

Sygn. akt I Ca 168/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2019 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Elżbieta Zalewska-Statuch

Sędziowie SSO Joanna Składowska

SSO Barbara Bojakowska

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2019 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko A. S., K. S. i Przedsiębiorstwu (...) Spółce z o.o. z siedzibą w W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

oraz z powództwa A. S. i K. S.

przeciwko Gminie W. i Przedsiębiorstwu (...) Spółce z o.o. z siedzibą w W.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji A. S. i K. S.

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 6 lutego 2019 roku, sygnatura akt I C 556/18

1. oddała apelację;

2. zasądza solidarnie od A. S. i K. S. z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego:

na rzecz Gminy W. 529,10 (pięćset dwadzieścia dziewięć i 10/100) złotych;

na rzecz Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W. 325,30 (trzysta dwadzieścia pięć i 30/100) złotych.

Sygn. akt I Ca 168/19

## UZASADNIENIE

Gmina W. wystąpiła przeciwko A. S. i K. S. oraz przeciwko Przedsiębiorstwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o uzgodnienie treści księgi wieczystej numer (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez ustalenie, że służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer (...)

objętą księgą wieczystą numer (...), stanowiącą drogę dojazdową dla przedmiotowej nieruchomości od strony ulicy (...) jest ustanowiona na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działki numer (...), a nie jak wpisano na rzecz każdoczesnego właściciela działki (...) oraz o uzgodnienie treści księgi wieczystej numer (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez ustalenie, że nie każdoczesny właściciel, lecz każdoczesny użytkownik wieczysty działki numer (...) jest podmiotem obciążonym bezpłatną służebnością gruntową polegającą na zapewnieniu prawa przejazdu i przechodu przez nią na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działki numer (...), a nie jak wpisano na rzecz każdoczesnego właściciela tej działki.

W dniu 3 lipca 2018 r. A. i K. S. wystąpili przeciwko Gminie W. i Przedsiębiorstwu (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej numer (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu III służebności gruntowej polegającej na tym, iż każdoczesny właściciel działki numer (...) objętej księgą wieczystą numer (...) obciążony jest bezpłatną służebnością gruntową polegającą na zapewnieniu prawa przejazdu i przechodu przez nią na rzecz każdoczesnego właściciela działki numer (...) oraz o uzgodnienie treści księgi wieczystej numer (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie z działu I Sp uprawnienia wynikającego z działu III księgi wieczystej numer (...) polegającego na tym, iż każdoczesnemu właścicielowi działki numer (...) przysługuje bezpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer (...); domagając się zasądzenia kosztów postępowania.

Sprawa z powództwa Gminy W. połączona została ze sprawą z powództwa A. i K. S. do wspólnego rozpoznania.

Zaskarżonym wyrokiem łącznym z 6 lutego 2019 r., wydanym w sprawie sygn. akt I C 556/18, Sąd Rejonowy w Wieluniu:

- w pkt 1 uzgodnił treść księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, iż w dziale I Sp pod numerem prawa 2 w miejsce dotychczasowej treści prawa nakazał wpisać: „K. użytkownikowi wieczystemu działki numer (...) objętej niniejszą księgą wieczystą przysługuje bezpłatna służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę numer (...) objętą księgą wieczystą numer (...) – stanowiącą drogę dojazdową dla przedmiotowej nieruchomości od strony ulicy (...)”;

- w pkt 2 uzgodnił treść księgi wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, iż w dziale III pod numerem wpisu 4 w miejsce dotychczasowej treści nakazał wpisać: „Každoczesny użytkownik wieczysty działki numer (...) objętej niniejszą księgą wieczystą obciążony jest bezpłatną służebnością gruntową polegającą na zapewnieniu prawa przejazdu i przechodu przez nią na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działki numer (...) objętej księgą wieczystą numer (...)” ;

oddalając powództwo A. S. i K. S. (pkt 4) i zasądając

od A. S. i K. S. z tytułu zwrotu kosztów procesu:

- solidarnie na rzecz Gminy W. kwotę 1 441,30 złotych (pkt 3),

- solidarnie na rzecz Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 784,00 złotych (pkt 5).

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

W dniu 28 czerwca 1993 r. Gmina W. oddała działkę numer (...) znajdującą się w W. obręb (...) przy ulicy (...) objętą księgą wieczystą numer (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych w użytkowanie wieczyste Spółdzielni Handlowo-Produkcyjnej HURT- (...) z siedzibą w W. i przeniosła na rzecz Spółdzielni własność budynków i urządzeń znajdujących się na działce numer (...).

Umową z 5 listopada 1994 r. Spółdzielnia Handlowo-Produkcyjna HURT- (...) z siedzibą w W. sprzedała na rzecz B. G. i M. K. (1) współników spółki cywilnej Przedsiębiorstwo (...) prawo użytkowania wieczystego działki numer (...) oraz 1/2 część prawa użytkowania wieczystego działki numer (...) wraz z budynkiem magazynu znajdującym się na działce (...) stanowiącym przedmiot odrębnej własności. W § 7 umowy Spółdzielnia HURT- (...) ustanowiła na rzecz każdorazowego właściciela działki numer (...) służebność gruntową przejazdu polegającą na prawie korzystania z dróg dojazdowych znajdujących się na działce numer (...) od strony ulicy (...). Działki oznaczone numerami (...) powstały wskutek podziału działki numer (...). Umową z 7 września 1995 r. przeniesione zostało prawo użytkowania wieczystego działki numer (...) i własność znajdującego się na niej budynku na rzecz Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. Umową z 7 października 2002 r. Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. sprzedało prawo użytkowania wieczystego działki numer (...) wraz z własnością budynków na rzecz (...) S.A. z siedzibą w Ł., który przeniósł prawo użytkowania wieczystego działki numer (...) wraz z własnością znajdujących się na niej budynków z powrotem na rzecz Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. umową z dnia 04 października 2012 r.

Działka numer (...) objęta księgą wieczystą dawny numer (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych uległa podziałowi na działki o numerach (...). Działka numer (...) podzielona została następnie na działki o numerach (...). Działka numer (...) podzielona została z kolei na działki o numerach (...). Działka numer (...) podzielona została na działki o numerach (...). Umową z 21 stycznia 2005 r. Spółdzielnia Handlowo-Produkcyjna HURT- (...) w likwidacji z siedzibą w W. przeniósła prawo użytkowania wieczystego działki numer (...) stanowiącej własność Gminy W. na rzecz A. S. i K. S..

Wyrokiem z 20 października 2015 r., sygnatura akt I C 798/14, Sąd Rejonowy w Wieluniu uzgodnił treść księgi wieczystej numer (...) prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, iż nakazał w dziale I Sp księgi wpisać prawo dla każdorazowego właściciela do nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu przez nieruchomość oznaczoną numerem działki (...) objętą księgą wieczystą numer (...), stanowiącą drogę dojazdową dla przedmiotowej nieruchomości od strony ulicy (...) oraz uzgodnił treść księgi wieczystej numer (...) prowadzonej dla nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, iż nakazał w dziale III księgi wpisać ograniczenie polegające na tym, iż każdorazowy właściciel działki numer (...) zobowiązany jest do nieodpłatnej służebności gruntowej polegającej na zapewnieniu prawa przejazdu i przechodu przez nią dla każdorazowego właściciela nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) objętej księgą wieczystą numer (...). Sąd Okręgowy w Sieradzu wyrokiem z 4 lutego 2016 r. oddalił apelację od tego orzeczenia wniesioną przez A. i K. S..

W ocenie Sądu Rejonowego, w przedstawionych okolicznościach powództwo Gminy W. zasługiwało na uwzględnienie.

Brak było natomiast przesłanek do odrzucenia pozwu na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. Nie zachodzi powaga rzeczy osądzonej, bowiem inny jest przedmiot żądania, zarówno Gminy W. domagającej się wykreślenia z ksiąg wieczystych wpisów bądź ich zmiany, jak i A. i K. S. domagających się wykreślenia wpisów z ksiąg wieczystych, niż w sprawie I C 798/14, w której uzgodniono treść ksiąg wieczystych poprzez wpisanie prawa przejazdu przez działkę (...) w dziale I Sp księgi wieczystej numer (...) i wpisanie ograniczenia w dziale III księgi wieczystej numer (...).

Zakres korzystania z gruntu i rozporządzania prawem przez użytkownika wieczystego określa przepis art. 233 k.c., który stanowi, iż w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać.

W uzasadnieniu uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2016 r. III CZP 31/16 (publ. Legalis numer 1469262) podniesiono, iż prawo do korzystania z rzeczy przez użytkownika wieczystego dotyczy gruntu i jest skuteczne erga omnes, a więc dotyczy także właściciela, który nie może sobie pozostawić prawa do częściowego korzystania z nieruchomości. Konsekwencją takiego ukształtowania uprawnień użytkownika wieczystego jest jego wyłączne uprawnienie w stosunkach z osobami trzecimi, wobec których zajmuje pozycję właściciela. Służebność drogi

koniecznej w modelu ustawowym obciąża nieruchomość, lecz jej wykonywanie dotyczy gruntu, który w razie oddania go w wieczyste użytkowanie pozostaje w wyłącznym korzystaniu i dyspozycji użytkownika wieczystego, a w rezultacie to on, a nie właściciel nieruchomości ponosi wszelkie ograniczenia w korzystaniu z gruntu.

Mając na uwadze treść przepisu art. 233 k.c., Sąd pierwszej instancji przyjął, że zgodnym zamiarem stron umowy przeniesienia prawa użytkowania wieczystego z 5 listopada 1994 r. było obciążenie służebnością przejazdu nie prawa własności nieruchomości, należącego do Gminy W., lecz prawa użytkowania wieczystego działki numer (...), z której następnie wydzielono działkę (...), na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działki numer (...). Dlatego Sąd na podstawie art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece orzekł jak w punkcie 1. i 2. sentencji.

Nie zasługiwało natomiast, zdaniem Sądu Rejonowego, na uwzględnienie powództwo A. i K. S..

Wobec treści wyroku Sądu Rejonowego w Wieluniu w sprawie I C 798/14, stanowiącego podstawę wpisów dotyczących prawa przejazdu przez działkę (...) w księgach wieczystych o numer (...) oraz wobec treści § 7 umowy z 5 listopada 1994 r. nieuzasadnione jest żądanie wykreślenia z ksiąg wieczystych wpisów dotyczących ustanowionej służebności przejazdu stanowiącej w istocie obciążenie prawa użytkowania wieczystego obecnie działki (...) na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego działki (...).

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

**Apelację od wskazanego wyroku wnieśli** A. S. i K. S., zaskarżając orzeczenie w całości i podnosząc następujące zarzuty:

### **I. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:**

a) **art. 58 § 3 w związku z art. 155 § 1 oraz w związku z art. 245 § 1 k.c.**, poprzez jego niezastosowanie mimo, iż użytkownik wieczysty gruntu - Spółdzielnia Handlowo-Produkcyjna HURT- (...) w W. - nie miał prawa obciążyć nieprzysługującego mu prawa - prawa własności nieruchomości i ustanowić na nim służebność gruntową przechodu i przejazdu na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości oznaczonej nr działki (...);

b) **art. 245 § 2 k.c.**, poprzez jego niezastosowanie mimo, iż właściciel nieruchomości - Gmina W. nie złożyła w wymaganej prawem formie oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej przechodu i przejazdu na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości oznaczonej nr działki (...);

**II. naruszenie przepisów postępowania**, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 233 k.p.c. - naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów - z uwagi na brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez:

- pominięcie wadliwości § 7 umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z dnia 5 listopada 1994 r., skutkującej nieważnością umowy w tej części, w konsekwencji czego zapis ten, jako bezwzględnie nieważny, nie mógł stanowić skutecznej podstawy wpisu służebności do księgi wieczystej, a tym samym nie doszło do skutecznego ustanowienia służebności przejazdu na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości oznaczonej numerem działki (...);

- uznanie, iż zamiar stron może konwalidować bezwzględnie nieważny zapis § 7 umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z dnia 5 listopada 1994 r., w konsekwencji czego Sąd **ad meriti** błędnie uznał, iż wyżej wymieniony zapis umowny **de facto** dotyczy ustanowienia służebności gruntowej przejazdu na rzecz każdoczesnego użytkownika wieczystego nieruchomości oznaczonej numerem działki (...);

b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie odniesienie się w treści uzasadnienia wyroku do podniesionego w pozwie A. S. i K. S. (oraz w odpowiedzi apelujących na pozew Gminy W.) zarzutu nieważności § 7 umowy sprzedaży prawa użytkownika wieczystego z dnia 5 listopada 1994 r., który to zarzut ma zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia połączonych do łącznego rozpoznania powództw.

W oparciu o wskazane zarzuty skarżący wnosił o:

I. **zamianę zaskarżonego wyroku** poprzez:

a) oddalenie powództwa Gminy W.;

a) uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej Kw nr SR 1 (...) poprzez nakazanie wykreślenia, z działu III tej księgi wieczystej, służebności gruntowej, polegającej na tym, iż każdoczesny właściciel działki nr (...), obciążony jest bezpłatną służebnością gruntową polegającą na zapewnieniu prawa przejazdu i przechodu przez nią na rzecz każdoczesnego właściciela działki nr (...), objętej Kw nr SR 1 (...);

c) uzgodnienie z rzeczywistym stanem prawnym treści księgi wieczystej Kw nr (...), poprzez nakazanie wykreślenia z działu I - SP uprawnienia, wynikającego z działu III księgi wieczystej KW nr (...), polegającego na tym, iż każdoczesnemu właścicielowi działki nr (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) przysługuje bezpłatna służebność gruntowa, polegająca na prawie przejazdu i przechodu przez działkę nr (...), objętą księgą wieczystą KW nr (...);

d) zasądzenie solidarnie od Gminy W. i Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. w W. solidarnie na rzecz A. S. i K. S. kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, za pierwszą instancję;

II. zasądzenie solidarnie od Gminy W. i Przedsiębiorstwo (...) Sp. z o.o. w W. solidarnie na rzecz A. S. i K. S. kosztów postępowania apelacyjnego, według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Gmina W. oraz Przedsiębiorstwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. domagali się oddalenia apelacji na koszt skarżącego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje;**

**Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.**

Przede wszystkim, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd pierwszej instancji uwzględnił cały oferowany przez strony niniejszego postępowania materiał dowodowy, a jego ocena nie przekracza ram swobodnej oceny dowodów, o której mowa w art. 233 § 1 k.p.c., co w konsekwencji pozwala Sądowi rozpoznającemu apelację na przyjęcie ustaleń i wniosków Sądu Rejonowego jako własnych.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Wyrażenie przez stronę odmiennego poglądu co do oceny poszczególnych dowodów jest prawem strony, jednakże możliwość przedstawienia innej wersji stanu faktycznego, nie świadczy jeszcze o nadużyciu swobodnej oceny dowodów. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł wyrażonych w art. 233 § 1 k.p.c. i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odienne.

Czym innym jest natomiast ocena określonych okoliczności w kontekście norm prawa materialnego. Analiza zarzutu naruszenia wskazanego przepisu podniesionego przez skarżących zdaje się wskazywać, że chodzi właśnie o tę ocenę, nie zaś podważanie ustalonych w sprawie faktów.

W uzasadnieniu środka zaskarżenia znalazło się jedynie stwierdzenie, że zeznający w charakterze świadków R. G. i M. K. (działający w umowie z dnia 7 listopada

1994 r. w imieniu nabywcy), w trakcie swoich zeznań w niniejszej sprawie, opisywali swój zamiar przez pryzmat późniejszych wydarzeń i sporów z sąsiadami, co nie może być utożsamiane z zamiarem stron umowy z 1994 r. Nadto Sąd, uwzględniając powództwo Gminy W., uwzględnił je w „wersji” alternatywnej, gdyż po wniesieniu powództwa przez A. S. i K. S., Gmina W. przyłączyła się do stanowiska apelujących. Fakt zgodności stanowisk tych stron nie znalazł jednakże odniesienia przy ocenie dowodów.

Owo ogóle stwierdzenie żadną miarą wiarygodności dowodów, na których Sąd Rejonowy oparł swoje ustalenia podważyć nie może.

Naruszenie zaś art. 328 § 2 k.p.c., określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku sądu, może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 lutego 2001 r., sygn. akt V CKN 606/00, LEX nr 53116). Taka sytuacja w sprawie przedmiotowej nie miała zaś miejsca.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego, w pierwszym rzędzie należy wskazać, że oczywiście rację mają skarżący, że użytkownik wieczysty gruntu nie może skutecznie obciążyć nieprzysługującego mu prawa własności nieruchomości służebnością gruntową przechodu i przejazdu. Pogląd ten jednak także zaprezentował Sąd Rejonowy. Wbrew twierdzeniom apelujących, Sąd pierwszej instancji nie stanął na stanowisku, że do obciążenia prawa własności doszło. Przeczy temu w sposób oczywisty treść zaskarżonego wyroku, w którym stwierdzono, że obciążone jest prawo wieczystego użytkowania, a służebność ustanowiona została na rzecz użytkownika wieczystego. Nie może być zatem mowy o **naruszeniu art. 58 § 3, art. 155 § 1, czy też art. 245 § 1 i 2 k.c.**

Możliwość ustanowienia służebności przejazdu i przechodu (drogi koniecznej) obciążającej prawo wieczystego użytkowania nie może natomiast budzić żadnych wątpliwości. Wypowiadał się na ten temat również Sąd Najwyższy, między innymi w powołanej przez Sąd pierwszej instancji uchwale Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2016 r., III CZP 31/16, OSNC 2017/5/56. Zresztą skarżący również się na orzeczenie to powołują.

Służebność drogi koniecznej obciąża nieruchomość, lecz jej wykonywanie dotyczy gruntu, który w razie oddania go w wieczyste użytkowanie pozostaje w wyłącznym korzystaniu i dyspozycji użytkownika wieczystego, a w rezultacie to on a nie właściciel nieruchomości ponosi wszelkie ograniczenia w korzystaniu z gruntu. Uprawnienia właściciela nie doznają uszczuplenia, skoro z jednej strony służebność nie obciąża nieruchomości i wygasa z wygaśnięciem użytkowania wieczystego (art. 241 k.c.), a z drugiej strony nie doznaje on ograniczenia w korzystaniu z gruntu.

Poglądy skarżących zaprezentowane w apelacji wynikają z nieuzasadnionego przyjęcia, że § 7 umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego z 5 listopada 1994 r., zawartej pomiędzy Spółdzielnią Handlowo-Produkcyjną HURT- (...) w W. a współnikami spółki cywilnej (...) w W. może być rozumiany wyłącznie w oparciu o jego literalne brzmienie, a **osoby działające w imieniu sprzedającego - użytkownika wieczystego gruntu - oświadczyły w nim, że ustanawiają nieodpłatnie na rzecz każdego właściciela działki oznaczonej numerem (...) służebność gruntową przejazdu**, polegającą na prawie korzystania z dróg dojazdowych, znajdujących się na działce oznaczonej numerem (...) od strony ul. (...).

Zaprezentowane stanowisko jest stanowiskiem contra legem, bowiem zgodnie z art. 65 §1 i 2 k.c., oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, a w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Chociaż Sąd pierwszej instancji przepisu tego w uzasadnieniu rozstrzygnięcia nie powołał, nie ma wątpliwości, że go zastosował, dokonując wykładni oświadczenia woli zawartego w powyższym postanowieniu umownym.

Należy z całą mocą podkreślić, że każde oświadczenie woli, niezależnie od formy, w jakiej zostało złożone, podlega wykładni sądowej. W orzecznictwie odstąpiono przy tym od koncepcji zacieśnienia wykładni tylko do niejasnych postanowień umowy (*clara non sunt interpretanda*). Artykuł 65 k.c. dotyczy zatem również oświadczeń woli w formie pisemnej, w tym szczególnej aktu notarialnego. Oczywiście w takim wypadku reguły lingwistyczne są podstawą interpretacji, ale nie jedyną i także wtedy mają zastosowanie zasady wykładni wynikające z art. 65 § 2 k.c. Przy zastosowaniu zawartych w nim reguł może się okazać, że wbrew brzmieniu konkretnego postanowienia umowy, wola stron jest inna. Wskazany przepis niewątpliwie pozwala sądom uwzględniać pozatekstowe okoliczności, w tym cel jaki strony miały na uwadze przy zawieraniu umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 815/97, OSNC 1999, Nr 2, poz. 38).

Podsumowując, wykładnia umów w pierwszym rzędzie powinna uwzględniać rzeczywistą wolę stron zawierających umowę i taki sens wyraża art. 65 § 2 k.c. Wymaga to zbadania nie tylko konkretnego postanowienia umowy, ale analizy jej całości. Innymi słowy, wskazane jest przyjmowanie takiego sensu oświadczenia woli, które uwzględnia logikę całego tekstu (kontekst umowny). Poza tym mogą mieć znaczenie dla stwierdzenia zgodnej woli stron, ich wcześniejsze i późniejsze oświadczenia oraz zachowania, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (por. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, Nr 12, poz. 168).

Tak też uczynił Sąd Rejonowy w sprawie przedmiotowej, badając złożone oświadczenie także w kontekście, zarówno umownym, jak i sytuacyjnym. Zostało ono złożone przez użytkownika wieczystego, przy przeniesieniu prawa użytkownika wieczystego. To użytkownik wieczysty był inicjatorem podziału nieruchomości, a z podziałem tym wiązała się konieczność zapewnienia odpowiedniego dojazdu do wydzielanych geodezyjnie działek, mających stanowić odrębne nieruchomości.

Nie jest zatem tak, jak wskazują skarżący, że zamiar stron konwaliduje bezwzględnie nieważny zapis umowy, lecz zamiar ten może mieć wpływ na ustalenie, jakie oświadczenie woli zostało złożone. Wykładnia oświadczenia woli przez pryzmat zamiaru stron i innych okoliczności poprzedza badanie jego ważności, bowiem, aby ocenić, czy oświadczenie woli jest zgodne z prawem, należy ustalić najpierw jego treść.

Z tych wszystkich względów, uznając apelację za bezzasadną, Sąd Okręgowy - na podstawie art. 385 k.p.c. - orzekł o jej oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., zasądzając od skarżącego:

- na rzecz Gminy W. (jako powoda i pozwanego) zwrot wynagrodzenia pełnomocnika wg stawki określonej zgodnie z § 5 pkt 8 w zw. § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015, poz. 1804 ze zm.) - 225 złotych x 2 oraz kosztów dojazdu pełnomocnika na rozprawę apelacyjną (79,10 złotych - cena biletu (...) trasa W. - S. - W.);

- na rzecz Przedsiębiorstwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zwrot wynagrodzenia pełnomocnika wg stawki określonej zgodnie z § 5 pkt 8 w zw. § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015, poz. 1800 ze zm.) - 225 złotych oraz kosztów dojazdu pełnomocnika na rozprawę apelacyjną (100,30 złotych - przejazd własnym samochodem na trasie Ł. - S. - Ł. - 120 km x 0,8358 złotych).

Sąd nie uwzględnił przy tym żądania Gminy W. w zakresie przyznania zwrotu kosztów zastępstwa przed radcą prawnego ponad stawki minimalne wynikające z powołanego rozporządzenia. Zdaniem Sądu, wniosek w tym zakresie nie był uzasadniony ani nakładem pracy radcy prawnego, ani wartością przedmiotu sprawy, czy też jej rodzajem i zawilnością

(§ 15 rozporządzenia). Sprawa nie była skomplikowana pod względem faktycznym i prawnym, a udział pełnomocnika w postępowaniu apelacyjnym ograniczył się do standardowego wymiaru - złożenia odpowiedzi na apelację i

stawiennictwa na jednej rozprawie. Warto zauważyć przy tym, że z uwagi na połączenie spraw, zasądzono zwrot opłaty w podwójnej wysokości.