



Sygn. akt V CSK 211/07

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 sierpnia 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Strus (przewodniczący)

SSN Gerard Bieniek

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa O. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji
przeciwko J.S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 24 sierpnia 2007 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 5 października 2006 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną i nie obciąża pozwanego kosztami
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 5 października 2006 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego J.S. od wyroku Sądu Okręgowego w G. z dnia 10 marca 2006 r. zasądającego od pozwanego na rzecz powoda – O. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w likwidacji kwotę 109.446,64 zł wraz z odsetkami i kosztami oddalając jedynie w niewielkim zakresie żądanie zapłaty odsetek.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że strony zawarły w dniu 26 listopada 2002 r. umowę dzierżawy ośrodka wypoczynkowego należącego do powodowych Zakładów. W umowie określono czas jej trwania, wysokość i terminy zapłaty czynszu. Pozwany zobowiązał się ponosić koszty związane z funkcjonowaniem ośrodka, w tym także opłaty publicznoprawne; zobowiązał się także do dokonania nakładów na przedmiot dzierżawy w określonej kwocie. Przewidziano także możliwość rozwiązania umowy po upływie 60 miesięcy z okresem wypowiedzenia 6 miesięcy - przez każdą ze stron, a wydzierżawiającemu przyznano prawo rozwiązania umowy przed upływem 60 miesięcy bez wypowiedzenia, jeżeli dzierżawca będzie zalegał z zapłatą czynszu oraz innych zobowiązań przez ponad 30 dni. Należności z umów zawartych przez stronę powodową, a związanych z funkcjonowaniem ośrodka (dostarczanie energii elektrycznej i ciepłej, odbiór nieczystości, telefon), miały być refakturowane na dzierżawcę.

W dniu 29 listopada 2002 r. powodowe Zakłady zwróciły się do G. Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością o rozwiązanie umowy na dostawę gazu w związku z wydzierżawieniem ośrodka. Pozwany objął ośrodek w posiadanie i zorganizował tam dwa turnusy: świąteczny i noworoczny.

Strona powodowa wystawiła pozwanemu szereg faktur z tytułu należności zarówno o charakterze publicznoprawnym, jak i cywilnoprawnym. Faktury te nie zostały zapłacone, przy czym część spośród tych należności była dochodzona przez powodowe Zakłady w odrębnym postępowaniu, w którym sąd wydał prawomocny wyrok zasądający.

W lutym 2003 r. (data dzienna była pomiędzy stronami sporna, Sąd pierwszej instancji ustalił ją na 17 lutego) została wstrzymana dostawa gazu do

wydzierżawionego ośrodka ze względu na, jak poinformowała Spółka G., nie płacenie należności. Pismem z dnia 18 lutego 2003 r. pozwany poinformował powódkę, że kwota nakładów potrzebnych do wykonania niezbędnych prac na terenie ośrodka przekracza wielkość kwoty określonej umową i zwrócił się o rozwiązanie umowy. Kolejnym pismem poinformował wydzierżawiającego o wadach przedmiotu dzierżawy, wyrażając jednocześnie chęć nabycia ośrodka. Powódka odpowiedziała, że nie jest zainteresowana rozwiązaniem umowy i nie zamierza sprzedać ośrodka. Na przełomie kwietnia i maja pozwany oddał pracownikowi powódki klucze od ośrodka i przestał się nim interesować. Stan swoistego „zawieszenia” trwał do 24 sierpnia 2004 r., kiedy to powodowe Zakłady wypowiedziały pozwanemu umowę dzierżawy ze skutkiem na dzień 1 września 2004 r. Jako przyczynę podano nie uiszczanie przez dzierżawcę należności określonych w umowie.

Zasądzając dochodzoną należność Sąd pierwszej instancji podniósł, że pozwany nie kwestionował istnienia dochodzonych kwot, ani ich wysokości, a jedynie wskazywał, że w dniu 3 lutego, a nie 17 lutego, powódka zerwała umowę doprowadzając do odcięcia dopływu gazu do ośrodka. Zdaniem Sądu odcięcie dopływu gazu nie jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy ze skutkiem natychmiastowym. Strony ustaliły w umowie, że wszelkie jej zmiany wymagają formy pisemnej, a ponadto, ponieważ umowa została zawarta na piśmie, jej wypowiedzenie także wymagało zachowania formy pisemnej. Za tym, że umowa nie została wypowiedziana przemawia także zachowanie się pozwanego, który nadal przyjeżdżał do ośrodka i doglądał go, a także treść pism kierowanych później do dzierżawcy, w których proponował rozwiązanie umowy dzierżawy oraz kupno ośrodka. Treść pisma skierowanego przez pozwanego do strony powodowej nie pozwala uznać go za wypowiedzenie umowy. Ponadto, zgodnie z art. 664 § 3 w związku z art. 694 k.c., uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia umowy dzierżawy nie przysługuje dzierżawcy, który w chwili zawierania umowy wiedział o wadach przedmiotu dzierżawy. Pozwany zobowiązując się w umowie do wymiany instalacji w ośrodku musiał mieć świadomość jej wadliwości. Zły stan instalacji nie uniemożliwiał przy tym korzystanie z ośrodka skoro pozwany zorganizował tam dwa turnusy.

Oddalając apelację pozwanego Sąd Apelacyjny uznał ustalenia Sądu pierwszej instancji za prawidłowe i znajdujące uzasadnienie w zebranym materiale dowodowym. Sąd ocenił jako prawidłowe zachowanie się powódki, która po zawarciu umowy dzierżawy wystąpiła do Spółki G. o rozwiązanie umowy, informując o tym pozwanego. Wstrzymanie dostaw gazu nie było definitywne, gdyż pozwany miał możliwość zawarcia osobiście stosownej umowy i doprowadzenia tym samym do wznowienia dostaw. Odcięcie dopływu gazu, jak trafnie ocenił Sąd Okręgowy, nie stanowi wypowiedzenia umowy ze względu na wymóg zachowania formy pisemnej takiego wypowiedzenia, a ponadto ze względu na dalsze zachowania pozwanego. Zachowania te wskazują, że pozwany po prostu źle ocenił swoje możliwości finansowe i stąd próby wcześniejszego zakończenia umowy dzierżawy zawartej na czas określony. Sąd Apelacyjny podzielił również stanowisko Sądu pierwszej instancji, że pozwanemu nie przysługiwało uprawnienie do odstąpienia od umowy z uwagi na wady przedmiotu dzierżawy. Skoro zaś do skutecznego wypowiedzenia umowy doszło dopiero w wyniku wypowiedzenia przez stronę powodową i umowa uległa rozwiązaniu w dniu 1 września 2004 r. to żądanie zapłaty za należności wynikające z obowiązującej umowy należy ocenić jako zasadne. Sąd drugiej instancji podkreślił przy tym, że raty czynszu dzierżawnego miały być uiszczane dopiero po upływie 24 miesięcy od zawarcia umowy, a więc dochodzono należności stanowią jedyne wynagrodzenie powodowych Zakładów za korzystanie z ośrodka wypoczynkowego przez pozwanego.

Skarga kasacyjna pozwanego zawiera zarzuty naruszenia art. 65 k.c. polegające na przyjęciu, że „zachowanie powoda, pozbawiające pozwanego możliwości korzystania z przedmiotu dzierżawy na skutek polecenia odcięcia dostawy gazu, nie stanowiło rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym” oraz art. 682 k.c. przez jego nie zastosowanie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Uzasadnienie zarzutów skargi kasacyjnej w dużej części stanowi polemikę z ustaleniami poczynionymi w toku postępowania rozpoznawczego. Skarżący bowiem opiera swój wywód na założeniu, że wady przedmiotu dzierżawy były tego rodzaju, iż pozwalały, na podstawie art. 682 w związku z art. 694 k.c.,

wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia nawet wówczas, gdy dzierżawca w chwili zawierania umowy wiedział o wadach. Tymczasem Sąd Okręgowy ustalił, a Sąd odwoławczy ustalenia te zaaprobował, że wady instalacji gazowej na terenie dzierżawionego ośrodka nie należały do wad zagrażających zdrowiu dzierżawcy lub jego domowników, albo osób u niego zatrudnionych. Nawet jeżeli takie ustalenie jest nieprawidłowe, to w postępowaniu kasacyjnym nie może być poddawane ocenie (por. art. 398³ § 3 k.p.c.). To samo dotyczy oceny zachowania się pozwanego oraz faktu odcięcia dopływu gazu do ośrodka w lutym 2003 r. Nie został zatem naruszony art. 682 k.c. przez jego nie zastosowanie, gdyż w ustalonym stanie faktycznym brak było przesłanek do jego zastosowania. Przy okazji Sąd Najwyższy zauważa, że możliwość zastosowania art. 682 k.c. (w związku z art. 694 k.c.) do umowy dzierżawy jest oczywiste.

Nie znajduje także uzasadnienia zarzut naruszenia art. 65 k.c. Naruszenia tego przepisu skarżący upatruje po pierwsze, w nieprawidłowej ocenie zachowania się powodowych Zakładów, polegającego na spowodowaniu odcięcia dopływu gazu, a po drugie, w niewłaściwej interpretacji § 6 ust. 2 w związku z § 4 umowy dzierżawy.

Artykuł 65 k.c. składa się z dwóch odrębnych jednostek redakcyjnych. W § 1 zawarty został nakaz tłumaczenia oświadczeń woli tak jak tego wymagają, ze względu na okoliczności, w jakich zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Paragraf 2 odnosi się jedynie do umów i stanowi, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Żaden z tych przepisów nie został naruszony przez Sąd drugiej instancji.

Przede wszystkim należy podkreślić, że art. 65 k.c. może znaleźć zastosowanie dopiero wówczas, gdy zostanie przesądzone, iż oświadczenie woli zostało ważne złożone (umowa została ważne zawarta). Oznacza to, że w pierwszej kolejności należy badać m.in., czy zostały dochowane ustawowe lub umowne wymagania dotyczące formy składania oświadczenia woli. Zatem, jeżeli ustawa przewiduje obowiązek zachowania formy pisemnej (jak w przypadku wypowiedzenia umowy zawartej na piśmie - art. 77 § 2 k.c.),

możliwość dokonywania wykładni złożonego oświadczenia woli powstaje dopiero po stwierdzeniu, że przybrało ono postać pisma. Niemożliwe jest więc zastosowanie art. 65 § 1 k.c. w sytuacji, gdy mamy do czynienia, jak w sprawie niniejszej, z umową zawartą na piśmie, a następnie z określonym zachowaniem się jednej ze stron, które może być ewentualnie uważane za złożenie oświadczenia woli w sposób dorozumiany. Dorozumiane złożenie oświadczenia woli z pewnością nie spełnia wymogu formy pisemnej (por. treść art. 78 k.c.).

Nietrafny jest także zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. Skarżący upatruje naruszenia tego przepisu w przyjęciu przez Sądy orzekające, że pozwany wiedział o stanie technicznym instalacji ośrodka wypoczynkowego. Stwierdzenie przez Sąd Okręgowy (i zaaprobowanie tego przez Sąd Apelacyjny), że pozwany wiedział o stanie technicznym instalacji znajdujących się w wydzierżawianym ośrodku oparte zostało na ustaleniu tego faktu. Ustalenie to jednak nastąpiło nie tylko w oparciu o treść umowy, a ponadto, jak to już wyżej wskazywano, Sąd Najwyższy w obecnym stanie prawnym nie ma kompetencji w zakresie oceny poprawności ustaleń dokonanych przez Sąd drugiej instancji. Zatem także zarzut naruszenia art. 65 k.c. w odniesieniu do § 2 tego artykułu nie znajduje uzasadnienia.

Z tych względów Sąd Najwyższy, rozpoznając sprawę w granicach wyznaczonych treścią skargi kasacyjnej (art. 398¹³ k.p.c.), oddalił skargę na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. Pozwanego nie obciążono kosztami postępowania kasacyjnego, gdyż - w ocenie Sądu Najwyższego - strona powodowa nie dochowała obowiązku lojalności względem kontrahenta co, z uwagi na treść skargi nie może być przedmiotem rozpoznania, ale uzasadnia zastosowanie art. 102 k.p.c.