



Sygn. akt IV CSK 161/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Wojciech Katner (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa Agencji Nieruchomości Rolnych w W.
przeciwko Robertowi P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 23 listopada 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w G.

z dnia 26 listopada 2010 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Okręgowemu w G. do ponownego rozpoznania pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w G. domagała się zasądzenia od Roberta P. kwoty 60.530,56 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu wskazując, że strony były związane umową dzierżawy gruntu, która wygasła. Pozwany, mimo wezwania, nie wydał przedmiotu dzierżawy. Dochodzona kwota była należnością za bezumowne użytkowanie ziemi w okresie od 1 grudnia 2003 r. do 13 maja 2005 r., obliczoną według stawki czynszu obowiązującego w umowie.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa. Wyrokiem z dnia 15 stycznia 2009 r. Sąd Rejonowy w G. oddalił powództwo dokonując następujących ustaleń faktycznych i ocen prawnych.

W dniu 17 grudnia 1993 r. poprzednik prawny powoda, Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, zawarła z Jerzym D. umowę dzierżawy gruntów rolnych o powierzchni 661,26 ha położonych w gminie C. Umowa została zawarta na lat dziesięć, licząc od 1 grudnia 1993 r. W dniu 31 grudnia 1998 r. strony zawarły umowę, mocą której w prawa i obowiązki wynikające z umowy dzierżawy w miejsce Jerzego D. wstąpił pozwany. Do tej umowy strony zawarły, obowiązujący od 30 czerwca 2001r. aneks. Zgodnie z jego treścią, zwiększeniu uległa powierzchnia gruntu objętego umową – do 673,4554 ha i czynsz. Nadto strony ustaliły, że w przypadku wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania, dzierżawca zobowiązany jest wydać nieruchomość wdzierżawiającemu w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości (§ 6 ust. 5 aneksu). Za datę doręczenia pisemnego wezwania strony przyjęły okoliczności wskazane w § 6 ust. 6 aneksu. Strony też postanowiły, że jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a dzierżawca nie wydał przedmiotu dzierżawy w terminie określonym w § 6 ust. 5, wówczas wdzierżawiający naliczał będzie opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy w wysokości dotychczasowego czynszu dzierżawnego wraz z karą umową w wysokości 25 % tej opłaty. Umowa wygasła z dniem 1 grudnia 2003 r. i w ocenie Sądu, powód, co do zasady mógłby domagać się od pozwanego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości po dniu

1 grudnia 2003 r., jednakże na przeszkodzie stały postanowienia aneksu. W aneksie bowiem, strony odmiennie niż wynika to z art. 224 i nast. k.c., uregulowały odpłatność obowiązującą pozwanego za korzystania z nieruchomości po wygaśnięciu dzierżawy. Dotyczące tej materii postanowienia aneksu były samoistną umową, dozwoloną w ramach swobody umów, zawartą pod warunkiem, że umowa dzierżawy wygaśnie lub będzie rozwiązana. Z tych zaś postanowień wynikało, że wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości należy się powodowi dopiero po upływie miesiąca od daty doręczenia wezwania do zwrotu nieruchomości. Ponieważ powód w procesie nie udowodnił, czy i kiedy wezwał pozwanego do zwrotu nieruchomości, żądanie zapłaty podlegało oddaleniu.

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2010 r. Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację powoda podzielając ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i dokonaną przez ten Sąd ocenę zawartej przez strony umowy.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego powód zarzucił naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. w związku z postanowieniami zawartej przez strony umowy w części dotyczącej obowiązków pozwanego po wygaśnięciu dzierżawy, oraz naruszenie art. 224 i art. 230 k.c. przez ich błędną wykładnię przez zaniechanie przyjęcia, iż stanowią podstawę dochodzonego roszczenia.

Skarżący domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku i wyroku Sądu Rejonowego w G. i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powód objął nieruchomość w posiadanie wykonując przysługujące mu z umowy dzierżawy prawo do władania rzeczą. Umowa dzierżawy zawarta na lat dziesięć, wygasła z dniem 1 grudnia 2003 r.; od tej daty pozwany posiadał nieruchomość bez tytułu prawnego. Ustanie stosunku obligacyjnego łączącego właściciela z posiadaczem, w wykonaniu którego posiadacz objął rzecz w posiadanie, skutkuje, co do zasady, odżyciem po stronie właściciela roszczeń służących ochronie własności, a więc zarówno roszczenia windykacyjnego jak i roszczeń uzupełniających, w tym roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Takie roszczenia przysługują również Agencji Nieruchomości Rolnych

w odniesieniu do posiadacza bez tytułu prawnego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, a to z uwagi na treść art. 5 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jedn. Dz. U. z 2007 r. Nr 231, poz. 1700 ze zm.). Dodać można jedynie, że z dniem 3 grudnia 2011 r. wchodzi w życie zmiana tej ustawy dokonana ustawą z dnia 16 września 2011 r. o zmianie ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2011 r. Nr 233, poz. 1382). Dodany tą ustawą art. 39 b) w ust. 1 stanowi, że osoba władająca nieruchomością wchodzącą w skład Zasobu bez tytułu prawnego jest zobowiązana do zapłaty na rzecz Agencji wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości w wysokości stanowiącej 5-krotność wywoławczej wysokości czynszu, który byłby należny od tej nieruchomości, gdyby była ona przedmiotem umowy dzierżawy po przeprowadzeniu przetargu. Ust. 2. stanowi, że wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w ust. 1, ustala się na dzień, w którym Agencja zażądała zwrotu nieruchomości, zaś ust. 3, że do roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości Zasobu nie stosuje się przepisów art. 224–231 k.c., z wyłączeniem art. 229. Powołany przepis wyłącza więc stosowanie przepisów kodeksu cywilnego w zakresie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jednakże dotyczy to stanów faktycznych, rodzących takie roszczenie, ukształtowanych po dniu wejścia w życie tej ustawy czyli po 3 grudnia 2011 r. (por. art. 12 tej ustawy i art. XXVI przep. wpraw. k.c.); nie ma zatem zastosowania w sprawie niniejszej.

Roszczenia służące ochronie własności, przez czas związania właściciela i posiadacza stosunkiem obligacyjnym, z którego dla posiadacza płynęło uprawnienie do władania rzeczą, podlegały swoistemu „zawieszeniu” (art. 222 § 1 in fine k.c.). Stan tego zawieszenia, jak wskazano wyżej, ustaje z chwilą ustania stosunku obligacyjnego. Jeżeli mimo ustania tego stosunku, posiadacz utrzymuje się w posiadaniu rzeczy, jego sytuację kształtuje przepis art. 230 k.c., co dla właściciela, z uwagi na brzmienie przepisu in fine („o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego”) oznacza brak pełnego powrotu do sytuacji prawnej sprzed nawiązania stosunku obligacyjnego. Nastąpi to dopiero po wygaśnięciu wszystkich wzajemnych roszczeń i zarzutów, których podstawą był

ten szczególny stosunek prawny jaki łączył właściciela z posiadaczem. Odwołanie się do przepisów regulujących dzierżawę, a więc tego stosunku prawnego, którym były związane strony procesu wskazuje, że wynikające z art. 705 k.c. roszczenie wydobywcze ma pierwszeństwo przed roszczeniem windykacyjnym właściciela. Pierwszeństwo mają też przepisy k.c. i postanowienia umowne regulujące rozliczenie dzierżawcy i wydzierżawiającego z tytułu dokonanych nakładów (por. art. 706, art. 676, 677 w związku z art. 694 k.c.), a nie właściwe roszczenia uzupełniające wynikające z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. Co do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, przepisy kodeksu cywilnego i powołanej wyżej ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (w brzmieniu obowiązującym w dacie wydania zaskarżonego wyroku - art. 38) dotyczące dzierżawy, nie przewidują wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy po wygaśnięciu stosunku dzierżawy. Oznaczało to, że w tym wypadku zastosowanie będą miały przepisy kodeksu cywilnego dotyczące rozliczeń właściciela z posiadaczem zależnym, w złej wierze lub też postanowienia aneksu, o ile strony to zagadnienie istotnie uregulowały w aneksie. Z przepisów kodeksu cywilnego dotyczącego roszczeń uzupełniających wynika, że posiadacz nieruchomości w złej wierze jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (art. 225 w związku z art. 224 § 1 k.c.) i nie ulega wątpliwości, że chodzi tu o cały czas przez jaki trwało bezumowne korzystanie. Zwolnienie z takiego obowiązku wymagałoby oświadczeń woli. W odniesieniu do wysokości takiego wynagrodzenia powołać można uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/1984 r. (OSNC 1984/12/209), wpisaną do księgi zasad prawnych, mogącą mieć odpowiednie zastosowanie w sprawie niniejszej, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu prawnego, powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu.

Zwolnienie zatem z obowiązku zapłaty tak obliczonego wynagrodzenia wymagałoby, jak wskazano, oświadczeń woli. Takie oświadczenia, w ocenie Sądu odwoławczego, zostały złożone w aneksie, który strony zawarły. Ten wniosek, jako skutek dokonanej przez Sąd wykładni postanowień aneksu, został w skardze kasacyjnej trafnie zakwestionowany.

Nie ulega wątpliwości, że podstawową rolę przy dokonywaniu wykładni oświadczeń woli złożonych w formie pisemnej stanowi dokument, w którym nadano określone brzmienie interpretowanym oświadczeniom woli. W procesie dokonywania wykładni zawartych w nim postanowień zasadnicze znaczenie należy nadać językowym regułom znaczeniowym. Odwołanie się do reguł językowych, ze względu na brzmienie art. 65 § 2 k.c., nie może jednak stanowić, jak uczyniły to Sądy obu instancji, wyłącznej podstawy ustalenia sensu złożonych przez strony oświadczeń woli.

W związku z potrzebą ustalenia w drodze wykładni, rozumienia przez strony § 6 ust. 4 aneksu, należy przypomnieć, że Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 (OSNC 1995, nr 5, poz. 168) przyjął na tle art. 65 § 2 k.c. tzw. kombinowaną metodę wykładni. Wyrazem tego stanowiska są także późniejsze orzeczenia, np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 85 i z dnia 20 maja 2004 r., II CK 354/03, niepubl.). Ta metoda wykładni – w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie – przyznaje pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia woli, które nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Podstawą tego pierwszeństwa jest zawarty w art. 65 § 2 nakaz badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy. To, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli nie stoi na przeszkodzie art. 247 k.p.c. Dowody zgłaszane w tym wypadku nie są bowiem skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 września 1951 r., C 112/51, OSN 1952, nr 3, poz. 70 i z dnia 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75 OSPiKA 1977, nr 1, poz. 6).

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., koncepcji wyrażonej w paremii *clara non sunt*

interpretanda. Najnowsze wypowiedzi nauki prawa cywilnego tę koncepcję odrzuciły i odstąpił od jej stosowania w ostatnich latach również Sąd Najwyższy (por. 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 tylko do „niejasnych” postanowień umowy – jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03 – miałyby oparcie w art. 65 k.c., gdyby z przepisu wynikało, że doniosłe jest tylko takie znaczenie umowy, jakie wynika z reguł językowych. Zgodnie jednak z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli się opierać na jej dosłownym brzmieniu. Przepis zatem dopuszcza 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 – należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tej fazie wykładni potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli przemawia za tym, aby było to znaczenie, które jest dostępne adresatowi przy założeniu starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych. Na ochronę zasługuje bowiem tylko takie zaufanie adresata do znaczenia oświadczenia woli, które jest wynikiem jego starannych zabiegów interpretacyjnych. Potwierdza to nakaz zawarty w art. 65 § 1 k.c., aby oświadczenia woli tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje. Ustalając znaczenie oświadczenia woli należy mieć też na uwadze jego kontekst tekstowy. Nie można bowiem przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym – brać także pod uwagę okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst

sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.). Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji, dotychczasowe doświadczenie stron, ich status. Wreszcie, przy wykładni należy kierować się celem umowy. Jeśli zaś w drodze ogólnych reguł interpretacyjnych nie uda się usunąć wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy, nie dających usunąć się w drodze wykładni, to związane z tym ryzyko powinna ponieść ta strona, która zredagowała umowę.

Dokonana przez Sąd interpretacja spornego postanowienia aneksu nie odpowiada przedstawionym wyżej wymaganiom. Dla ustalenia, czy strony rzeczywiście postanowiły uwolnić dzierżawcę od obowiązku zapłaty za korzystanie z gruntu w okresie od wygaśnięcia umowy do dnia, w którym upłynął miesiąc liczony od daty skutecznego (według postanowień § 6 ust. 6 aneksu) doręczenia wezwania do wydania nieruchomości, a więc zezwolić byłemu dzierżawcy na korzystanie z nieruchomości pod tytułem darmym, niezbędne jest ponowne rozważenie treści § 6 ust. 4 aneksu przy uwzględnieniu, że powód jest podmiotem, którego zakres i formy działania regulują przepisy powołanej już wyżej ustawy z dnia 19 października 1991 r. i z przepisów tej ustawy wynikają zasady gospodarowania powierzonym mu mieniem Skarbu Państwa.

Mając na uwadze powyższe Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. i art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. orzekł jak w sentencji.