

Sygn. akt I Ca 281/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 kwietnia 2015 roku

Sąd Okręgowy we Włocławku Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSO Maria Woźniak

Sędziowie : SSO Mariusz Nazdrowicz (spraw.)

SSO Lucyna Samolińska

Protokolant : sekr. sąd. Katarzyna Domańska

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2015 roku we Włocławku

na rozprawie

sprawy z powództwa C. K.

przeciwko E. G. i A. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego we Włocławku z dnia 8 maja 2014 roku, sygnatura akt I C 2464/13

I. odrzuca apelację w części dotyczącej ustanowienia służebności drogi koniecznej;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od powódki C. K. solidarnie na rzecz pozwanych E. G. i A. K. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję.

SSO M.Nazdrowicz SSO M. Woźniak SSO L. Samolińska

Sygn. akt : I Ca 281/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 maja 2014 r. Sąd Rejonowy we Włocławku oddalił powództwo C. K. o zapłatę przez E. G. i A. K. wynagrodzenia za korzystanie przez pozwane z nieruchomości powódki oraz zasądził od strony powodowej solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. U podstaw tego rozstrzygnięcia legły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna :

C. K. jest właścicielką nieruchomości położonej we W. przy ul. (...) (...), posiadającej urzędzoną w Sądzie Rejonowym we Włocławku księgę wieczystą (...). Współwłaścicielami (po 1/2 części) sąsiadującej nieruchomości (położonej we W., ul. (...) (...), objętej księgą wieczystą (...)) są E. G. i A. K.. Aktem notarialnym z dnia 19 kwietnia 1995 r. powódka dokonała nieodpłatnego obciążenia należącej do niej nieruchomości na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości przy (...) (...) służebnością gruntową, polegającą na prawie przejazdu i przechodu i

jednocześnie przyjęła na siebie zobowiązanie wybudowania bramy wjazdowej, za pomocą której służebność miałaby być wykonywana. Pozwane w oparciu o stosowne postanowienia wspomnianego aktu notarialnego korzystają z nieruchomości obciążonej. Służebność nie została ujawniona w księdze wieczystej. C. K. nigdy wcześniej nie występowała przeciwko właścicielom nieruchomości władnącej o zapłatę wynagrodzenia za wykonywanie obciążającego ją prawa.

W świetle powyższych ustaleń Sąd I instancji uznał, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na zasadność podniesionego zarzutu przedawnienia. Zastosowanie miał tu jego termin określony w art. 118 kc, którego początek należało liczyć od chwili zawarcia umowy o ustanowienie służebności tj. 19 kwietnia 1995 r. Pozew wpłynął po 8 latach od upływu wskazanego terminu, a nie doszło do jego przerwania czy zawieszenia. Pozwane na podstawie art. 117 § 2 kc skutecznie uchyliły się od zaspokojenia roszczenia.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zarzucając nierozpoznanie istoty sprawy (wskutek zaniechania rozpoznania jej pisma procesowego z 3 marca 2014 r.), sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego (poprzez przyjęcie, że powódka ustanowiła nieodpłatną służebność gruntową o treści ustalonej przez Sąd meriti), obrazę przepisu art. 227 kpc wskutek oddalenia zgłoszonych wniosków dowodowych oraz naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 120 § 1 kc wobec uznania wymagalności roszczenia z chwilą zawarcia przedmiotowej umowy. Powołując się na powyższe skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu we Włocławku oraz zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych kosztów procesu za obie instancje.

Pozwane wniosły o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie, a w części podlegała odrzuceniu, aczkolwiek niektórym argumentom zawartym w jej uzasadnieniu nie sposób odmówić słuszności.

Sąd I instancji dokonał enigmatycznych ustaleń faktycznych, które nie były wystarczające do rozstrzygnięcia sprawy. Skutkowało to koniecznością kompleksowego ustalenia faktów przez Sąd odwoławczy.

Pierwotnym właścicielem nieruchomości położonej we W. ul (...) (...) i posiadającej urzędzoną w Sądzie Rejonowym we Włocławku księgę wieczystą (...) był A. S., od którego kupiła ją (umową zawartą w formie aktu notarialnego sporządzonego w dniu 19 kwietnia 1995 r. we W. przed notariuszem I. W. za numerem Repertorium A Nr (...)) powódka C. K.. Z kolei jednym z poprzednich współwłaścicieli nieruchomości sąsiedniej położonej we W. przy ul. (...) 22 b (objętej księgą wieczystą (...)) był D. vel T. S. (brat A. S.), którego córkami są pozwane.

(bezsporne)

(...) te bezpośrednio ze sobą sąsiadują. Nieruchomość stanowiąca obecnie własność E. G. i A. K. na całej swojej długości (przylegającej do ulicy (...)) zabudowana jest budynkiem mieszkalnym. Prowadzi do niego wejście umożliwiające dostanie się mieszkańcom do środka. Aby dojechać do tej nieruchomości (na której z tyłu znajdują się min. garaże) niezbędne jest korzystanie z nieruchomości sąsiedniej tj. będącej własnością powódki.

(bezsporne)

Nabywając wspomnianym aktem notarialnym nieruchomość przy ul. (...) (...) C. K. zobowiązała się po wzniesieniu budynku na nabytej nieruchomości „do postawienia bramy wjazdowej tak aby właściciele sąsiedniej nieruchomości położonej przy ul. (...) pod numerem (...) mieli swobodny dostęp i dojazd do swojej nieruchomości przez tę bramę”

(dowód : § 7 aktu notarialnego z 19.04.1995 r., k. 28).

Pozwane zamieszkiwały na swojej działce jeszcze zanim powódka kupiła sąsiednią nieruchomość.

(bezsporne)

Powyższe okoliczności były bezsporne i znajdowały odzwierciedlenie zarówno w dokumentach załączonych do sprawy (w tym operatu szacunkowego J. L. z 29.07.2013 r. jak i w zgromadzonych we wskazanych księgach wieczystych).

Rozważania zasadności zarzutów apelacyjnych należy rozpocząć od idącego najdalej nierozpoznania istoty sprawy.

Skarżąca trafnie wskazuje, że Sąd powinien rozpoznać sprawę w granicach zgłoszonych żądań (roszczeń). Pierwotnie zgłoszone roszczenie (w pozwie z 19.09.2013 r.) zostało zmodyfikowane w piśmie procesowym z 3 marca 2014 r. (k.75-78). Apelująca domagała się w nim zapłaty 33.000 zł (w miejsce dotychczasowej kwoty 7200 zł) oraz wniosła o ustanowienie (za wynagrodzeniem w kwocie 300 zł miesięcznie) na jej nieruchomości służebności gruntowej na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości przy ul. (...) (...). To drugie żądanie musi budzić ogromne zdziwienie w sytuacji, gdy pismo było sporządzone przez profesjonalnego pełnomocnika, a ustanowienie służebności drogi koniecznej rozpatrywane jest w postępowaniu nieprocesowym (art. 626 § 1 kpc). Tym niemniej nie zmienia to faktu, że zostało ono poddane Sądowi pod osąd. Zarówno z treści wyroku z 8 maja 2014 r. jak i uzasadnienia wynika, że Sąd w ogóle nie dostrzegł przedmiotowej zmiany powództwa i, że zawarte w nim rozstrzygnięcie odnosi się wyłącznie do żądania pierwotnie zgłoszonego w pozwie. Nie oznacza to jednak, że doszło do nierozpoznania istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 kpc. W sytuacji gdy nie doszło do orzeczenia o wszystkich żądaniach pozwu strona może – zgodnie z art. 351 § 1 kpc – złożyć wniosek o uzupełnienie orzeczenia. Jeżeli natomiast wnosi środek odwoławczy dotyczący przedmiotu nieobjętego rozstrzygnięciem w sentencji orzeczenia, to środek ten podlega odrzuceniu jako niedopuszczalny z powodu braku substratu zaskarżenia (postanowienie Sądu Najwyższego z 18 czerwca 2014 r. V CZ 39/14 nie publ., LEX nr 1504593). Apelację w części dotyczącej ustanowienia służebności drogi koniecznej należało więc odrzucić na podstawie art. 373 kpc w zw. z art. 370 kpc.

Konsekwencją zaistniałej sytuacji będzie obowiązek Sądu a quo nadania przedmiotowemu żądaniu procesowego biegu i jego merytorycznego rozpoznania.

Rozpatrując ten wniosek Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności będzie musiał odpowiedzieć na pytanie, czy służebność nie jest już ustanowiona. Determinuje to zakres rozważań Sądu Okręgowego, które nie mogą wpłynąć na swobodę orzeczniczą Sądu rozstrzygającego o zasadności wspomnianego wniosku. W szczególności nie jest konieczne bliższe analizowanie, czy doszło do ustanowienia służebności aktem notarialnym z 19 kwietnia 1995 r. tym bardziej, że nie jest to niezbędne – co zostanie wyjaśnione w dalszej części rozważań do oceny zasadności apelacji.

Zgodzić się trzeba z apelującą, że przy uznaniu, iż doszło do ustanowienia nieodpłatnej służebności na rzecz pozwanych – tak jak to przyjął Sąd meriti – jakkolwiek rozważania o przedawnieniu roszczenia o wynagrodzenie za ustanowienie służebności są bezprzedmiotowe. Przy takim założeniu żadne roszczenie po stronie właściciela nieruchomości władnącej w ogóle nie powstaje i nie bardzo wiadomo, co miałyby podlegać przedawnieniu. Wszelkie uwagi o możliwości zastosowania tej instytucji prawnej są w takim układzie całkowicie niezrozumiałe.

Kwestia przedawnienia w omawianej sytuacji zaktualizuje się dopiero wówczas, gdy w umowie pominięto problem odpłatności za ustanowienie służebności. Oczywiście niezbędne jest tutaj przesądzenie, że mimo takiego pominięcia dopuszczalne jest późniejsze ustalenie i dochodzenie wynagrodzenia (odmiennie Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z 8 maja 2000 r. V CKN 43/00 opubl. OSNC 2000/11/206, gdzie wyraził pogląd, że ustanowienie służebności drogi koniecznej może nastąpić tylko jednocześnie z przyznaniem wynagrodzenia osobie, której nieruchomość została obciążona). Dopuszczając taką możliwość należy stanąć na ugruntowanym w doktrynie stanowisku (poza wypowiedziami przytoczonymi w odpowiedzi na pozew można tu przykładowo dodatkowo wymienić „Kodeks cywilny. Komentarz” pod red. J. Gudowskiego Tom II, LexisNexis 2013, s.104 oraz „Kodeks cywilny. Komentarz do artykułów 1-449¹¹ pod red. K.Pietrzykowskiego, C.H. BECK W-wa 2008, Tom I, s.779-780), że przedawnienie należy wówczas liczyć od daty umowy. Ta chwila decyduje o wymagalności tego roszczenia. Pozwana całkowicie błędnie utożsamia ją z momentem wykonania prac umożliwiających korzystanie ze służebności, co dla wymagalności nie ma żadnego znaczenia (abstrahując już od tego, że w okolicznościach sprawy postawienie bramy

wjazdowej było tylko kontynuacją dotychczasowego korzystania z nieruchomości, którą nabyła). Znaczenie ma tu bowiem jedynie prawne zagwarantowanie korzystania z nieruchomości obciążonej bez względu na to, kiedy w rzeczywistości i w drodze jakich czynności faktycznych do niego dojdzie. W świetle powyższego do przedawnienia roszczenia powódki doszło w terminie wskazanym przez Sąd a quo.

Gdyby nawet zaaprobować stanowisko powódki i uznać, że do ustanowienia służebności nie doszło (choćby z uwagi na brak odpowiedniej umowy między właścicielami nieruchomości pozbawionej dostępu do drogi publicznej a właścicielami nieruchomości, przez którą droga miałyby przebiegać) to i tak powództwo nie zasługiwałoby na uwzględnienie, co przesądza o bezzasadności apelacji.

Oceniając sens i znaczenie prawne zamieszczonych w § 7 aktu notarialnego z 19 kwietnia 1995 r. oświadczeń woli w pełni dopuszczalna jest interpretacja, iż w ten sposób strony sprzedaży nieruchomości zawarły umowę o świadczenie na rzecz osoby trzeciej (art. 393 kc), gdyż spełnione są wszelkie wymogi kreujące tego rodzaju stosunek prawny. Źródłem zobowiązania wobec osoby trzeciej była umowa zastrzegającego z przyrzekającym. Celem kontrahentów było zagwarantowanie możliwości korzystania właścicielom nieruchomości sąsiedniej z nieruchomości przy ul. (...) (...). U podstaw wspomnianego zastrzeżenia leżał stosunek rodzinny łączący zbywcę z rodziną zmarłego już wówczas brata, która mieszkała w sąsiednim budynku. Rozwiązanie to zapewniało utrzymanie dotychczasowego stanu rzeczy. Umowa ta powiązana była ściśle z podstawowym stosunkiem prawnym (sprzedaży), modyfikując w ten sposób inny stosunek obligacyjny. Treść świadczenia dłużnika sprowadzała się do zezwolenia na korzystanie z nabytej nieruchomości przez właścicieli nieruchomości przy ul. (...) (...) w zakresie swobodnego dostępu i dojazdu do ich nieruchomości – czyli inaczej mówiąc znoszenia wykorzystywania w określony sposób jego nieruchomości. Osoby, którym uprawnienie to zagwarantowano nie zostały wprawdzie spersonifikowane, ale ich indywidualizacja nie nastęrczała żadnych trudności. Brak jakiegokolwiek wzmianki o odpłatności jednoznacznie wskazuje, że nie wchodziła ona w grę (niewykluczone, że obciążenie to zostało ujęte w cenie nabycia). Konstrukcja tej umowy sprawia, że osoby trzecie (pozwane) mają uprawnienie do żądania od powódki spełnienia świadczenia na swoją rzecz. Ta natomiast nie ma żadnych podstaw do domagania się od nich zapłaty w zamian za korzystanie z jej nieruchomości. Trzeba też zauważyć, że włączenie osoby trzeciej do stosunku prawnego nawiązanego przez wierzyciela i dłużnika nie pozbawia ich roli „gospodarzy” umowy. Tylko one mogą np. ją wypowiedzieć czy rozwiązać. Z tego punktu widzenia pisma kierowane przez powódkę do pozwanych z żądaniem zapłaty (które mogą wskazywać na wolę zerwania umowy) pozbawione są prawnej skuteczności w sensie jej wypowiedzenia. Oświadczenia w tej materii strony muszą składać sobie wzajemnie, a nie osobie trzeciej.

Niezależnie od powyższego można też utrzymywać, że strony łączy umowa użyczenia (art. 710 kc) pasa gruntu wykorzystywanego przez pozwane jako dojście i dojazd do ich nieruchomości. Przypomnieć bowiem trzeba, że zgodnie z treścią przepisu art. 60 kc z zastrzeżeniem przewidzianych w ustawie wyjątków wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Do zawarcia umowy może więc dojść poprzez czynności domniemane (konkludentne). Muszą one oczywiście wyrazić niewątpliwą treść oświadczenia woli.

Pozwane korzystały nieodpłatnie z nieruchomości przy ul. (...) (...) jeszcze zanim nabyła ją powódka. Takie korzystanie miało również miejsce po tym czasie z tym, że od 2004 r. odbywa się przy pomocy bramy. Nie ulega najmniejszej wątpliwości, że chociażby z uwagi na ten bardzo długi czas trwania tej sytuacji można ją zakwalifikować jako umowę użyczenia zawartą poprzez czynności faktyczne. Naturalnie także i ten stosunek obligacyjny można rozwiązać w drodze jednostronnej czynności prawnej w postaci wypowiedzenia. Zawsze jednak jego ważność należy przeanalizować przez pryzmat art. 58 § 2 kc, w myśl którego nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Jak podkreślił Sąd Okręgowy we Włocławku w uzasadnieniu wyroku z 5 marca 2015 r. I Ca 287/14 nieważność ta może być spowodowana wypowiedzeniem wieloletniego bezkolizyjnego stosunku prawnego, zaspakającego żywotne interesy jednego z kontrahentów przy nieistnieniu ważnej potrzeby po stronie składającej wypowiedzenie.

Reasumując - z powyższych uwag wynika, że nawet przy przyjęciu określonych sugestii powódki i tak nie było podstaw do zasądzenia na jej rzecz odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy (taka prawna podstawa powództwa

została ostatecznie wskazana w postępowaniu apelacyjnym – k. 173v). Powództwo podlegało więc oddaleniu na podstawie art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc i art. 230 kc „, a contrario”.

Z poczynionych rozważań wynika również, że całkowicie zbędne było przeprowadzenie powołanych przez powódkę dowodów z przesłuchania stron i biegłego. W żaden więc sposób Sąd a quo nie naruszył dyspozycji art. 227 kpc, gdyż Sąd musi dopuścić tylko te dowody, które mają znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy we Włocławku na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację w pozostałej części, gdyż mimo błędnego uzasadnienia wyrok odpowiada prawu.

O kosztach procesu za drugą instancję rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 kpc. Wobec całkowitego nieuwzględnienia środka odwoławczego strony powodowej ma ona obowiązek zwrócenia przeciwnikowi wszystkich kosztów poniesionych w postępowaniu apelacyjnym. Sprowadzają się one do wynagrodzenia reprezentującego pozwanego adwokata (600 zł – § 6 pkt. 4 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie ... - tekst jedn.: Dz. U. 2013.461 ze zm.).