



Sygn. akt II CSK 489/06

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 7 marca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Barbara Myszka (przewodniczący)

SSN Iwona Koper

SSN Marek Sychowicz (sprawozdawca)

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa "F." Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
przeciwko "E" Spółce Akcyjnej

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 7 marca 2007 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 1 czerwca 2006 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

F. spółka z o.o. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od E. spółki akcyjnej kwoty 290.120,66 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 23 kwietnia 2004 r. tytułem zwrotu wartości nakładów dokonanych na „powierzchnię najmu”, należnego – jej zdaniem – stosownie do § 7 ust. 1 pkt 2 umowy najmu z dnia 14 marca 2002 r., wiążącej strony.

Sąd Okręgowy w P. wyrokiem z dnia 30 września 2005 r. uwzględnił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka wstąpiła w miejsce P.K. w stosunek umowny najmu „powierzchni biurowej” zawiązany umową z dnia 14 marca 2002 r. między nim, jako wynajmującym, a pozwaną jako najemcą. Umowa ta została zawarta na czas nieokreślony. Ze względu na podwyższony, na życzenie najemcy, kosztem nakładów dokonanych przez wynajmującego, standard przedmiotu najmu, w § 7 ust. 1 umowy przewidziano, że w razie wypowiedzenia umowy przez najemcę zwróci on wynajmującemu 1) 100 % wartości nakładów, gdy wypowiedzenie nastąpi przed upływem 2 lat od zawarcia umowy, 2) 80 % wartości nakładów, gdy wypowiedzenie nastąpi przed upływem 3 lat od zawarcia umowy, 3) 60 % wartości nakładów, gdy wypowiedzenie nastąpi przed upływem 4 lat od zawarcia umowy, 4) 30 % wartości nakładów, gdy wypowiedzenie nastąpi przed upływem 5 lat od zawarcia umowy i 5) najemca nie będzie zobowiązany do zwrotu wartości nakładów, gdy wypowie umowę po upływie 5 lat od jej zawarcia. W dniu 22 marca 2004 r. pozwany wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 września 2004 r. W dniu 27 maja 2004 r. strony zawarły – na czas 36 miesięcy – umowę nazwaną „umowa najmu”, dotyczącą tej samej, jedynie zmniejszonej o 15 % , „powierzchni biurowej”, której dotyczyła umowa z dnia 14 marca 2002 r. O ile w tamtej umowie miesięczny czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni określony był na 16 EUR, o tyle w nowo zawartej umowie czynsz ten określony został na 9 EUR. Wysokość miesięcznej opłaty eksploatacyjnej nie została zmieniona. W nowo zawartej umowie postanowiono, że okres wypowiedzenia poprzedniej umowy,

dokonanego przez pozwanego w dniu 22 marca 2004 r. zostaje skrócony do dnia podpisania protokołu zdawczo odbiorczego, nie później jednak niż do dnia 30 czerwca 2004 r., tj. dnia początku najmu nawiązanego umową z dnia 27 maja 2004 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego zamiarem stron zawierających umowę z dnia 27 maja 2004 r. nie była zmiana łączącego strony stosunku najmu, lecz zawarcie nowego stosunku najmu. Umowa najmu z dnia 14 marca 2002 r. została wypowiedziana przez pozwanego przed upływem trzech lat od jej zawarcia, a zatem stosownie do § 7 ust. 1 pkt 2 tej umowy pozwany obowiązany jest zwrócić powódce 80% wartości dokonanych przez nią nakładów. Pozwany nie udowodnił, że zamiarem stron przy zawieraniu umowy najmu z dnia 27 maja 2004 r. było odstąpienie od konieczności zwrotu przez pozwanego wartości tych nakładów.

Po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji pozwanego od wymienionego wyroku, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 1 czerwca 2006 r. wyrok ten zmienił i powództwo oddalił. Według tego Sądu Sąd pierwszej instancji dokonał błędnej oceny treści dokumentów jakimi są umowy z dnia 14 marca 2002 r. i z dnia 27 maja 2004 r. Sąd Apelacyjny uznał, że przy zawieraniu tej ostatniej umowy zamiarem stron nie było zawarcie nowej umowy najmu lecz kontynuowanie umowy poprzednio zawartej. Dokonane przez pozwanego wypowiedzenie umowy z dnia 14 marca 2002 r. nie odniosło skutku, gdyż jego skutek został zniweczony przez zawarcie umowy z dnia 27 maja 2004 r. Nie doszło zatem do zakończenia stosunku najmu zawiązanego umową z dnia 14 marca 2002 r. i § 7 ust. 1 pkt 2 tej umowy nie stanowi podstawy roszczenia dochodzonego w sprawie przez powódkę.

Wyrok Sądu Apelacyjnego powódka zaskarżyła skargą kasacyjną. Podstawę skargi stanowi naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 77 § 1 i 2 w zw. z art. 76 k.c., art. 508 w zw. z art. 77 § 1 i art. 76 k.c. oraz art. 65 § 2 w zw. z art. 659 § 1, art. 673 § 1 i 3 oraz art. 685<sup>1</sup> k.c. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa ewentualnie przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwany wniosł o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Oczywiście niezasadne są zarzuty skargi kasacyjnej dotyczące naruszenia przepisów kodeksu cywilnego o formie czynności prawnej oraz art. 508 k.c., którego naruszenie skarżący powiązał z przepisami o formie czynności prawnej. Umowa najmu lokalu użytkowego nie wymaga formy szczególnej. Jeżeli zatem umowa zawarta przez strony w dniu 27 maja 2004 r. była samodzielną umową najmu, zawarta ona została bez naruszenia przepisów o formie czynności prawnej. Jeżeli zaś umową tą zmieniono uprzednio zawartą na piśmie umowę z dnia 14 marca 2002 r., która dla swej zmiany przewidywała zachowanie formy pisemnej (§ 8 ust. 3 tej umowy), forma ta została dochowana, gdyż umowa z dnia 27 maja 2004 r. zawarta została w formie pisemnej.

Nie można natomiast odmówić racji skarżącemu o ile zarzuca zaskarżonemu wyrokowi wydanie go z naruszeniem art. 65 § 2 k.c.

Na tle przepisu art. 65 k.c. przyjęta została tzw. kombinowana metoda wykładni oświadczeń woli (zob. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168). Metoda ta przyznaje pierwszeństwo – w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie – temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Podstawą tego pierwszeństwa jest zawarty w art. 65 § 2 k.c. nakaz badania raczej jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierania się na dosłownym jej brzmieniu.

Wyrażane niekiedy zapatrywanie, że nie można uznać prawnej doniosłości znaczenia nadanego oświadczeniu woli przez same strony, gdy odbiega ono od jasnego sensu oświadczenia woli wynikającego z reguł językowych, nawiązuje do nie mającej oparcia w art. 65 k.c., anachronicznej koncepcji wyrażonej w premii *clara non sunt interpretanda*. Najnowsze wypowiedzi nauki prawa odrzuciły tę koncepcję. W orzeczeniach wydanych w ostatnich latach zerwał z nią także Sąd Najwyższy (zob. np. wyroki: z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 81, z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000, nr 1, poz. 10, z dnia 7 grudnia 2000 r., II CKN 351/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 95, z dnia 30

stycznia 2004 r., I CK 129/03, niepubl., z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, niepubl. i z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162).

Zacieśnienie wykładni umowy tylko do jej „niejasnych” postanowień – jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03 – miałyby oparcie w art. 65 k.c., gdyby uznawał on za wyłącznie doniosłe takie znaczenie umowy, jakie wynika z reguł językowych. Jednak według art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Przepis ten dopuszcza więc taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej „jasnego” znaczenia w świetle reguł językowych. Proces interpretacji umów może się zatem zakończyć ze względu na jej „jasny” sens dopiero wtedy, gdy treść umowy jest „jasna” po zastosowaniu kolejnych reguł wykładni.

Jeżeli okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące – zgodnie z kombinowaną metodą wykładni oświadczeń woli – należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tej fazie wykładni treści umowy potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli przemawia za tym, aby było to znaczenie oświadczenia, które jest dostępne adresatowi przy założeniu – jak określa się w doktrynie i judykaturze (por. np. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95) – starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych. Potwierdza to nakaz zawarty w art. 65 § 1 k.c., aby oświadczenie woli tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało ono złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje.

To, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je, można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z zeznań świadków, przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli nie stoi na przeszkodzie norma art. 247 k.p.c. Dowody zgłaszane w tym wypadku nie są bowiem skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą ustaleniu treści tego dokumentu.

Ustalając rzeczywistą treść umowy zawartej przez strony w dniu 27 maja 2004 r. Sąd Apelacyjny – na co wskazuje uzasadnienie zaskarżonego wyroku – w istocie oparł się tylko na treści dokumentów, którymi są ta umowa i umowa z dnia 14 marca 2002 r. oraz pismo powódki do pozwanego z dnia 18 kwietnia 2004 r. Doszedł jednakże do wniosku, że treść umowy z dnia 27 maja 2004 r. w sposób istotny odbiega od spisanego brzmienia postanowień tej umowy. W sytuacji, gdy umowa ta, zawarta w formie pisemnej, sporządzona została z dużą starannością, przez strony będące profesjonalistami i zawarta została po uprzednich negocjacjach, zasadność takiego wniosku budzi istotne wątpliwości. Przeciwno innemu rozumieniu umowy z dnia 27 maja 2004 r. niż nowo zawarta, samodzielna umowa najmu przemawia z jednej strony tak tytuł umowy, jak i wyczerpujące wymienienie w niej wszelkich elementów, które powinna zawierać umowa najmu, a z drugiej strony – brak jakiegokolwiek nawiązania w niej do umowy z dnia 14 marca 2002 r. i zawarte w niej stwierdzenie skuteczności – na skutek wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną – umowy najmu z dnia 14 marca 2002 r.

W myśl zasad wykładni umów, o których była wyżej mowa, należało – tak jak uczynił to Sąd Apelacyjny – w pierwszej kolejności zmierzać do ustalenia treści umowy, którą nadały jej strony w chwili jej zawarcia (subiektywny wzorzec wykładni). Nie można jednakże było tylko poprzestać na ocenie treści umowy jako spisanego dokumentu (i ocenie jej w nawiązaniu do treści poprzednio zawartej umowy i pisma powódki do pozwanego z dnia 18 kwietnia 2004 r.) – co, jak powiedziano wyżej, prowadziło raczej do oceny umowy odmiennej niż dokonana przez Sąd Apelacyjny – ale trzeba było wykorzystać także inne dowody mogące wskazywać na rzeczywistą wolę stron przy zawieraniu umowy i zgodny ich zamiar nadania określonej treści jej postanowień, mimo że nie został on *expressis verbis* wyrażony w tekście pisemnym umowy. Takimi dowodami są w szczególności pismo pozwanego do powódki z dnia 9 lutego 2004 r. oraz zeznania przesłuchanych w sprawie świadków oraz stron. Sąd Apelacyjny jednakże nie dokonał oceny tych dowodów i pominął je przy dokonywaniu stosownych ustaleń. Być może, że w ich świetle ustalenie poczynione przez ten Sąd co treści umowy, jako odpowiadającej zgodnemu zamiarowi stron, byłoby

trafne. Jeżeli zaś strony różnie rozumiały treść zawartej umowy nie jest też wykluczone, że zastosowanie obiektywnego wzorca oceny złożonych przez nie przy zawieraniu umowy oświadczeń woli także doprowadziłoby do takiego ustalenia jej treści, jak w zaskarżonym wyroku. Brak jednakże poczynienia w sprawie, na podstawie przeprowadzonych w niej dowodów, dostatecznych ustaleń pozwalających na przyjęcie, stosownie do zasad wykładni umów przewidzianych w art. 65 § 2 k.c., rzeczywistej treści umowy zawartej przez strony w dniu 27 maja 2004 r. sprawia, że nie można odeprzeć zarzutu naruszenia tego przepisu.

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