowanego czasu zakończenia dzierżawy. Zwłaszcza w zakresie rozliczeń z tytułu zapłaconego z góry (a nie przedpłaconego, jak to określa kasacja) czynszu

dzierżawnego za lata 11 do 15 (paragraf 5 umowy dzierżawy wynegocjowanej zgodnie z wolą pozwanego przez stronę powodową z dzierżawcą), strony nie ustaliły zasad rozliczeń na wypadek zerwania przez pozwaną węzła prawnego z dzierżawcą, przed upływem ustalonego 30 – letniego okresu dzierżawy.

Reguły te nie wynikają także z przepisów prawa (art. 750 i 744 k.c.).

Cel umowy, nazywanej przez strony współpracą, zawierał się w korzyściach polegających na otrzymaniu przez pozwaną czynszu dzierżawnego od określonej osoby, a powoda na otrzymaniu znaczącego wynagrodzenia z tytułu usług świadczonych pozwanemu (liczonego jako pochodna wysokości zapłaconego czynszu). A skoro cel ten został osiągnięty, to fakt rozwiązania umowy dzierżawy, z przyczyn nie wynikających z porozumienia stron i nie związanych z zachowaniem powoda, pozostawał bez wpływu na wymagalność wynagrodzenia powoda z tytułu usług świadczonych pozwanej w sytuacji, w której czynsz będący podstawą wynagrodzenia pozwana już otrzymała.

Rozwiązanie umowy dzierżawy przez pozwaną i zwrot świadczenia czynszowego nastąpiły, w świetle niekwestionowanych ustaleń sądu drugiej instancji, po spełnieniu świadczenia przez dzierżawcę. Zdarzenia te, niezależne od woli powoda, pozostawały poza zakresem stosunku prawnego łączącego strony i były prawnie obojętne dla wierzytelności powoda.

W warunkach, w których treść oświadczeń woli stron nie budziła wątpliwości, a rozbieżności w ich interpretacji wyniknęły z określonej samodzielnej postawy pozwanej i to po upływie pewnego czasu od daty oświadczeń, to zarzut naruszenia art. 65 k.c. nie jest uzasadniony.

Brak w sprawie podstaw dla uznania, by w chwili złożenia strony nie rozumiały opisanych oświadczeń tak samo i zgodnie z ustaloną w sprawie wiedzą powoda.

Każda z opisywanych w sprawie czynności posiadała swoją przyczynę jak i cel, które były dostrzegane i osiągane przez strony umowy (art. 56 k.c. i art. 353¹ k.c.).

Wbrew zarzutom pozwanej, kauzalność czynności prawnej łączącej strony (*causae obligandi*) posiadała, co najmniej, wskazaną wyżej treść.

Jej zidentyfikowanie przez sąd meriti było z przyczyn oczywistych ograniczone do tych okoliczności, które wynikały z twierdzeń faktycznych i wniosków dowodowych stron.

W ustalonym stanie sprawy, rozliczenie wartości pozyskanego czynszu przez pozwaną, w cenie sprzedaży na rzecz trzeciej osoby prawa jak i zakończenie dzierżawy przed upływem terminu za który czynsz został zapłacony, nie miały znaczenia dla wierzytelności powoda z tytułu łączącej strony umowy.

W tym stanie kasacja jako bezzasadna podlega oddaleniu na podstawie art. 393¹² k.p.c.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 393¹⁹ k.p.c.