



## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 lipca 2025 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Czubik (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Janusz Niczyporuk

Mariusz Grzegorz Wilczyński (ławnik Sądu Najwyższego)

w sprawie z powództwa L. sp. j. w K.

przeciwko M. w W.

o ustalenie i zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Kontroli Nadzwyczajnej i Spraw Publicznych w dniu 15 lipca 2025 r.

skargi nadzwyczajnej Prokuratora Generalnego od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 26 października 2017 r., sygn. VI ACa 1094/16,

- 1. uchyla w całości zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie;**
- 2. znosi wzajemnie koszty postępowania wywołanego wniesioną skargą nadzwyczajną. D.Z.**

## **UZASADNIENIE**

1. L. sp. j. w K. w pozwie skierowanym przeciwko M. w W. domagała się zasądzenia kwoty 6 958 638,54 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty, a także ustalenia, że wierzytelność wzajemna z tytułu czynszu dzierżawy nieruchomości położonej w W. przy ul. [...] za okres od grudnia 2012 r. do stycznia 2014 r. w kwocie 755 099,39 zł wygasła na skutek złożenia oświadczenia o potrąceniu 6 sierpnia 2014 r. ze skutkiem na dzień 11 kwietnia 2014 r. Strona powodowa wniosła ponadto o wydanie wyroku wstępnego rozstrzygającego co do zasady, że powódce należy się od pozwanego zwrot nakładów na ww. nieruchomość według stanu tych nakładów i w cenach na 17 stycznia 2014 r.

Wyrokiem z dnia 4 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo. Uzasadniając wydane rozstrzygnięcie wskazał, że pozwane M. 4 czerwca 1998 r. ogłosiło konkurs na oddanie w najem zabytkowego budynku o pow. użytkowej 350 m<sup>2</sup>, położonego w W. przy ul. [...] . L. s.c. z siedzibą w S. złożyła ofertę, w której wskazała, że jej przedmiotem jest najem, remont i użytkowanie zabytkowego budynku tzw. „S.”, położonego w W. przy ul. [...] wraz z przyległym terenem o pow. 5 595 m<sup>2</sup>. Oferent oświadczył nadto, że zapoznał się z warunkami konkursu i stanem technicznym nieruchomości. Oferent w pkt III oferty oświadczył także, że wykona na swój koszt całkowity remont budynku tzw. „S.” wraz z remontem instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz podłączenia budynku do instalacji wodno-kanalizacyjnej i telefonicznej, a także uporządkowania przynależnego terenu, wg projektu uzgodnionego z Konserwatorem Zabytków, Konserwatorem Przyrody i Kierownictwem M. w W. Oferent w ofercie wskazał, że planowana wycena robót remontowych i adaptacyjnych wynosić będzie do 500 000 USD, co stanowiło równowartość 1 745 000 zł. Powódka zaproponowała 15-letni okres najmu z opcją przedłużenia. Zaproponowany okres dzierżawy był wynikiem analiz finansowych przeprowadzonych w oparciu o sporządzony biznes plan, uwzględniający nakłady inwestycyjne i przepływy strumieni pieniężnych w rozbiu na inwestycje remontowe.

W dniu 19 stycznia 1999 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa dzierżawy pomiędzy stronami, na mocy której pozwany oddał powódce, jako dzierżawcy, do użytkowania i pobierania pożytków zabudowany i ogrodzony grunt położony W. przy ul. [...], oznaczony jako działka nr [...] w obrębie [...] o pow. 5

595 m<sup>2</sup> wraz ze znajdującym się na tym gruncie budynkiem o pow. ok. 390 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na okres 15 lat, tj. do 19 stycznia 2014 r. Pozwany, jako wydierżawiający, zezwolił dzierżawcy na remont budynku tzw. „S.” oraz przylegającego do niego ogrodu, zgodnie z koncepcją adaptacji uzgodnioną przez strony. Stosownie do art. 8 umowy dzierżawy, dzierżawca zobowiązał się w terminie dwóch miesięcy od daty podpisania umowy opracować projekt i dokumentację całkowitego remontu budynku „S.” i ogrodu, zgodnie z koncepcją zawartą w art. 7 ust. 1 umowy dzierżawy, uzyskać zatwierdzenie tego projektu i dokumentacji w odpowiednim trybie przewidzianym dla obiektów zabytkowych oraz w terminie do 31 grudnia 1999 r. przeprowadzić prace remontowe, zgodnie z tym projektem oraz właściwymi przepisami i normami. Strony ustaliły, że wszelkie koszty związane z tymi pracami i działaniami, opisanymi w art. 8 ust. 1 umowy, ponosi dzierżawca. W art. 9 umowy strony zawarły zapis, iż dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu dzierżawy w odpowiednim stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym oraz dokonywania na własny koszt wszelkich napraw i prac konserwatorskich w okresie korzystania z przedmiotu dzierżawy. W art. 10 umowy strony zawarły ustalenia, że dzierżawca ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, jeżeli mimo przedłożenia wymaganych prawem dokumentów nie uzyska prawomocnego pozwolenia na prowadzenie prac, o których mowa w art. 8 ust. 1 umowy lub też pozwolenie to będzie ustanawiało wymagania, w wyniku których koszty prac musiałyby wzrosnąć o więcej niż 30% w stosunku do szacowanych kosztów przewidzianych w opinii załączonej do oferty dzierżawcy tj. do kwoty 2 275 000,00 zł. Zabezpieczenie roszczeń wydierżawiającego stanowić miała kaucja w wysokości 300 000 zł ustanowiona przez K. G. Natomiast po zakończeniu prac opisanych w art. 8 ust. 1 umowy zabezpieczeniem roszczeń pozwanego stawały się nakłady poczynione na przedmiot dzierżawy (art. 11 umowy). Po zakończeniu stosunku dzierżawy dzierżawca zobowiązał się do zwrotu przedmiotu dzierżawy w dobrym stanie technicznym umożliwiającym bezzwłoczne rozpoczęcie przez wydierżawiającego normalnego użytkowania nieruchomości, przy uwzględnieniu jego normalnego zużycia. Umowę tę podpisała w imieniu spółki L. s.c. w S. – K. G. w imieniu własnym, jak i też w imieniu drugiego współnika spółki cywilnej P. R. na podstawie przedłożonego pełnomocnictwa.

W dniu 19 stycznia 1999 r. zostało ponadto zawarte porozumienie pomiędzy pozwanym a K. G., na mocy którego K. G. zobowiązała się do otwarcia w B. lokaty terminowej w wysokości 300 000,00 zł tytułem kaucji na zabezpieczenie roszczeń wydzierżawiającego. Po podpisaniu umowy dzierżawy K. G., w imieniu wspólników spółki cywilnej, oświadczyła, że wspólnicy spółki cywilnej nie będą w stosunku do M. w W. podnosić roszczeń z tytułu nakładów przez nich poczynionych na przedmiot dzierżawy, oraz oświadczyła, że znany jest jej fakt wystąpienia A. R., jako spadkobiercy A. B., z roszczeniami do własności, w skład której wchodzi przedmiot dzierżawy. Powódka nakłady poczynione na nieruchomości wliczała w koszty swojej działalności.

W piśmie z 24 stycznia 2014 r. skierowanym do Dyrektora M. w W. K. G. złożyła oświadczenie, że pozwany jako wydzierżawiający podstępem wprowadził ją w błąd, przyjął jej oświadczenie z 19 stycznia 1999 r. i dlatego uchyla się ona od skutków prawnych tego oświadczenia woli.

L. spółka cywilna została przekształcona w L. spółkę jawną.

Mając powyższe ustalenia na uwadze Sąd Okręgowy uznał wniesione powództwo za bezzasadne. Jak wskazał, powodowa spółka, przedstawiając pozwanemu ofertę dzierżawy, zakładała, że koszty poniesione przez nią na całkowity remont budynku tzw. „S.”, a także uporządkowania przynależnego terenu, przy zaproponowanym przez nią dość długim okresie dzierżawy (15-letnim) zwrócą się z przychodów z planowanej działalności gospodarczej prowadzonej na przestrzeni 15 lat. Powódka już na etapie składania oferty zrezygnowała z odzyskania nakładów. Zostało to potwierdzone w zawartej przez strony umowie dzierżawy, w szczególności w treści art. 8 umowy. Również okoliczność ta wynika, zdaniem Sądu, z treści oświadczenia złożonego przez stronę powodową 19 stycznia 1999 r., w którym wskazano, że powódka nie będzie podnosiła w stosunku do M. w W. roszczeń z tytułu nakładów przez nią poczynionych na przedmiot dzierżawy.

Sąd Okręgowy wskazał również, że oświadczenie powódki z 24 stycznia 2014 r. o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego 19 stycznia 1999 r., w którym powódka wskazała, że nie będzie podnosić roszczeń z tytułu nakładów

na przedmiot dzierżawy, jest nieskuteczne, ponieważ uprawnienie do uchYLENIA się od skutków prawnych oświadczenia woli wygasło. Trudno bowiem przyjąć, iż powódka dopiero po 15 latach odkryła błąd. Na tę okoliczność powódka nie przedstawiła żadnych dowodów.

2. Po rozpoznaniu apelacji powodowej Spółki, Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 26 października 2017 r., VI ACa 1094/16, oddalił apelację oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu Sąd II instancji stwierdził, że zasadniczym przedmiotem sporu w sprawie jest wykładnia zawartej przez strony 19 stycznia 1999 r. umowy dzierżawy, której przedmiotem była opisana wcześniej nieruchomość. Strony pozostają w sporze co do treści ukształtowanego umową dzierżawy stosunku prawnego w zakresie dotyczącym rozliczeń z tytułu poniesionych przez stronę powodową nakładów na przedmiot dzierżawy. Zgodnie ze stanowiskiem powódki, strony nie modyfikowały ogólnej regulacji ustawowej zawartej w art. 676 w zw. z art. 694 k.c. Zważywszy, że powódka dokonała nakładów użytecznych na dzierżawioną nieruchomość i nakłady te pozostały na nieruchomości, należy jej się zwrot ich wartości. Z kolei pozwany podnosił, że zawarta przez strony umowa dzierżawy zmodyfikowała dyspozytywny przepis art. 676 k.c. w ten sposób, że wszelkie nakłady na nieruchomość dokonane zostały przez powódkę na jej koszt i tym samym nie przysługuje jej roszczenie o zwrot ich wartości. Sąd przytoczył treść art. 65 k.c.

Sąd Apelacyjny wskazał, że przyjmowana jest obecnie tak zwana kombinowana metoda wykładni oświadczeń woli stron, to jest metoda dokonywania wykładni zarówno w oparciu o kryteria subiektywne, jak i obiektywne. Przy czym pierwszeństwo przyznać należy metodzie subiektywnej. Tak więc w pierwszym etapie wykładni sens oświadczenia woli ustalić należy mając na uwadze rzeczywiste znaczenie nadawane oświadczeniu przez obie strony (sens oświadczenia zgodny z rzeczywistą wolą stron). Dopiero, jeżeli okaże się niemożliwe odtworzenie rzeczywistej, zgodnej woli stron, to jeśli okaże się, że strony nie nadawały złożonemu oświadczeniu woli tego samego znaczenia, konieczne jest odwołanie się do metody obiektywnej, wedle której właściwy sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli zgodnie z tym, jak adresat oświadczenia sens ten

rozumiał i rozumieć powinien. Decydujący jest wówczas normatywny punkt widzenia odbiorcy oświadczenia, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli.

Zasada przyznająca pierwszeństwo metodzie subiektywnej, a więc takiemu znaczeniu oświadczenia, które rzeczywiście nadane zostało zgodnie przez obie strony w chwili jego złożenia, w pierwszym rzędzie odnosi się do wykładni umów. Zgodnie bowiem z art. 65 § 2 k.c., w umowach należy raczej badać zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Jak wskazuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, to jak same strony rozumiały oświadczenie woli w chwili jego złożenia, można wykazywać za pomocą wszelkich środków dowodowych, w tym dowodu z przesłuchania stron. Na zgodne rozumienie treści złożonego oświadczenia może wskazywać również zachowanie się stron po złożeniu oświadczenia woli, w tym m.in. sposób wykonania umowy. Ponadto oprócz kontekstu językowego, przy interpretacji oświadczenia woli powinno się brać pod uwagę, zgodnie z art. 65 § 1 k.c., także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny oraz cel, ku któremu zmierzały strony.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy zasadniczym przedmiotem sporu była wykładnia postanowień umowy z 19 stycznia 1999 r., określonej przez strony jako umowa dzierżawy, dotyczących ponoszenia nakładów na przedmiot dzierżawy. Zasadnicze postanowienia w tym zakresie zawarte zostały w art. 8 i 9 umowy.

Zgodnie z nadanym przez strony tytułem art. 8 umowy, postanowienia zawarte w tym postanowieniu dotyczyły „zobowiązania dzierżawcy do zabezpieczenia i remontu przedmiotu dzierżawy”. Zgodnie z postanowieniami art. 8 ust. 1 umowy, strona powodowa, jako dzierżawca, zobowiązała się w terminie dwóch miesięcy od daty podpisania umowy opracować projekt i dokumentację całkowitego remontu przedmiotu dzierżawy, to jest budynku „S.” i ogrodu – zgodnie z koncepcją opisaną w art. 7 ust. 1 umowy. Dzierżawca zobowiązał się uzyskać zatwierdzenie tego projektu i dokumentacji w odpowiednim trybie przewidzianym dla obiektów zabytkowych oraz w terminie do 31 grudnia 1999 r. przeprowadzić prace remontowe, zgodnie z projektem oraz właściwymi przepisami i normami. Wyraźnie zastrzeżono, że wszelkie koszty związane z powyższymi pracami i działaniami ponosi dzierżawca.

Z kolei w art. 9 umowy postanowiono, że dzierżawca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu dzierżawy w odpowiednim stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym oraz dokonywania na własny koszt wszelkich napraw i prac konserwacyjnych w okresie korzystania z przedmiotu dzierżawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, trafnie Sąd Okręgowy nie podzielił wykładni przedstawionej przez stronę powodową. Wykładnia ta przede wszystkim nie znajduje uzasadnienia w literalnym brzmieniu art. 8 umowy. Wbrew wywodom skarżącej, zapis art. 8 umowy nie zawiera żadnych dodatkowych sformułowań, które nakazywałyby nadać jednoznacznej frazie: „wszelkie koszty związane z ww. pracami i działaniami ponosi dzierżawca” znaczenia odmiennego od wprost z niej wynikającego. W szczególności brak jest podstaw do uzupełniania tego zapisu umownego zastrzeżeniem co do tymczasowości ponoszenia tych kosztów przez dzierżawcę. Zastrzeżenie takie, ani żadne, choćby pośrednie wskazówki interpretacyjne, które mogłyby wskazywać na przyjęcie przez strony takiego założenia nie zostały w art. 8 umowy zamieszczone. Wskazać należy przy tym, że w istocie jednobrzmiące zapisy odnoszące się do ponoszenia kosztów związanych z nakładami i wydatkami na przedmiot dzierżawy zawarte zostały w art. 8 i 9 umowy. O ile więc skarżący nie kwestionuje obowiązku ponoszenia nakładów koniecznych i wydatków bieżących na przedmiot dzierżawy (art. 9 umowy), w szczególności nie wnosi o ich zwrot, brak jest podstaw, aby analogiczny zapis odnoszący się do ponoszenia kosztów nakładów użytecznych (art. 8 umowy) wyklądać odmiennie, wbrew jego literalnej treści. Tym samym zwrot „poniesienie kosztów” należy wyklądać zgodnie z jego powszechnie przyjętym znaczeniem.

Za przyjęciem wykładni dokonanej przez stronę pozwaną i Sąd pierwszej instancji, a więc wykładni art. 8 umowy zgodnej z jego brzmieniem, przemawiają również inne odniesienia kontekstowe zawarte w treści samej umowy, a także zakładany przez strony cel gospodarczy umowy, znajdujący odzwierciedlenie w konstrukcji umowy.

Strony w toku rozmów prowadzących do zawarcia umowy, wyraźnie określiły założenia dotyczące jej zawarcia. W ofercie złożonej stronie pozwanej przez powódkę wskazano, że przedmiotem oferty jest „najem, remont i użytkowanie”

zabytkowego budynku tzw. „S.” wraz z przyległym terenem o powierzchni 5 595 m<sup>2</sup>. W treści oferty oferent oświadczył, że wykona na swój koszt całkowity remont budynku tzw. „S.” wraz z remontem instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania oraz podłączenia budynku do instalacji wodno-kanalizacyjnej i telefonicznej, a także uporządkuje przynależny teren wg uzgodnionego projektu. Oferent wskazał, że wycena planowanych robót remontowych i adaptacyjnych wynosić będzie do 500 000 USD co stanowiło równowartość 1 745 000 zł. Wskazał również na źródła finansowania tych kosztów – środki własne oferenta i zaciągnięte przez niego kredyty. W związku z koniecznością poniesienia powyższych kosztów, oferent zaproponował 15-letni okres najmu z opcją przedłużenia. Zaproponowany okres dzierżawy, jak zostało to wskazane w ofercie, był wynikiem analiz finansowych przeprowadzonych w oparciu o sporządzony business plan, uwzględniający m.in. poniesione na przedmiot najmu (dzierżawy) nakłady inwestycyjne, w tym inwestycje remontowe i adaptacyjne. Te propozycje zostały przyjęte przez stronę pozwaną. Umowa dzierżawy zawarta została, zgodnie z propozycją strony powodowej, na okres 15 lat, przy czym strony wyraźnie wskazały w treści umowy, że ich zgodnym zamiarem jest utrzymanie stosunku dzierżawy przez cały okres trwania umowy, z możliwością jego przedłużenia (art. 3 umowy). Zarazem strony wyłączyły możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy, poza wypadkami wyraźnie w umowie zastrzeżonymi (art. 3 ust. 2 umowy). Wskazana powyżej treść oferty strony powodowej, zaakceptowana przez pozwanego i znajdująca odzwierciedlenie w treści samej umowy, wyraźnie wskazuje, że celem umowy było dokonanie remontu i rewitalizacji przedmiotu dzierżawy przez dzierżawcę. W zamian dzierżawca uzyskiwał możliwość wieloletniego korzystania z przedmiotu dzierżawy, w tym jego gospodarczej eksploatacji w sposób wskazany w treści umowy. Co więcej, jak wynika ze złożonej oferty, koszty remontu przedmiotu dzierżawy i jego dostosowania do zamierzonej działalności gospodarczej, zostały przez stronę powodową skalkulowane w złożonej ofercie i uwzględnione przy ukształtowaniu warunków zawartej umowy. W efekcie podzielić należało stanowisko Sądu pierwszej instancji, że umowa dzierżawy zawarta została przez strony przy założeniu, że koszty inwestycyjne poniesione przez skarżącą spółkę na przedmiot dzierżawy zwrócą się z przychodów planowanej w oparciu o przedmiot dzierżawy działalności

gospodarczej. Przyjęcie odmiennej wykładni, proponowanej przez stronę skarżącą, prowadziłoby do nieracjonalnych z punktu widzenia pozwanego skutków gospodarczych tej umowy. Należałoby bowiem przyjąć wówczas, że dzierżawca dokonał prac remontowych i adaptacyjnych umożliwiających mu prowadzenie działalności gospodarczej na koszt i rachunek wydzierżawiającego, który jednocześnie umożliwił dzierżawcy gospodarcze korzystanie z tych nakładów przez okres 15 lat. Zarazem po upływie okresu umowy, wydzierżawiający zobowiązany byłby do zwrotu wartości nakładów poniesionych przez dzierżawcę.

W ocenie Sądu II instancji, za wykładnią art. 8 umowy dokonaną w tej sprawie przez Sąd Okręgowy przemawia ponadto treść postanowień zawartych w art. 10 umowy. W art. 10 ust. 2 umowy zastrzeżono na rzecz dzierżawcy prawo rozwiązania umowy dzierżawy w wypadku, gdyby koszty prac remontowych wzrosły o więcej niż 30% w stosunku do szacunku kosztów przewidzianych w ofercie zawarcia umowy dzierżawy. Gdyby przyjąć wykładnię zasad ponoszenia kosztów prac remontowych i adaptacyjnych proponowaną w tej sprawie przez stronę skarżącą, należałoby uznać, że zapis ten jest nielogiczny i pozbawiony znaczenia. Jedynie w wypadku przyjęcia, że koszty te ponoszone są ostatecznie przez dzierżawcę, zrozumiałe stałoby się zabezpieczenie ekonomicznych interesów dzierżawcy poprzez przyznanie mu prawa zakończenia umowy dzierżawy w wypadku znacznego wzrostu tych kosztów.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, wbrew wywodom powodowej spółki, postanowienia art. 11 umowy nie przewidują dwóch różnych rodzajów prawnych zabezpieczeń wykonania umowy. Zgodnie z tytułem art. 11 umowy, zabezpieczenie roszczeń wydzierżawiającego stanowiła kaucja. Kaucja ta w wysokości 300 000 zł miała zostać ustanowiona przez K. G. w terminie nie dłuższym niż 14 dni od daty zawarcia umowy. Sposób jej ustanowienia wskazywał art. 11 ust. 1 umowy. Natomiast w ustępie 2 art. 11 umowy strony określiły sytuację, w której następuje zwolnienie udzielonego zabezpieczenia w postaci kaucji. Trafnie przy tym skarżąca spółka wskazała, że w ustępie 2 art. 11 umowy doszło do omyłki – błędnie wskazano na nakłady poczynione przez wydzierżawiającego w miejsce dzierżawcy. W istocie sens tego postanowienia sprowadzał się do stwierdzenia, że w wypadku dokonania

przez dzierżawcę nakładów wskazanych w art. 8 ust. 1 umowy, nakłady te stanowiąc będą zabezpieczenie roszczeń wydzierżawiającego. W takiej sytuacji zbędne jest dalsze utrzymywanie kaucji jako zabezpieczenia. W efekcie po przeprowadzeniu prac remontowych wskazanych w art. 8 umowy, kaucja ta została zwrócona K. G. Przy czym, wbrew wywodom skarżącej spółki, zabezpieczeniem roszczeń wydzierżawiającego nie były roszczenia o zwrot dokonanych przez dzierżawcę nakładów (takie roszczenia zgodnie z zawartą umową w ogóle nie powstały – nakłady dokonane zostały na koszt dzierżawcy), a wartość ekonomiczna tych nakładów zgodnie z umową przypadła wydzierżawiającemu. Innymi słowy, poniesione przez dzierżawcę nakłady na przedmiot dzierżawy w sposób dostateczny zabezpieczały interes ekonomiczny wydzierżawiającego – właściciela przedmiotu dzierżawy, co czyniło zbędnym utrzymywanie zabezpieczenia wskazanego w art. 11 umowy.

Dalej Sąd II instancji podniósł, że powodowa spółka w ramach podniesionych zarzutów odwołała się również do oświadczenia złożonego przez nią (ściślej: wspólników spółki cywilnej będącej poprzednikiem prawnym powoda) w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym, które złożone zostało 19 stycznia 1999 r. Wskazała, że oświadczenie to zostało złożone jedynie w związku z ujawnionymi roszczeniami spadkobiercy A. B. dotyczącymi zwrotu nieruchomości stanowiącej przedmiot dzierżawy. Uwzględnienie roszczeń jego spadkobierców uzasadniałoby odstąpienie od umowy dzierżawy. W takim wypadku, zgodnie z treścią oświadczenia z 19 stycznia 1999 r., dzierżawca zobowiązał się nie podnosić roszczeń z tytułu poczynionych nakładów w stosunku do wydzierżawiającego. Powyższe wywody skarżącej spółki co do treści i okoliczności złożenia tego oświadczenia Sąd Apelacyjny podzielił. Wbrew jednak dalszym twierdzeniom powodowej spółki, tak rozumiana treść ww. oświadczenia nie pozostaje w sprzeczności z wykładnią umowy dzierżawy przyjętą w tej sprawie przez Sąd Okręgowy.

Ewentualne uwzględnienie roszczeń spadkobierców A. B. skutkowałoby przedwczesnym zakończeniem stosunku dzierżawy z przyczyn nieleżących po stronie dzierżawcy. W takiej sytuacji powstawałaby kwestia rozliczenia nakładów

poniesionych przez dzierżawcę, których wartość nie została zamortyzowana na skutek wykonania umowy dzierżawy przez czas ustalony w umowie. Aby zabezpieczyć się przed ewentualnymi roszczeniami dzierżawcy z tego tytułu, wydzierżawiający przyjął od dzierżawcy powyższe oświadczenie.

W świetle powyższego, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zagadnienie prawnej skuteczności i doniosłości oświadczenia z 19 stycznia 1999 r. pozostawało bez znaczenia dla wykładni umowy dzierżawy.

Skarżąca spółka wskazywała także na toczące się w 2011 r. rozmowy pomiędzy stronami co do zmiany umowy dzierżawy, w szczególności wysuniętą przez wydzierżawiającego propozycję zmiany poprzez dodanie w art. 8 umowy ustępu 4. Wnioskowanie spółki w tym zakresie opiera się na metodzie wnioskowania *a contrario*. Z logicznego punktu widzenia jest to najmniej pewna reguła wnioskowania. W ocenie Sądu Apelacyjnego, propozycja wydzierżawiającego dodania ustępu 4 do art. 8 umowy, nie stanowi przesłanki pewnej wnioskowania o istnieniu roszczenia dzierżawcy o zwrot poniesionych nakładów. Możliwe jest bowiem przyjęcie, że dodanie ustępu 4 do art. 8 nie miało na celu zmiany reguł dotyczących zwrotu nakładów, a jedynie zmierzało do usunięcia ewentualnych wątpliwości, które mogłyby być podniesione i faktycznie zostały przez dzierżawcę w tej sprawie podniesione. Co więcej dodanie do art. 8 umowy ustępu 4 stanowiłoby jedynie logiczne potwierdzenie zasady przewidzianej w ustępie 1 art. 8 umowy, nie zaś jej zaprzeczenie.

Mając powyższe rozważania na uwadze nie można podzielić zasadniczego zarzutu apelacji co do naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 65 § 2 k.c., a także art. 676 w zw. z art. 694 k.c. Sąd Okręgowy, posługując się dość ubogą metodologią i dokonując bardzo skrótowych rozważań prawnych, ostatecznie dokonał prawidłowej wykładni umowy dzierżawy. Zasadnie więc uznał, że nakłady związane z remontem i adaptacją przedmiotu dzierżawy, stanowiące zasadnicze źródło roszczeń podnoszonych w tej sprawie przez powodową spółkę, poniesione zostały w świetle umowy na koszt dzierżawcy. Tym samym dzierżawcy nie służy roszczenie o zwrot tych nakładów.

Analogicznie Sąd II instancji ocenił roszczenia o zwrot wartości nakładów adaptacyjnych w postaci dobudowanego tarasu i ogrodu zimowego, które nie zostały objęte postanowieniami art. 8 umowy dzierżawy. W tym zakresie bowiem z chwilą rozwiązania umowy dzierżawy, wydierżawiający skorzystał z przysługującego mu w świetle art. 676 w zw. z art. 694 k.c. uprawnienia, żądając przywrócenia stanu poprzedniego. W efekcie po stronie dzierżawcy nie powstało roszczenie o zwrot wartości tych nakładów.

3. Skargę nadzwyczajną od ww. wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie wywiódł pismem z 22 grudnia 2022 r. Prokurator Generalny, zaskarżając to rozstrzygnięcie w całości i wnosząc o jego uchylenie w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania ze skargi nadzwyczajnej.

Prokurator Generalny wskazał, że skargę nadzwyczajną wnosi z uwagi na konieczność zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, w związku z zasadą równej dla wszystkich ochrony prawnej praw majątkowych, określonych w art. 2 w zw. z art. 64 ust. 2 Konstytucji RP, albowiem poprzez błędne uznanie przez Sąd Apelacyjny, że strony zgodnie wyłączyły kodeksowe regulacje rozliczania nakładów i bezzasadne przyjęcie, że stronie powodowej wbrew zasadom współżycia społecznego nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości nakładów, wobec zgłoszonego w tym zakresie przez pozwanego żądania przywrócenia stanu poprzedniego i ustalonej przez Sąd treści umowy dzierżawy, podczas gdy restytucja w zakresie tych nakładów naruszałaby substancję nieruchomości i zmieniałaby jej przeznaczenie i charakter, co skutkowało znacznym uszczerbkiem w majątku powodowej spółki.

Na zasadzie art. 89 § 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1904 ze zm.; dalej jako: „ustawa o SN”) zaskarżonemu orzeczeniu Prokurator Generalny zarzucił:

1. naruszenie w sposób rażący prawa, tj.:

- art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 65 § 1 i § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie wyrażające się w braku rozpoznania przez Sąd II instancji sprawy ponownie w sposób właściwy dla pełnej kontroli odwoławczej – polegające na wykraczającym poza dyrektywy wykładni umów nadaniu przez Sąd Apelacyjny postanowieniu z art. 8 ust. 1 umowy dzierżawy z 19 stycznia 1999 r. znaczenia wykraczającego poza jego jednoznaczne brzmienie, cel umowy i zgodny zamiar stron wyraźnie manifestowany w czasie trwania i wykonywania tej umowy oraz z naruszeniem reguł semantyki, logiki, racjonalności i normatywno-instytucjonalnej istoty roszczenia o rozliczenie nakładów użytecznych (ulepszeń), co skutkowało nieuprawnionym faktycznie i prawnie ukształtowaniu treści umowy dzierżawy w sposób nieuprawniony i odmienny od jednoznacznego brzmienia i zgodnego zamiaru stron i całkowitym pominięciu subiektywnych i obiektywnych kryteriów wykładni treści oświadczeń woli;

- art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 676 w zw. z art. 694 k.c. poprzez błędną wykładnię i ich niezastosowanie wyrażające się w braku rozpoznania przez Sąd II instancji sprawy ponownie w sposób właściwy dla pełnej kontroli odwoławczej, albowiem błędna wykładnia postanowień umowy dzierżawy z 19 stycznia 1999 r. skutkowała bezzasadnym przyjęciem, że strony zgodnie wyłączyły kodeksowe regulacje rozliczania nakładów użytecznych po dokonaniu zwrotu przedmiotu dzierżawy i że powodowej spółce takie roszczenie nie przysługuje, jak też poprzez bezzasadne i nieoparte w materiale dowodowym i w ujawnionym zgodnym zamiarze stron niweczeniu tego roszczenia z uwagi na odpisy amortyzacyjne ponoszonych kosztów na te nakłady, pomimo braku umownych i ustawowych podstaw, jak też poprzez wprowadzanie niewynikających z przepisów prawa i umowy przesłanek zasadności roszczenia o rozliczenie nakładów, podczas gdy zostały spełnione przesłanki ich zastosowania, tj. zasadności roszczenia powodowej spółki o dokonanie rozliczenia nakładów na przedmiot dzierżawy;

2. oczywistą sprzeczność istotnych ustaleń Sądu ze zgromadzonym materiałem dowodowym polegającą na bezzasadnym przyjęciu, że strony zgodnie przyjęły, iż ulepszenia – nakłady użyteczne (rekonstrukcja budynku) dokonane za zgodą Konserwatora Zabytków oraz wydzierżawiającego staną się majątkiem

wydzierżawiającego, podczas gdy stały się one kaucją zabezpieczającą roszczenia wydzierżawiającego, a zatem zgodnie z intencją stron, były mieniem należącym do dzierżawcy, a zatem mieniem podlegającym rozliczeniu po zakończeniu stosunku dzierżawy.

Pozwany, reprezentowany przez Prokuratorię Generalną RP, pismem z 8 lutego 2023 r. wniósł o oddalenie skargi nadzwyczajnej oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pismem z 13 lutego 2023 r. powódka, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła o uwzględnienie skargi nadzwyczajnej.

**Sąd Najwyższy zważył, co następuje:**

4. Skarga nadzwyczajna zasługiwała na uwzględnienie, albowiem zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego nie odpowiada prawu.

Choć niektóre argumenty Prokuratora Generalnego są chybione i niespójne, zaś część argumentów strony pozwanej jest trafna, to jednakże celowość uwzględnienia skargi nadzwyczajnej została przez skarżącego wykazana, i tym samym wyrok, także z uwagi na argumentację zastosowaną w jego uzasadnieniu, powinien zostać uchylony.

5. Zgodnie z art. 89 § 1 ustawy o SN, jeżeli jest to konieczne dla zapewnienia zgodności z zasadą demokratycznego państwa prawnego urzeczywistniającego zasady sprawiedliwości społecznej, od prawomocnego orzeczenia sądu powszechnego lub sądu wojkowego kończącego postępowanie w sprawie może być wniesiona skarga nadzwyczajna, o ile: 1) orzeczenie narusza zasady lub wolności i prawa człowieka i obywatela określone w Konstytucji lub 2) orzeczenie w sposób rażący narusza prawo przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, lub 3) zachodzi oczywista sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego – a orzeczenie nie może być uchylone lub zmienione w trybie innych nadzwyczajnych środków zaskarżenia.

Skarga nadzwyczajna jest instrumentem szeroko rozumianego wymiaru sprawiedliwości w znaczeniu określonym w art. 175 ust. 1 Konstytucji RP. Jej celem jest wyeliminowanie z obrotu wadliwych, a jednocześnie naruszających zasady sprawiedliwości społecznej, orzeczeń sądowych, które dotyczą konkretnych, zindywidualizowanych podmiotów (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z 3 kwietnia 2019 r., I NSNk 2/19; wyrok Sądu Najwyższego z 9 grudnia 2020 r., I NSNu 1/20). Rolą kontroli nadzwyczajnej nie jest jednak eliminowanie wszystkich wadliwych orzeczeń. Wyjątkowość orzekania w ramach tej instytucji powinna dotyczyć tylko tych z nich, które nie dają się pogodzić z podstawowymi zasadami demokratycznego państwa prawnego, będąc *prima facie* orzeczeniami w sposób elementarny niesprawiedliwymi (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 grudnia 2021 r., I NSNc 146/21).

W piśmiennictwie zauważa się, że z formalnego punktu widzenia skarga nadzwyczajna należy do nadzwyczajnych środków zaskarżenia o złożonym charakterze (T. Ereciński, K. Weitz, Skarga nadzwyczajna w sprawach cywilnych, Przegląd Sądowy 2019 r., Nr 2, s. 8). Formalnoprawna analiza skargi nadzwyczajnej wniesionej w niniejszej sprawie prowadzi do wniosku, że skarga jest dopuszczalna, co otwiera możliwość jej merytorycznego rozpoznania.

6. Przechodząc do rozważenia istoty sprawy zwrócić należy uwagę, że słusznie Sąd Apelacyjny umiejscowił istotę sporu jako efekt interpretacji postanowień umownych wiążących powódkę i pozwanego. Niewątpliwie spór osadzony został w realiach obowiązującej między stronami umowy dzierżawy z 19 stycznia 1999 r. ([...], k. 32 42 akt zasadniczych sprawy), w szczególności postanowień art. 8 i 11. Artykuł 8 określa warunki remontu budynku „S.”, dzierżawca zobowiązał się m.in. do opracowania dokumentacji remontu budynku i ogrodu, stanowiących przedmiot dzierżawy oraz przeprowadzenia prac remontowych zgodnie z tym projektem. W artykule tym ustalono, że wszelkie koszty związane z tymi pracami i działaniami ponosi dzierżawca. W art. 11 określono zabezpieczenie roszczeń wydzierżawiającego, które początkowo stanowiła kaucja pieniężna, zaś po zakończeniu prac remontowych, określonych w art. 8, zabezpieczeniem tych roszczeń miały stać się nakłady poczynione przez dzierżawcę na przedmiot dzierżawy zgodnie z art. 8 (określenie w tym miejscu umowie dzierżawcy

jako „wydzierżawiającego” stanowiło oczywista pomyłkę pisarską – co bezspornie przyznały obie strony sporu i zauważyły Sądu obu instancji). Poza artykułem 11 żaden z przepisów umowy nie odnosił się do nakładów – ani w znaczeniu pozytywnym, ani negatywnym.

Słusznie także Sąd Apelacyjny osadził w kontekście podnoszonych wówczas roszczeń spadkobiercy A. B., i tym samym bez znaczenia prawnego w kontekście analizowanego sporu, oświadczenie jednostronne złożone przez K. G. w imieniu własnym oraz bez umocowania w imieniu P. R., w którym wspólnicy spółki cywilnej oświadczyli, że nie będą podnosić roszczeń poczynionych przez nich na przedmiot dzierżawy.

Niewątpliwie, co Sąd Najwyższy zauważa, umowa dzierżawy opracowana została w sposób dość ogólny, co o tyle dziwi, że po każdej stronie w opracowaniu brali udział profesjonalni pełnomocnicy, a nadto spisywał ją notariusz. Nie oznacza to jednak *ipso facto* jej wadliwości treściowej, lecz przemawia za przyjęciem, iż wolą stron było pozostawienie analizowanych kwestii nieuregulowanymi – co rodzi konkretne konsekwencje w świetle przepisów prawa cywilnego. W przypadkach nieuregulowanych w umowie z oczywistych względów zastosowanie zyskują bowiem przepisy Kodeksu cywilnego (choć takiej normy wprost w samej umowie nie zawarto). Stąd też już na pierwszy rzut oka problematyka nakładów powinna być oceniana przez pryzmat stosownych przepisów k.c.

W tym kontekście należy uznać za zasadne naruszenie art. 65 § 1 i § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie. Podniesione naruszenie wydaje się trafne, choć Prokurator Generalny nie zauważa zasadniczych błędów interpretacyjnych. Otóż stwierdzić należy, że dokonując wykładni umowy w formie aktu notarialnego sąd powinien wziąć pod uwagę treść art. 94 § 1 z dnia 14 lutego 1991 r. Prawo o notariacie (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1001 ze zm.; dalej jako: „pr.not.”), także w kontekście traktowania przepisu tej ustawy jako *lex specialis* w stosunku do norm określających sposoby wykładni oświadczeń woli wynikających z Kodeksu cywilnego (art. 65). Z pewnością bowiem wykładnia oświadczenia woli złożonego w formie aktu notarialnego musi brać pod uwagę sposób dokonywania tej czynności, który sprawia, że znaczenie treści czynności zyskuje znaczenie

priorytetowe – forma ta bowiem zapewnia pełne zrozumienie tej treści przez strony i treść ta staje się w pełni zgodna z wolą stron. Należy zauważyć, że zgodnie z powołanym powyżej art. 94 § 1 pr.not., akt notarialny przed podpisaniem powinien być odczytany przez notariusza lub przez inną osobę w jego obecności. Przy odczytaniu aktu notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą. Na żądanie powinny być odczytane również załączniki do aktu. Treść aktu notarialnego dokładnie zrozumiała przez strony jest w pełni zgodna z ich wolą. Tym samym w przypadku takiej formy czynności istnieje domniemanie faktyczne zgodności treści z wolą stron. Zupełnie inaczej, wobec powyższego, powinna zostać przeprowadzona wykładnia postanowień obowiązującej pomiędzy stronami umowy. Oczywiście wspomniane domniemanie faktyczne może zostać obalone w przypadku, gdy notariusz (lub w jego obecności inna osoba upoważniona przez niego) nie odczytał aktu lub też notariusz nie upewnił się co do dokładnego zrozumienia treści i znaczenia aktu notarialnego oraz zgodności z wolą stron. W przedmiotowej sprawie z taką sytuacją nie mamy do czynienia. Trudno wyobrazić sobie tego typu przypadek zresztą w sytuacji, gdy zawarcie umowy odbywa się pomiędzy profesjonalistami, zaś ustalenie jej treści poprzedzają negocjacje profesjonalnych pełnomocników.

Systemowa interpretacja związków art. 65 k.c. oraz art. 94 pr.not. wskazuje na konieczność stosowania w pierwszej kolejności regulacji art. 94 pr.not. – i tym samym prowadzenia wykładni w oparciu o treść umowy, dopiero gdy nie znajdują one zastosowania (wskutek uchybień notariusza) w rachubę wchodzi dokonywanie interpretacji w oparciu o reguły określone w art. 65 k.c. Niedopuszczalna jest interpretacja prowadzona z wykorzystaniem mechanizmów k.c. wiodąca do wniosków niedających się pogodzić z treścią umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Tym samym, Sądy w przedmiotowej sprawie błędnie zastosowały przepisy odpowiadające za mechanizm wykładni umowy mającej kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia. Wnioski pozwanego, odpierające argumentacje powódki, także zachowują jedynie logikę w warunkach przeprowadzenia wykładni w oparciu o reguły art. 65 k.c. a więc, wobec mylnego ominięcia reguł obowiązujących na kanwie art. 94 pr.not. Stąd też zbyteczne okazało się odnoszenie do szeregu

argumentów stron. Inaczej zostałyby one bowiem umiejscowione, także co do wniosków z nich wynikających, w przypadku ponownego zbadania sprawy przez Sąd, z zastosowaniem już poprawnych mechanizmów wykładni umowy w formie aktu notarialnego.

Jako konsekwencję powyższego w szczególności wykluczyć należy interpretację przeprowadzoną w przedmiotowej sprawie przez Sąd Okręgowy, a podtrzymaną przez Sąd Apelacyjny, wskazującą na wyłączenie możliwości rozliczenia nakładów *inter partes* spornej umowy, podczas gdy treść umowy nic takiego nie precyzuje, co wskazuje na zastosowanie we wzajemnych relacjach stron w przedmiocie nakładów reguł ogólnych k.c.

Stąd też dywagacje na temat sposobu dokonywania wykładni oświadczeń woli, jako mechanizmów kombinowanych (zastosowanych przez Sąd Okręgowy, podtrzymanych przez Sąd Apelacyjny), tak dalece jak to możliwe, ustąpić muszą interpretacji treściowej oświadczeń woli, jeżeli złożone zostały one w formie aktu notarialnego. Przepis art. 94 pr.not. wskazuje jednoznacznie na koncentrację wokół reguły *solo scriptura* w procesie wykładni czynności sporządzonych w formie aktu notarialnego, tym samym odpowiada on w swojej treści tradycyjnej regule prawa rzymskiego: *Cum in verbis nulla ambiguitas est, non debet admitti voluntatis quaestio* (wobec braku dwuznaczności słów, nie podnosi się kwestii woli – Paulus, Digesta 32. 25 § 1).

Na marginesie zdaniem Sądu Najwyższego, nawet abstrahując od treści przytoczonych przepisów art. 94 pr.not., odmiennie powinny być stosowane mechanizmy interpretacyjne umów przygotowywanych przez strony samodzielnie – gdzie analiza intencji stron winna przeważać nad przyjętym tekstem – oraz w przypadku umów przygotowywanych przez profesjonalnych pełnomocników i zawieranych w ich obecności, gdy znaczenie treści zawartej umowy powinno być zdecydowanie dominujące.

Także abstrahując od treści art. 94 pr.not., mającego wpływ na sposób interpretacji przedmiotowej umowy, zauważyć należy, że same przepisy art. 65 k.c. wskazują na możliwość ustąpienia tych reguł wykładni, elastyczność ich stosowania zapewniona jest także przez zwroty znajdujące się w treści tego przepisu,

które uznać można za klauzule generalne. Artykuł 65 § 2 k.c. nie ma charakteru normy o ścisłym zakresie zastosowania (abstrahując od kwestii ogólnej dyspozycyjności przepisów k.c. i możliwości autonomicznego uregulowania przez strony reguł wykładni w samej umowie), jego precyzja jest istotnie osłabiana przez użyte określenie „raczej” („w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu”), które wskazuje, że możliwa jest taka specyfika czynności (np. formalna), która wiąże się np. z wykładnią zasadniczo opartą o dosłowne brzmienie treści.

Także interpretację samej metody wykładni, biorąc pod uwagę fakt sporządzenia umowy w formie aktu notarialnego, a więc w kontekście wskazanym w art. 94 pr.not., potwierdza treść art. 65 § 1 k.c. precyzującego, iż „oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje”. W takim przypadku okoliczności zawarcia umowy są szczególne – mające podstawowe znaczenie dla jej wykładni – zawarto ją bowiem w formie aktu notarialnego, która to forma przesądza o zasadniczym przypisaniu do treści aktu w zasadzie wyłącznego znaczenia w procesie jego interpretacji.

Odnosząc powyższe do realiów rozstrzyganej sprawy należy dostrzec, że w toku przedmiotowego postępowania żadna ze stron nie podnosiła, że art. 94 pr.not. nie został prawidłowo zastosowany przez notariusza i umowa jest w jakikolwiek sposób w tym zakresie wadliwa – nie ma na to jakichkolwiek dowodów w aktach sprawy. Nie ma tym samym podstaw, by interpretując umowę, wychodzić poza jej tekst i stosować mechanizmy z art. 65 k.c.

Wszystko powyższe wskazuje na zasadność zarzutu naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 65 § 1 i § 2 k.c. poprzez wystąpienie Sądu Apelacyjnego przeciwko dyrektywom wykładni właściwym dla umowy dzierżawy, pomimo tego, co należy niestety zauważyć, mocno nieumiejętnego objaśnienia przez składającego skargę nadzwyczajną.

W tym kontekście za zasadny należy uznać również zarzut naruszenia art. 676 w zw. z art. 694 k.c. poprzez błędną wykładnię i ich niezastosowanie wyrażające się w braku rozpoznania przez Sąd II instancji sprawy ponownie w sposób właściwy dla pełnej kontroli odwoławczej, co skutkowało bezzasadnym

przyjęciem, że strony zgodnie wyłączyły kodeksowe regulacje rozliczania nakładów użytecznych po dokonaniu zwrotu przedmiotu dzierżawy, i w związku z tym powodowej spółce takie roszczenie nie przysługuje.

Trafność tego zarzutu wynika wprost z przyjęcia za zasadny zarzutu pierwszego. Jeżeli bowiem ustalono, że interpretacja umowy w formie aktu notarialnego opierać się powinna na jej treści, w oderwaniu od reguł określonych art. 65 k.c., to naturalną konsekwencją tego, wobec braku odmiennego określenia w treści umowy, jest konieczność oceny zwrotu nakładów przez pryzmat przepisów kodeksowych.

Sąd Najwyższy nie przesądza przy tym wysokości nakładów należnych powódce, ani też kwestii podnoszenia przez pozwanego żądania przywrócenia przedmiotu dzierżawy do stanu poprzedniego. Ocena czy stronie należy się zwrot i w jakiej wysokości powinna być przedmiotem rozważań Sądu Apelacyjnego po wnikliwej analizie materiałów zgromadzonych w sprawie i przy zastosowaniu wskazanej wyżej wykładni umowy.

Natomiast niezasadny i w gruncie rzeczy niepoprawny jest trzeci zarzut podniesiony przez Prokuratora Generalnego – interpretacja w nim zastosowana godzi w zasadę *superficies solo cedit*, i jako taka musi być całkowicie pominięta.

Zdaniem Sądu Najwyższego uchybienia w sprawie mają taki charakter, że zasadne jest przebadanie ponowne zgromadzonego materiału, w szczególności należałoby dokonać wyraźnego zestawienia wydatków powódki nakładających się na sporne roszczenie w rozbiciu na faktury kosztowe i nakładowe. W sprawie razi bowiem (co zresztą słusznie podnosi także strona pozwana) brak precyzyjnego określenia zakresu roszczenia. Weryfikacja w tym zakresie, wobec rozbieżnych ocen stron, należy do sądu. Dokonana dotychczas ocena ma charakter ogólnikowy, odbiegający od reguł poprawnej oceny materiału księgowego.

Trudno również zgodzić się z częścią argumentów strony pozwanej. W szczególności razi twierdzenie, że zaskarżony wyrok trudno postrzegać w kategoriach rozstrzygnięcia niesprawiedliwego, z uwagi na fakt, że M. w W. jest dobrem wspólnym (*sic!* – s. 5 odpowiedzi na skargę nadzwyczajną), zaś powódka z

tego dobra korzystała. Argumentacja tego typu (zresztą zbieżne z nią co do intencji jest stwierdzenie, iż skarga nie została wywiedziona w ochronie interesu publicznego, co jest podstawowym celem postępowania kasacyjnego, które zawarte zostało w uzasadnieniu postanowienia Sądu Najwyższego z 17 kwietnia 2019 r., I CSK 554/18, o odmowie przyjęcia skargi kasacyjnej od wyroku VI ACa 1094/16 do rozpoznania) godzi wprost w ochronę własności prywatnej i narusza sprawiedliwe traktowanie przedsiębiorców. Zupełnie niezrozumiałe jest bowiem, dlaczego sprawiedliwe jest, ponoszenie przez tego konkretnego przedsiębiorcę kosztów M., niewątpliwie stanowiącego dobro wspólne i tym samym brak ochrony jego interesu prywatnego.

Niewątpliwie również, wbrew argumentom strony pozwanej, nawet wykładnia umowy przeprowadzona w oparciu o niemające zastosowania w sprawie, jak wskazuje Sąd Najwyższy, wytyczne z art. 65 k.c. (bez wzięcia pod uwagę w tym kontekście wniosków wynikających z zastosowania formy aktu notarialnego wobec treści art. 94 pr.not.) nie była prawidłowa. Wykluczenie zastosowania konkretnych przepisów wymaga szczególnie istotnych argumentów przemawiających za taką interpretacją. Tych natomiast w przedmiotowej sprawie brak, w ich miejsce pojawiły się natomiast argumenty świadczące o zasadności stanowiska przeciwnego. Prawidłowe rozstrzygnięcie sprawy wymagałoby pogłębionej oceny ww. argumentów. Także odniesienie do okoliczności zawarcia umowy nie powinno być ograniczone jedynie do samej umowy i pojedynczych aspektów negocjacji poprzedzających jej zawarcie, lecz również wzięte powinny być pod uwagę okoliczności związane z czynnościami następczymi podejmowanymi przez strony umowy (propozycje zmian). W szczególności należy wziąć pod uwagę wysokość oferty powódki wobec złożonych ofert konkurencyjnych. Wystąpienie przez powódkę z ofertą zapłaty wysokiego czynszu przy jednoczesnym ponoszeniu kosztów remontu obiektu dzierżawy, mogło być racjonalne jedynie w warunkach obowiązywania reguł ogólnych dotyczących nakładów. Potwierdza to brak ujęcia w treści umowy kwestii wyłączenia zwrotu nakładów. Należy zwrócić uwagę, że ocena negocjacji toczących się w przedmiocie uzupełnienia umowy w przedmiocie nakładów i propozycji złożonej w tym zakresie przed wydzierżawiającego, powinna być – zdaniem Sądu Najwyższego – odmiennie oceniona niż w sposób, w jaki zrobił to Sąd Apelacyjny. Przede wszystkim to powódka wskazuje na brak regulacji problematyki nakładów w umowie i z tego

wywodzi właściwość ogólną przepisów k.c. Jej zachowanie negocjacyjne w przedmiocie wprowadzenia regulacji wydaje się spójne i naturalne, nie zgadza się na propozycję wydzierżawiającego, która godzi w posiadane przez nią, jej zdaniem, uprawnienia co do żądania zwrotu poniesionych nakładów. Natomiast argument ten można postrzegać jako *venire contra factum proprium* strony pozwanej. Wydzierżawiający z jednej strony bowiem twierdzi, że nie jest w żaden sposób zobowiązany do zwrotu nakładów, z drugiej jednak podnosi propozycję rozwiązania wskazującego na zmianę umowy w takim właśnie, postulowanym przez niego kierunku. Trudno o mocniejszy dowód przemawiający za słusznością interpretacji dzierżawcy co do treści postanowień umownych w analizowanym zakresie.

7. Ponownie rozpatrując sprawę, Sąd Apelacyjny dokona jej wszechstronnej analizy, biorąc pod uwagę relewantne przepisy prawa materialnego i procesowego oraz poglądy Sądu Najwyższego wyrażone powyżej. W szczególności uwzględni właściwe wytyczne odnoszące się do wykładni postanowień umowy zawartej w formie aktu notarialnego.

8. Mając powyższe na uwadze, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 91 § 1 ustawy o SN, uchylił w całości wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 26 października 2017 r., VI ACa 1094/16, i sprawę przekazał temu Sądowi do ponownego rozpoznania. O wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania wywołanego wniesioną skargą nadzwyczajną Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 398<sup>18</sup> k.p.c. w zw. z art. 95 pkt 1 ustawy o SN.

D.Z.

[r.g.]