

Sygn. akt I ACa 894/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2012 roku

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dorota Ochalska-Gola
Sędziowie:	SSA Lilla Mateuszczuk SSA Hanna Rojewska (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Jacek Raciborski

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2012 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Zespołu (...) w Ł. (...)**

przeciwko **Uniwersytetowi (...) w Ł.**

o zapłatę kwoty 160.481 złotych

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 26 października 2010 roku

sygn. akt II C 475/10

uchyla zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo o zapłatę kwoty 136.800 (sto trzydzieści sześć tysięcy osiemset) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 5 marca 2010 roku do dnia zapłaty oraz orzekającej o kosztach procesu i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Łodzi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Sygn. akt I ACa 894/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 października 2010 roku Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanego (...) w Ł. na rzecz powoda - Zespołu (...) w Ł. (...) kwotę 136.800 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 marca 2010 roku do dnia zapłaty, kwotę

23.681 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lutego 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 11.858 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W zakresie będącym obecnie przedmiotem zaskarżenia, Sąd ustalił, że powód jest zakładem opieki zdrowotnej, do którego zadań należy między innymi świadczenie usług medycznych na rzecz studentów, pracowników i emerytów (...) uczelni wyższych.

Od 1984 r. między stronami istniało porozumienie, w ramach którego powód bezpłatnie korzystał z położonych przy ul. (...) r. lokali pozwanego, świadcząc w zamian usługi w zakresie badań pracowników (...) wymaganych przez przepisy prawa pracy.

W 2008 r. powód został powiadomiony, że w związku z planami inwestycyjnymi Uniwersytetu(...)zachodzi konieczność opuszczenia tych lokali. Jednocześnie zaczęły się negocjacje w sprawie wynajęcia przez ZOZ (...) od Uniwersytetu (...) lokali w budynku położonym w Ł. przy ul. (...).

W dniu 29 maja 2008 r. doszło do zawarcia umowy przedwstępnej, zobowiązującej strony do zawarcia tej umowy najmu. W jej § 3 ust 5 pkt 3 uzgodniono, że część wartości poczynionych nakładów będzie potrącana z czynszu miesięcznego. Poza tym w § 4 postanowiono, że wysokość miesięcznego czynszu zostanie dokładnie określona w umowie przyrzeczonej. Po zawarciu umowy przedwstępnej między stronami toczyły się negocjacje dotyczące wprowadzenia do przyrzeczonej umowy najmu postanowienia zobowiązującego stronę pozwaną do wykonywania bezpłatnych badań profilaktycznych pracowników Uniwersytetu (...)

Powód już wówczas zaangażowany był w proces inwestycyjny, mający na celu dostosowanie do potrzeb działalności statutowej lokali będących przedmiotem umowy przedwstępnej, w szczególności wykonał już projekt przebudowy i przeprowadził postępowanie przetargowe w trybie przepisów o zamówieniach publicznych, w którym wyłonił wykonawcę. Fakt, że dofinansowanie z Uniwersytetu(...)zostało przyznane na adaptację określonych indywidualnie lokali sprawiał, iż nie istniała możliwość wynajęcia nowego miejsca działalności.

W toku prowadzonych negocjacji między stronami przedstawiciele pozwanego jednoznacznie stali na stanowisku, że nie dojdzie do podpisania umowy, jeśli nie będzie zawierać postanowień dotyczących badań profilaktycznych. Dyrekcja powoda miała świadomość, że umowa w części zobowiązującej do tych świadczeń bez ekwiwalentu jest niekorzystna, jednak zdawała sobie sprawę także z tego, że jeśli zabraknie lokalu do wykonywania działalności, to ZOZ będzie trzeba zlikwidować, w tym zwolnić 120 pracowników.

Ostatecznie w listopadzie 2008 r., pomiędzy stronami doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu w brzmieniu zawierającym postanowienie o świadczeniu bezpłatnych usług z zakresu medycyny pracy na rzecz pracowników Uniwersytetu (...). Umowa ta została, po podpisaniu, antydatowana na dzień 3 października 2008 r. Określiła stawkę czynszu w wysokości 12,30 zł za m², co stanowiło w tamtym czasie wartość na poziomie średnich cen na rynku (...). Przy powierzchni najmu 1215 m² wysokość czynszu, liczona wraz z podatkiem od towarów i usług, wynosiła 18.232,29 zł miesięcznie. W umowie pozwany zgodził się pokryć nakłady na nieruchomości do kwoty 1 miliona.

W odpowiedzi na zapytanie powoda Państwowa Inspekcja Pracy wyraziła pogląd, że postanowienie dotyczące świadczenia usług z zakresu medycyny pracy ujęte w umowie najmu między stronami nie czyni zadość wymaganiom określonym w art. 12 ust 1 i 2 ustawy z dnia 12 czerwca 1997 r., o służbie medycyny pracy (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r., Nr 125, poz. 1317 ze zm.), a w szczególności obowiązkowi zawarcia przez pracodawcę umowy w tym przedmiocie z kompetentnym podmiotem i w formie pisemnej.

W następstwie zawartej umowy w przychodni przy ul. (...) strona powodowa prowadziła badania pracowników Uniwersytetu (...) - tak w zakresie badań refundowanych z NFZ, jak i badań wymaganych przez przepisy prawa pracy, tj. badań wstępnych, kontrolnych i okresowych. Badania takie nie są refundowane przez NFZ. Zgodnie z art. 229 k.p. koszt takich badań obciąża pracodawcę. W okresie od dnia 15 maja 2009 r. do dnia 15 lutego 2010 r. powód

przeprowadził, na podstawie skierowań wystawionych przez pozwanego, ponad 500 badań pracowników. Minimalna stawka na rynku (...) za obsługę medyczną w tym zakresie wynosiła 3,80 zł.

W dniu 25 lutego 2010 r. strona powodowa wystawiła pozwanemu fakturę na kwotę 136.800 zł z tytułu wykonanych badań medycznych zakresu medycyny pracy. Ostateczne wezwanie do jej zapłaty doręczono Uniwersytetowi w dniu 15 marca 2010 r.

Według oceny Sądu pierwszej instancji, sytuacja w jakiej znalazła się dyrekcja ZOZ (...) była przymusowa w takim znaczeniu, o jakim mowa w art. 388 k.c. Ze złożonych do akt pism i korelującego z nimi przesłuchania dyrektora ZOZ wynikało bowiem, że strona pozwana nadużyła swojej pozycji i w istocie przymusiła powoda do zgody na postanowienie dotyczące badań profilaktycznych, a nieodpłatność takich usług, spełniała przesłankę rażącej nieekwiwalentności świadczeń w rozumieniu wskazanego unormowania. Sąd dodał, że sama metodologia wyliczenia należnego wynagrodzenia nie była kwestionowana przez stronę pozwaną.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c.

W apelacji od powyższego wyroku pozwany, podniósł zarzuty naruszenia prawa procesowego, mające zasadniczy wpływ na wynik postępowania, a to art. 210 § 3 k.p.c., art. 217 § 2 k.p.c. art. 233 k.p.c. i art. 240 k.p.c.; błędne ustalenia faktyczne oraz zarzuty naruszenia prawa materialnego, tj. art. 388 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i art. 5a i 5b ustawy z dnia 8 sierpnia 1996 r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (Dz.U. Nr 106, poz. 493 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 4 pkt 8 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. o zamówieniach publicznych (jedn. tekst: Dz.U. z 2010 r. Nr 113, poz. 759 ze zm.) poprzez ich niezastosowanie.

Wskazując na powyższe podstawy apelacji, skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Natomiast na wypadek zajścia przesłanek z art. 388 k.c., pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez unieważnienie zawartej przez strony umowy.

W apelacji zgłosił wniosek o przeprowadzenie dowodu z wielu dokumentów oraz zeznań świadków na istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, w tym treści prowadzonych przez strony negocjacji i okoliczności je poprzedzających, jaki był cel działania obu stron, jak i ustalenie, że określony w umowie czynsz nie miał wartości rynkowej. Podniósł, że przedstawienie tych dowodów nie było w pierwszej instancji możliwe, gdyż Sąd Okręgowy odmówił przyjęcia środków dowodowych pozwanego i w ogóle nie przeprowadził postępowania dowodowego w zakresie roszczeń objętych pozwem. Dokonał ustaleń wyłącznie na podstawie przesłuchania powoda; nie uwzględnił wniosku dowodowego pozwanego, a osoba przesłuchana za skarżącego jako strona ze względu na to, że zaczęła pełnić funkcję kanclerza po przeprowadzeniu negocjacji pomiędzy stronami nie dysponowała istotnymi dla sprawy wiadomościami.

Wyrokiem z dnia 13 czerwca 2011 r. Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił apelację pozwanego i orzekł o kosztach postępowania odwoławczego. Nie podzielił zarzutu dokonania przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń faktycznych. Wskazał, że pozwany nie przedstawił żadnych dowodów w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji mogących je podważyć. Nie służył temu w szczególności wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka R. M. na okoliczność warunków umowy najmu, skoro dokument ją obejmujący znajdował się w aktach sprawy. Poza tym podkreślił, że strona pozwana wszelkie uchybienia procesowe dostrzeżone w toku procesu, powinna podnosić w trybie art. 162 k.p.c.

Sąd Apelacyjny oddalił wnioski dowodowe zawarte w apelacji, uznając, że strona pozwana miała możliwość ich zgłoszenia w postępowaniu przed Sądem Okręgowym. Wyraził zapatrywanie, że art. 381 k.p.c. nie służy wykrywaniu i zbieraniu nowych okoliczności faktycznych i środków dowodowych, a jedynie otwarciu się możliwości dowodzenia wyłącznie faktów, wcześniej niemożliwych do wykazania z przyczyn obiektywnych. Według jego oceny, wszystkie okoliczności, co do których apelujący zgłosił stosowne wnioski dowodowe, mogły być dowodzone w postępowaniu

pierwszoinstancyjnym, gdyż po jego zakończeniu nie pojawiły się nowe fakty, które uzasadniałyby dopuszczenie dowodów.

Za chybiony uznał również zarzut dotyczący naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 388 k.c., wskazując, że zostały spełnione przesłanki do zastosowania tego unormowania. Podkreślił, że Uniwersytet (...) zaproponował warunki umowy najmu obejmujące bezpłatne świadczenie usług medycznych dopiero wówczas, gdy powód uzyskał dotację celową i zawarł umowę o roboty budowlane.

Podobnie jak Sąd Okręgowy uznał, że przyjęta przez strony, a zaproponowana przez powoda, cena za wynajem nieruchomości miała charakter ceny rynkowej, a nie preferencyjnej i odwołał się w tej materii do załączników do zarządzenia (...) Prezydenta Miasta Ł. z dnia 8.11.2007 r. i z dnia 13.11.2008 r. zawierających tabelę stawek czynszu najmu za lokale użytkowe.

W końcu zauważył, że sporne postanowienie umowy stron zobowiązujące powoda do wykonywania nieodpłatnych badań profilaktycznych, jest nieważne, gdyż narusza art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 12 czerwca 1997 r. o służbie medycyny pracy. Wskazał, że w przepisie tym wymieniono szereg wymagań, którym powinna odpowiadać umowa o świadczenie tego typu usług medycznych zawierana przez pracodawcę z innym podmiotem. Ma bowiem między innymi określać warunki i sposób udzielania świadczeń zdrowotnych, sposób rejestracji osób, organizację udzielania świadczeń, tryb przekazywania zaświadczeń lekarskich o zdolności do pracy bądź nauki oraz sposób podania tych informacji do wiadomości zainteresowanych. Skoro umowa stron tych wymagań nie spełniała, to można przyjąć jej nieważność i ocenić, że świadczenie spełnione przez powoda ma charakter nienależny i dlatego podlega obowiązkowi zwrotu.

Pozwany zakwestionował wyrok Sądu Apelacyjnego w części oddalającej jego apelację w zakresie dotyczącym kwoty 136.800zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 lutego 2010 roku i w zakresie rozstrzygającym o kosztach postępowania i wniósł skargę kasacyjną do Sądu Najwyższego, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów procesu za wszystkie instancje, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Łodzi do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za wszystkie instancje, według norm przepisanych.

Skarga oparta została na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c. Skarżący w ramach zarzutów procesowych podniósł naruszenie przez Sąd II instancji przepisu art. 381 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, co skutkowało oddaleniem wszystkich zgłoszonych przez niego w apelacji wniosków dowodowych, art. 382 k.p.c. w zw. z art. 381 k.p.c., jak i naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 388 k.c. oraz art. 12 ust. 2 ustawy z dnia 12 czerwca 1997 r. o służbie medycyny pracy w zw. z art. 410 § 2 k.c. i art. 411 pkt 1 k.c.

Po rozpoznaniu przedmiotowej skargi kasacyjnej, Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 13 czerwca 2012 roku uchylił zaskarżony wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 13 czerwca 2011 roku w części dotyczącej roszczenia o zapłatę kwoty 136.800 zł oraz orzekającej o kosztach i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Łodzi do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy stwierdził, że artykuł 381 k.p.c. daje możliwość sądowi drugiej instancji pominięcia nowych faktów i dowodów, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Wprawdzie art. 381 k.p.c. pozostawia kwestię dopuszczenia nowości uznaniu sądu apelacyjnego, niemniej jest ono ograniczone możliwością wykazywania przez zainteresowaną stronę „potrzeby powołania nowych okoliczności i środków dowodowych później”.

W ocenie Sądu Najwyższego skoro Sąd Okręgowy nie wydawał zarządzeń i postanowień, które ograniczałyby uprawnienia pozwanego z art. 217 § 1 k.p.c., a na jedynej rozprawie dopuścił tylko dowód z przesłuchania stron i poza oddaleniem wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka nie rozpoznał innych wniosków dowodowych, ani nie prowadził postępowania dowodowego nawet w zakresie zgłoszonych i przedłożonych przez strony dokumentów, choć powołał się na niektóre z nich, to zgłoszenie dodatkowych dowodów w apelacji było uzasadnione przebiegiem

postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Nerozpoznanie bowiem wniosków dowodowych zgłoszonych w pozwie i w odpowiedzi na pozew może stanowić potrzebę powołania w apelacji dodatkowych dowodów (art. 381 k.p.c.). Sąd Najwyższy zasygnalizował także, że wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego nie trafnie został oddalony wniosek o przeprowadzenie dowodu zeznań świadka R. M., ponieważ zawarta przez strony umowa jest niejednoznaczna i wymaga wykładni w rozumieniu art. 65 k.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy uznał, że choć Sąd Apelacyjny nie naruszył art. 382 k.p.c. to uzasadnione było uznanie, iż nieprzeprowadzenie przez Sąd II instancji postępowania dowodowego było niezgodne z przepisem art. 381 k.p.c. wobec czego orzeczenie Sądu Apelacyjnego zasługiwało na uchylenie.

Na marginesie Sąd Najwyższy wskazał, że w sprawie doszło do pochopnego zastosowania art. 388 § 1 k.c., gdyż powód podnosił, że sporne postanowienia umowy stron jest bezwzględnie nieważne ze względu na jego sprzeczność z ustawą, a sąd ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu tego rodzaju nieważność w każdym stanie sprawy. Sąd I instancji w ogóle nie rozważał kwestii nieważności natomiast Sąd Apelacyjny uznał za trafne przyjęcie „wyzysku”, choć stwierdził, że kwestionowane przez powoda postanowienie umowy (§ 2 ust. 2 pkt e), zobowiązujące go do wykonywania nieodpłatnych badań profilaktycznych jest nieważne jako naruszające art. 12 ust. 2 ustawy o służbie medycyny pracy. Dodał przy tym, że w sytuacji kiedy nieważne bezwzględnie na podstawie art. 58§1 k.c. było sporne postanowienie umowy stron, to art. 388§1 k.c. nie mógłby mieć zastosowania.

W piśmie procesowym z dnia 29 października 2012 roku, skierowanym do Sądu Apelacyjnego w Łodzi, strona pozwana podtrzymała zgłoszone przez nią wnioski dowodowe, a nadto zawnioskowała o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia relacji stawki czynszu wskazanej przez strony w umowie najmu z dnia 3 października 2008 roku, tj. 12,30 za m² do obowiązujących wówczas na (...) runku nieruchomości stawek czynszu najmu porównywalnych lokali usługowych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja strony pozwanej zasługuje na uwzględnienie.

Przede wszystkim, w świetle stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 czerwca 2012 roku, zasadne okazały się zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego.

Poza sporem jest, że postępowanie dowodowe, przeprowadzone przez Sąd I instancji ograniczyło się de facto do przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron w trybie art. 299 k.p.c. Sąd oddalił natomiast wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków R. M. na okoliczność zawarcia przez strony umowy i jej warunków, przy czym próżno szukać w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn takiej decyzji procesowej. Faktem jest i to, że Sąd Okręgowy nie wydał żadnego formalnego postanowienia w przedmiocie wniosków dowodowych w zakresie złożonych przez strony dokumentów, choć czyniąc ustalenia faktyczne, powołał się na niektóre z nich. Zasadnie przy tym zauważa skarżący, że sąd meriti w sposób wybiórczy posłużył się dokumentami, nie dokonując kompleksowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Uznając za uprawniony zarzut naruszenia przez Sąd II instancji przepisu art. 381 k.p.c., polegający na pominięciu wniosków dowodowych strony pozwanej zgłoszonych w apelacji, Sąd Najwyższy wyraźnie podkreślił, że przebieg postępowania dowodowego przez Sądem Okręgowym dawał pełne podstawy pozwanemu do przyjęcia, że bez rozpoznania innych wniosków przynajmniej w przedmiocie zawnioskowanych dokumentów, nie dojdzie do zamknięcia rozprawy i wydania wyroku. Co więcej podkreślił, że Sąd I instancji w zasadzie nie przeprowadził postępowania dowodowego w zakresie roszczeń objętych pozwem albowiem dowód z przesłuchania stron ma charakter jedynie uzupełniający. Nie wyjaśnił tym samym okoliczności koniecznych dla prawidłowego rozstrzygnięcia sporu. Stąd też podzielił pogląd skarżącego, że zgłoszenie przez niego wniosków dowodowych w apelacji uzasadnione było przebiegiem postępowania pierwszoinstancyjnego.

Jednocześnie zwrócił uwagę na konieczność przeprowadzenia dowodów celem ustalenia treści oświadczenia woli obu stron, zawartych w spornej umowie najmu, akcentując niejednoznaczność jej zapisów, a następnie dokonania wykładni tegoż oświadczenia woli w rozumieniu art. 65 k.c. Temu celowi miał służyć między innymi nietrafnie oddalony zarówno przez Sąd Okręgowy, jak i Sąd Apelacyjny, wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka R. M..

Choć jedynie na marginesie Sąd Najwyższy odniósł się do zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, to jednak jego rozważania determinują konieczność uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Zaznaczył bowiem, że sądy obu instancji zbyt pochopnie zastosowały przepis art. 388§1 k.c., nie odnosząc się w ogóle do stanowiska powoda o bezwzględnej nieważności zapisu postanowienia umowy z najmu z dnia 3 października 2008 roku zawartego w §2 ust.2 pkt.e. (art. 58§1 k.c.). Tymczasem w sytuacji stwierdzenia bezwzględnej nieważności spornego zapisu umownego na podstawie w/w przepisu nie mogły mieć zastosowania przepis art. 388§1 k.c. dla dochodzenia roszczenia wyrównawczego, zaś miałyby zastosowanie przepis art. 497 k.c., przy czym do jego uwzględnienia konieczne byłyby dalsze stosowne ustalenia faktyczne.

Rozpoznając ponownie apelację strony pozwanej i uznając przede wszystkim zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego za zasadne, nie ulega wątpliwości, że wydanie wyroku i merytoryczne rozstrzygnięcie sporu między stronami wymaga przeprowadzenia stosownego postępowania dowodowego.

W pierwszej kolejności niezbędne jest ustalenie treści spornego oświadczenia woli stron, następnie dokonanie jego wykładni w myśl art. 65 k.c. w kierunku, czy postanowienie o nieodpłatnym świadczeniu przez powoda badań profilaktycznych dla pracowników Uniwersytetu (...) w Ł. znajdowało „ekwiwalent” w ewentualnie obniżonym czynszu za wynajęte pomieszczenia w budynku położonym w Ł., przy ulicy (...) (stanowisko powoda), czy też badania te miał wykonywać ZOZ (...) rzeczywiście bez żadnego ekwiwalentu, bo czynsz został uzgodniony według cen rynkowych (stanowisko powoda). W tym aspekcie, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy, należy wziąć pod uwagę okoliczność wyrażenia przez pozwanego zgody na częściowe sfinansowanie kosztów remontu.

Sąd Apelacyjny pragnie w tym miejscu przypomnieć, że w art. 65 k.c. zostały określone ogólne dyrektywy wykładni mające zastosowanie do wszelkich oświadczeń woli. Proces wykładni oświadczenia woli może być przeprowadzony według różnych metod:

- subiektywno-indywidualnej, która opiera się na preferencji wykładni zgodnej z rzeczywistą wolą osoby składającej oświadczenie woli;
- obiektywnej, która akcentuje punkt widzenia odbiorcy oświadczenia woli i nakazuje przyjąć takie znaczenie oświadczenia woli, jakie mógł mu obiektywnie przypisać odbiorca;
- kombinowanej (mieszanej), uwzględniającej obie wspomniane wartości.

W doktrynie i judykaturze dominuje stanowisko, że na gruncie art. 65 k.c., zastosowanie znajduje kombinowana metoda wykładni, oparta na kryteriach subiektywnym i obiektywnym (zob. wyrok SN z dnia 29 stycznia 2002 r., V CKN 679/00, Lex nr 54342; wyr. SN z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162, wyr. SN z dnia 7 marca 2007 r., II CSK 489/06, Lex nr 274245; wyr. SN z dnia 29 kwietnia 2009 r., II CSK 614/08, Lex nr 503207; wyr. SN z dnia 15 października 2010 r., V CSK 36/10, Lex nr 622217).

Przyznanie pierwszeństwa – w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie – temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście strony mu nadały (subiektywny wzorzec wykładni) można wykazać za pomocą dowodu z przesłuchania stron, zeznań świadków, jak i innych środków dowodowych. Przy subiektywnej metodzie wykładni szczególny walor mają osobowe źródła dowodowe co jest konsekwencją faktu, iż dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie tzw. kontekst sytuacyjny, np. przebieg rokowań, postępowanie stron po złożeniu oświadczenia, itp.

Zatem Sąd I instancji, mając na względzie dotychczasowe relacje stron leżące u podstaw zawarcia umowy najmu, winien dążyć do ustalenia, w jaki sposób strony rozumiały treść spornego jej zapisu (§2 ust.2 pkt.e). Reasumując Sąd Okręgowy winien rozważyć - przy uwzględnieniu aktywności procesowej stron i ich ewentualnym zdyscyplinowaniu - potrzebę uzupełnienia postępowania dowodowego w omawianym zakresie.

Zresztą w tym zakresie zostały już zgłoszone, zwłaszcza przez stronę pozwaną, stosowne wnioski dowodowe o przesłuchanie świadków, jak i dowody z dokumentów.

Jeśli natomiast okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonych przez siebie oświadczeń woli, to za prawnie wiążące – zgodnie z kombinowaną metodą wykładni – należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tym zakresie Sąd Okręgowy winien dokonać oceny oświadczeń stron zawartych w umowie najmu, mając na uwadze, czy przyjęcie przez każdą ze stron rozumienia treści w niej zawartych jest wynikiem starannych 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 współzycia społecznego i ustalone zwyczaje.

Wypada w tym miejscu dodać, że 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 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).

Dopiero od wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego i dokonania wykładni spornych oświadczeń woli, będzie zależała merytoryczna ocena zasadności żądania powoda. Słusznie zauważył Sąd Najwyższy, że w przedmiotowej sprawie doszło do pochoptego zastosowania art. 388§1 k.c. Uwadze Sądu Okręgowego umknęło bowiem, że powód od samego początku procesu przede wszystkim podnosił, że sporny zapis §2 ust.2 pkt.e umowy najmu jest bezwzględnie nieważny, albowiem jest sprzeczny z ustawą, a nadto z zasadami współzycia społecznego, tj. zasadą swobody kształtowania umów, zasadą słuszności, uczciwości i lojalności, a także zasadą równości stron i ekwiwalentności świadczeń. Natomiast, na wypadek nieuznania bezwzględnej nieważności umowy, powód dodatkowo podnosił, że znalazł się w przymusowym położeniu, które wykorzystał pozwany, co zasługuje na unieważnienie spornego zapisu przez Sąd, wobec zajścia przesłanek z art. 388 k.c.

Tymczasem Sąd I instancji w ogóle nie odniósł się do zagadnienia bezwzględnej nieważności wskazanej przez powoda części umowy najmu (art.58 k.c.) dokonując oceny zasadności roszczenia wyłącznie w kontekście przepisu art. 388 k.c. I w tym jednak zakresie niezbędne jest poczynienie dalszych, niezbędnych ustaleń faktycznych i przeprowadzenie postępowania dowodowego. Tutaj również obie strony zawnioskowały o dopuszczenie stosownych dowodów, w tym między innymi – powód już w odpowiedzi na apelację - dowodu z opinii biegłego ds. czynszów na okoliczność „ustalenia, czy czynsz określony w umowie najmu odpowiadał wartości rynkowej w dacie zawarcia umowy przy uwzględnieniu lokalizacji przedmiotu najmu, wielkości wynajmowanej powierzchni oraz stanu technicznego lokalu” (k. 839-840), zaś pozwany, już po uchyleniu wyroku Sądu Apelacyjnego przez Sąd Najwyższy, o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości na okoliczność „ustalenia relacji stawki czynszu wskazanej przez strony w umowie najmu z dnia 3 października 2008 roku, tj. 12,30 za m² do obowiązujących wówczas na (...) runku nieruchomości stawek czynszu najmu porównywalnych lokali usługowych”. (k. 935)

Trudno nie dostrzec, że apelujący w złożonym środku zaskarżenia zakwestionował także stanowisko sądu meriti co do tego, że wysokość zasądzanego roszczenia z tytułu badań profilaktycznych odpowiada wartościom rynkowym, w sytuacji, kiedy powód w piśmie z dnia 28.08.2009 roku zaproponował wielokrotnie niższą stawkę za świadczenie usług medycyny pracy, wliczając ją na 1,33 zł za 1 pracownika. Uwadze Sądu Okręgowego umknęło i to, że już w pozwie strona powodowa, wprawdzie z ostrożności procesowej, ale wnosiła o przeprowadzenie na tę okoliczność dowodu z

opinii biegłego sądowego. Wobec tego, że pozwany w odpowiedzi na pozew wyraził stanowisko co do braku podstaw żądania powoda, należało domniemywać, że mieści się w nim również zakwestionowanie jego wysokości. Jeśli Sąd I instancji powziął w tym aspekcie jakieś wątpliwości, mógł wyjaśnić je w toku sprawy. W zależności od ostatecznego stanowiska pozwanego kwestia ewentualnego uwzględnienia wniosku dowodowego powoda, zgłoszonego w pozwie, nabrałaby innego znaczenia.

W świetle zaprezentowanych powyżej rozważań, uznając zarzuty apelacji za zasadne, Sąd Apelacyjny uznał, że wydanie wyroku wymaga w istocie przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Z tego względu uchylił wyrok w części uwzględniającej powództwo o zapłatę kwoty 136.800 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 5 marca 2010 roku do dnia zapłaty oraz orzekającej o kosztach procesu i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., orzekając o kosztach postępowania stosownie do art. 108 § 2 k.p.c.