

***Sygn. akt I ACa 523/15***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Bogdan Świerczakowski (spr.)

Sędziowie: SA Przemysław Kurzawa

SA Beata Kozłowska

Protokolant: referent stażysta Weronika Trojańska

po rozpoznaniu w dniu 22 grudnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. z siedzibą w S.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 listopada 2014 r., sygn. akt II C 324/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od (...) S.A. z siedzibą w S. na rzecz (...) W. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Beata Kozłowska Bogdan Świerczakowski Przemysław Kurzawa

Sygn. akt I ACa 523/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2014 r. (sprostowanym postanowieniem z 21 stycznia 2015 r.) Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (...) spółki akcyjnej z siedzibą w S. przeciwko (...) W. o zapłatę kwot: 119.310 zł i 163.766 zł, obu z ustawowymi odsetkami od wskazanych w pozwach dat (rozstrzygnięcie obejmuje roszczenia zgłoszone w dwóch sprawach połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Podstawa faktyczna wyroku jest następująca.

(...) W. jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), składającej się z działek gruntu: nr (...) o powierzchni 66 m.kw., nr (...) o powierzchni 6.861 m.kw. i nr (...) o powierzchni 1.227 m.kw., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...) jest. Nieruchomość została oddana w użytkowanie wieczyste (...) sp. z o.o. do dnia 7 grudnia 2100 r. Spółka ta zrealizowała dwuetapową inwestycję na

działkach nr (...) polegającą na wybudowaniu budynku biurowego wraz z infrastrukturą techniczną. Jedynym (...) sp. z o.o. była w tamtym czasie (...) sp. z o.o.

(...) sp. z o.o. w dniu 31 stycznia 2008 r. zawarła ze Skarbem Państwa – Sądem Okręgowym w Warszawie umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) o przeznaczeniu niemieszkalnym, znajdującego się w budynku biurowym, położonym przy ul. (...) w W. i sprzedała go na rzecz tegoż Skarbu Państwa wraz ze związanym z nim udziałem wynoszącym 1.357.265/2.097.368 części w nieruchomości wspólnej.

Działki gruntu, na których znajdował się budynek biurowy wzniesiony przez dewelopera nie miały dostępu do drogi publicznej. (...) sp. z o.o. oświadczyła, że ustanawia na prawie użytkowania wieczystego działki nr (...) nieodpłatną, ograniczoną w czasie, to jest do czasu ustanowienia odpowiednich służebności na działkach nr (...), służebność gruntową polegającą na prawie przechodu, przejazdu i przeprowadzenia mediów na rzecz każdorazowego właściciela lub wieczystego użytkownika nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej działki gruntu nr (...).

Aby zapewnić interesantom i pracownikom Sądu Okręgowego przejście i przejazd do budynku, (...) sp. z o.o. zobowiązała się w umowie z dnia 31 stycznia 2008 r. do przedsięwzięcia wszelkich niezbędnych czynności zmierzających do ustanowienia na nieruchomościach stanowiących działki nr (...) służebności gruntowej polegającej na prawie dojścia i dojazdu pasem gruntu biegnącym wzdłuż zachodniej granicy na rzecz każdorazowego właściciela lub użytkownika wieczystego działek nr (...). Spółka oświadczyła nadto, że w przypadku odpłatnego ustanowienia służebności wszelkie należności z tego tytułu obciążać będą w całości sprzedającego i jego następców prawnych. Jednocześnie spółka oświadczyła, że zrzeka się wszelkich przyszłych i ewentualnych roszczeń wobec Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie z tytułu przedmiotowych służebności.

W dniu 29 sierpnia 2008 r. majątek (...) spółka z o.o. została przejęta w wyniku połączenia przez (...) sp. z o.o. - spółka ta wstąpiła z mocy prawa we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejmowanej.

W dniu 11 grudnia 2008 r. (...) spółka z o.o. (poprzednik prawny (...) sp. z o.o.), oświadczyła w formie aktu notarialnego, że w związku z planowanym zawarciem przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku położonym przy ul. (...) w W. i sprzedaży tego lokalu wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz Skarbu Państwa – Ministerstwa Sprawiedliwości, w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 19 października 2006 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. a Skarbem Państwa oraz w związku z planowanym zawarciem pomiędzy (...) W. a Skarbem Państwa – Ministerstwem Sprawiedliwości i (...) sp. z o.o. umowy ustanowienia służebności gruntowej przejazdu i przechodu, na warunkach określonych w zarządzeniu nr (...) Prezydenta (...) W. z dnia 26 listopada 2008 r. na nieruchomościach położonych przy ul. (...) w W., zobowiązuje się do poniesienia kosztów związanych z ustanowieniem przedmiotowej służebności gruntowej, zapłaty w całości wynagrodzenia na rzecz (...) W. z tytułu ustanowionej służebności, z góry do 15-tego lutego każdego roku przez okres 10 lat, nie dłużej jednak niż do nadania przedmiotowej drodze kategorii drogi publicznej, ale nie więcej niż do kwoty 1.000.000 zł oraz zabezpieczenia wykonania zobowiązań gwarancją bankową na kwotę 1.000.000 zł.

W dniu 12 grudnia 2008 r. (...) sp. z o.o. zawarła ze Skarbem Państwa – Ministerstwem Sprawiedliwości umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 19 października 2006 r. Na podstawie umowy Skarb Państwa – Ministerstwo Sprawiedliwości kupił lokal niemieszkalny nr (...) położony w budynku biurowym przy ul. (...) w W. wraz ze związanym z nim udziałem wynoszącym 740.103/2.097.368 części w prawie własności części wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego działek gruntu nr (...).

(...) sp. z o.o. i Skarb Państwa oświadczyli, że wydane zostało zarządzenie w sprawie ustanowienia służebności gruntowej na nieruchomościach położonych przy ul. (...) w W., stanowiących własność (...) W., oznaczone jako działki ewidencyjne nr (...) z obrębu (...) – pasem gruntu wzdłuż zachodniej granicy tych działek na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., oznaczonej jako działki ewidencyjne nr (...)

z obrębu (...), a także na rzecz każdorazowego użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w rejonie ul. (...) w W., oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...).

(...) oświadczyła, że jest użytkownikiem wieczystym działki nr (...) z obrębu (...). Służebność została ustanowiona w celu zapewnienia dojazdu do drogi publicznej i zapewnienia użytkownikom wieczystym nieruchomości władających prawo przejścia i przejazdu przez grunt o powierzchni 915 m.kw. pasem gruntu wzdłuż zachodniej granicy działek nr (...) na okres 10 lat, jednakże nie dłużej niż do czasu nadania gruntowi wykorzystywanemu na cele służebności statusu drogi publicznej.

Strony ustaliły, że koszty związane z odpłatnością za służebność gruntową ponosić będzie bezpośrednio i w całości (...) sp. z o.o. corocznie w kwotach odpowiadających wysokości wynagrodzenia za korzystanie ze służebności gruntowej w poszczególnych latach, aż do czasu zaliczenia tej części działek nr (...), która będzie wykorzystywana na cele służebności do dróg publicznych lub też do uiszczenia płatności na łączną kwotę 1.000.000 zł. (...) sp. z o.o. zobowiązała się do dokonywania płatności z tytułu opłat za służebność gruntową do dnia 15-tego lutego każdego roku, niezależnie od terminów określonych w innych dokumentach będących podstawą ustanowienia przedmiotowej służebności.

Strony zgodnie oświadczyły, że każda z nich osobno, a także wspólnie podejmą starania w celu nadania działkom drogowym nr (...) kategorii drogi publicznej.

(...) W. jest właścicielem nieruchomości składającej się z działek nr (...) o łącznym obszarze 0,2540 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...) i nieruchomości składającej się z działek nr (...) o łącznym obszarze 1,7935 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W dniu 19 grudnia 2008 r. (...) W. ustanowiło na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) oraz na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych nieruchomości stanowiących własność (...) W. objętych księgą wieczystą nr (...), odpłatną służebność polegającą na prawie przejścia i przejazdu, z ograniczeniem wykonywania do części o powierzchni 915 m<sup>2</sup>, działek ewidencyjnych nr (...) na okres 10 lat, jednak nie dłużej niż do czasu nadania tej drodze kategorii drogi gminnej.

Z tytułu ustanowienia służebności ustalono opłatę roczną w wysokości 97.000 zł plus 22% VAT w wysokości 21.340 zł, czyli brutto 118.340 zł. W umowie postanowiono, że opłatę z tytułu ustanowienia służebności (...) sp. z o.o. będzie wносить w terminie do dnia 31 marca każdego roku z góry za każdy rok, począwszy od 2009 roku. Skarb Państwa – Ministerstwo Sprawiedliwości i (...) sp. z o.o. zobowiązali się solidarnie, że będą wносить opłaty roczne z tytułu służebności.

W dniu 6 sierpnia 2012 r. (...) sp. z o.o. zbyła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie.

Pismami z dnia 11 grudnia 2013 r. (...) sp. z o.o. wystąpiła do Skarbu Państwa – Ministerstwa Sprawiedliwości z żądaniem zwrotu gwarancji bankowej, przedłożonej na zabezpieczenie płatności z tytułu służebności i zapłaty kwoty 167.229,59 zł, tytułem zwrotu płatności, do których, w ocenie spółki, (...) nie była zobowiązana i które dokonała w imieniu Skarbu Państwa, mimo braku stosownego obowiązku, w terminie 5 dni. W odpowiedzi na pismo spółki Skarb Państwa – Ministerstwo Sprawiedliwości poinformował (...) sp. z o.o., że nie ma podstawy prawnej do zwrotu gwarancji bankowej.

(...) sp. z o.o. w dniu 12 lutego 2014 r. skierowała do Urzędu (...) W. Biura (...) pismo, w którym poinformowała o zamiarze dokonania zapłaty wynagrodzenia z tytułu służebności z zastrzeżeniem zwrotu, a następnie wpłynęły na rachunek bankowy (...) D. M.(...)o W. opłaty z tytułu służebności: 13 lutego 2012 r. za 2012 rok w wysokości 119.310 zł, 14 lutego 2013 r. za 2013 rok w wysokości 119.310 zł i w dniu 14 lutego 2014 r. za 2014 rok w wysokości 119.310 zł.

Sąd Okręgowy ocenił roszczenie jako niezasadne, z następujących względów.

Zgodnie z art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Do wystąpienia z roszczeniem o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia konieczne jest spełnienie trzech przesłanek: 1) wzbogacenie majątku jednej osoby uzyskane kosztem majątku innej osoby, 2) pozostawanie w związku wzbogacenia i zubożenia w ten sposób, że wzbogacenie jest wynikiem zubożenia, a zatem mają wspólne źródło, 3) wzbogacenie następuje bez podstawy prawnej. Wzbogacenie polega na uzyskaniu jakiegokolwiek korzyści majątkowej w dowolnej postaci, zubożenie zaś na poniesieniu efektywnego uszczerbku majątkowego. Brak podstawy prawnej oznacza natomiast brak tytułu prawnego do przesunięcia korzyści majątkowej do majątku wzbogaconego.

Powód wskazywał, że od chwili, w której zbył prawo użytkowania wieczystego do działki nr (...) przestał być zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej. Spełniając świadczenia, których zwrotu w niniejszym procesie dochodzi, pozostawał w przekonaniu, że nie jest już zobowiązany względem pozwanego. Świadczy o tym fakt dokonywania wpłat z zastrzeżeniem ich zwrotu.

Zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Wierzycielem uprawnionym do pobierania rocznych opłat z tytułu ustanowienia służebności drogi koniecznej jest pozwany. W ramach łączącego strony stosunku zobowiązaniowego (...) W. słusznie pozostawało w przekonaniu, że powód spełnia świadczenie, gdyż jest do tego zobowiązany.

Powód wskazywał, że skoro służebność gruntowa została ustanowiona na rzecz każdorazowych użytkowników wieczystych oznaczonych nieruchomości, to do zapłaty wynagrodzenia zobowiązane są osoby, którym status ten przysługuje. Tymi osobami w momencie ustanowienia służebności gruntowej była powodowa spółka i Skarb Państwa. W ocenie powoda, dopóki (...) sp. z o.o. był użytkownikiem wieczystym nieruchomości, dopóty spoczywał na nim ciężar związany ze służebnością, zaś zbycie prawa do tej nieruchomości zmieniło sytuację prawną stron. Argumentacja ta jest niezasadna, gdyż to powodowa spółka, na zasadzie swobody umów, przyjęła na siebie zobowiązanie do wnoszenia opłat za służebność na rzecz właściciela nieruchomości obciążonej, to jest pozwanego (...) W.. Do takiego wniosku prowadzi wykładnia treści umowy z 19 grudnia 2008 r., jak również wcześniejszych umów opisanych w stanie faktycznym.

Wykładnia oświadczeń woli stron umowy zawartej w formie pisemnej, a więc również w formie aktu notarialnego, w odniesieniu do sensu tych oświadczeń, ustalana jest na podstawie tekstu dokumentu, przy zastosowaniu językowych reguł znaczeniowych i uwzględnieniu ich kontekstu i związków treściowych zachodzących pomiędzy poszczególnymi postanowieniami. Należy mieć również na uwadze okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 maja 2013 r., sygn. I CSK 569/12, LEX nr 1353066). Zbywając prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), powód zbył jednocześnie służebność gruntową. W takiej sytuacji rzeczywiście (...) sp. z o.o. nie byłby już zobowiązany do uiszczania opłat za służebność, gdyż nie korzysta już z tej służebności, a jego zobowiązanie obciążałoby innego użytkownika wieczystego, korzystającego ze służebności. Tak by się stało, gdyby nie postanowienia umów z dnia 12 i 19 grudnia 2008 r.

Korzystanie z nieruchomości, na której wybudowano budynek biurowy przez poprzedników prawnych powoda wiązało się z koniecznością ustanowienia służebności drogi koniecznej. Zgodnie z zasadą swobody umów wyrażoną w art. 353(1) k.c., strony – (...) sp. z o.o. i Skarb Państwa – Ministerstwo Sprawiedliwości postanowiły, że dotychczasowy użytkownik wieczysty zobowiązuje się płacić przez określony czas opłaty z tytułu ustanowienia służebności. Zdaniem Sądu Okręgowego, niewątpliwie taka wola stron wynika z przedłożonych w sprawie i stanowiących dowód umów zawartych w formie aktów notarialnych, w tym oświadczeń samego powoda.

Wolą powodowej spółki było zbycie nieruchomości, które pozbawione były właściwego dostępu do drogi publicznej. Deweloper, świadomy braku dostępu budynku do ul. (...), oświadczył w formie aktu notarialnego z dnia 11 grudnia

2008 r., że będzie czynił starania o ustanowienie służebności i będzie ponosić z tego tytułu wszelkie należności przez okres 10 lat, bądź do czasu osiągnięcia przez część działek (...) statusu drogi publicznej (k. 151).

Swoje zobowiązania poprzednik prawny powodowej spółki powtórzył w umowach: z 12 i 19 grudnia 2008 r. (k. 30-30v, 67v-68). Powodowa spółka zobowiązała się zatem zarówno wobec nabywcy prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, jak i wobec (...) W. – właściciela nieruchomości obciążonej, do ponoszenia kosztów związanych z ustanowieniem służebności drogi koniecznej. W zawartych umowach strony uzgodniły, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności nie będzie płatne jednorazowo, ale przez okres 10 lat lub do czasu osiągnięcia przez część działek statusu drogi publicznej. Dlatego też świadczenia spełnione przez powoda na rzecz (...) W. nie mogą zostać uznane za nienależne - mają swoją podstawę prawną w zobowiązaniu samej powódki. Tym samym pozwany nie może zostać uznany za podmiot bezpodstawnie wzbogacony kosztem strony powodowej. Spółka (...) powinna wykonać swoje zobowiązanie, które przyjęła zawierając poszczególne umowy.

Strony umówiły się wyraźnie, że to powód będzie ponosił koszty z tytułu ustanowienia służebności. Taka interpretacja zapisów umów wiążących strony wynika także z okoliczności zawarcia tych umów oraz ich celu. Powodowa spółka sprzedała bowiem „niepełnowartościową” nieruchomość, gdyż bez należytego dostępu do drogi publicznej. W ramach zatem swoistej „rekompensaty” tego faktu, zobowiązała się ponosić koszty ustanowienia służebności drogi koniecznej.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 490 – tekst jedn.).

Powód wniósł apelację, skarżąc wyrok w całości. Zarzucił:

1. naruszenie art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c., poprzez uznanie, że kwoty wpłacone tytułem wynagrodzenia z tytułu ustanowionej służebności od dnia 17 sierpnia 2012 r. (data w której (...) przestał być współużytkownikiem wieczystym) do końca 2014 r. nie powinny być zwrócone jako nienależne świadczenie, w sytuacji gdy, między innymi, z umowy ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z dnia 12 grudnia 2008 r. oraz oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej oraz ustanowieniu tytułu egzekucyjnego z dnia 19 grudnia 2008 r. wynika odpowiedzialność (...) za opłaty z tytułu wynagrodzenia za służebność trwająca wyłącznie dopóty dopóki (...) będzie współużytkownikiem wieczystym nieruchomości władnącej;

2. naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.p.c., poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli objętych umową ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z 12 grudnia 2008 r. oraz oświadczeniem o ustanowieniu służebności gruntowej oraz ustanowieniu tytułu egzekucyjnego z 19 grudnia 2008 r. poprzez uznanie, że odpowiedzialność powoda za zobowiązania z tytułu służebności drogi koniecznej obejmuje również sytuację, gdy nie jest on już współużytkownikiem wieczystym nieruchomości władnącej.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie łącznie 283.076 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu za obie instancje.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna.

Obydwa zarzuty naruszenia prawa materialnego odwołują się przede wszystkim do wykładni oświadczeń woli zawartych w umowie ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu z 12 grudnia 2008 r. oraz w oświadczeniu z 19 grudnia 2008 r. Wykładnia taka byłaby wszakże niepełna bez uwzględnienia także postanowień umowy z 31 stycznia 2008 r., Rep. A...(k.113-124) i oświadczenia (...) sp. z o.o. z 11 grudnia 2008 r., opisanego w § 10 ust. 1 d) umowy zawartej następnego dnia (k.30v.). Już w umowie z 31 stycznia 2008 r. (...) sp. z o.o. zobowiązała się wobec Skarbu

Państwa do uiszczania wszelkich należności z tytułu odpłatnego ustanowienia służebności gruntowej na działkach nr (...), stanowiących własność(...) W.. Jednoznacznie stwierdziła, że wszelkie należności z tego tytułu obciążać będą w całości sprzedającego i jego następców prawnych. Oświadczyła też, że zrzeka się wszelkich przyszłych i ewentualnych roszczeń wobec Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie z tytułu przedmiotowych służebności (k.122).

Kolejne czynności prawne okazały się spójne z przyjętym wówczas przez poprzednika prawnego powoda zobowiązaniem i je konkretyzują. I tak, w oświadczeniu z 11 grudnia 2008 r. (także pominiętym przez skarżącego) przedstawiciel (...) sp. z o.o. działając w imieniu tej spółki zobowiązał się m.in. do zapłaty w całości wynagrodzenia na rzecz (...) W. z tytułu ustanowionej służebności, z góry do 15-tego lutego każdego roku przez okres 10 lat, z ograniczeniem odpowiedzialności do kwoty 1.000.000 zł i pod warunkiem zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) przy ul. (...) i jego sprzedaży na rzecz Skarbu Państwa oraz ustanowienia przez (...) W. służebności przejazdu i przechodu (k.150-151). Konsekwentnie, nawiązując wprost do tego oświadczenia, strony umowy sprzedaży z 12 grudnia 2008 r., powtórzyły w niej (§ 10 ust. 2 i 3) zobowiązanie zawarte w jednostronnym oświadczeniu woli z dnia poprzedniego, łącznie z postanowieniem dotyczącym zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej (k.30v.). Drugi, łączny warunek z oświadczenia z 11 grudnia 2008 r., ziścił się 19 grudnia 2008 r. – wraz z ustanowieniem przez(...)W. przedmiotowej służebności gruntowej (k.66-68).

Ustanowieniu służebności w dniu 19 grudnia 2008 r. towarzyszyło poddanie się egzekucji przez solidarnie zobowiązanych do uiszczania opłat na rzecz (...) W., tj. Skarbu Państwa i (...) sp. z o.o. Wbrew stanowisku skarżącego, nie ma podstaw by doszukiwać się w treści tej czynności prawnej jakichkolwiek skutków dla wcześniejszego porozumienia stron umów sprzedaży. Z punktu widzenia właściciela nieruchomości obciążonej ((...) W.) istotne było zagwarantowanie sobie płatności od wszystkich aktualnych właścicieli nieruchomości władających. Wzajemne relacje pomiędzy tymi właścicielami wymykały się poza istotę czynności prawnych objętych aktem notarialnym Rep. A nr (...). Trudno byłoby oczekiwać od (...) W., by uwzględniając umowę właścicieli nieruchomości władających, zadowolili się zobowiązaniem tylko (...) sp. o.o. do uiszczania opłat rocznych, zwłaszcza jeśli się weźmie pod uwagę oczywistą wypłacalność drugiego podmiotu zobowiązanego, tj. Skarbu Państwa. Niewątpliwie nie leżało w interesie (...) W. wniesienie w umowę pomiędzy Skarbem Państwa a spółką (...). Zarazem należy jednak zaznaczyć, że z oświadczenia o poddaniu się egzekucji nie można wyciągać jakichkolwiek wniosków odnośnie istnienia zobowiązania powoda wobec(...) W. po zbyciu nieruchomości władającej (działki nr (...)). Czynność ta mogłaby być oceniana w relacji do tytułu egzekucyjnego, jako zdarzenie o jakim mowa w art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c.

Zamiarem stron umowy sprzedaży było, niesprzeczne z art. 353(1) k.c., zamieszczenie dodatkowego postanowienia umownego, polegającego na obciążeniu sprzedającego obowiązkiem pokrywania kosztów służebności gruntowej na ściśle określonych zasadach, w granicach oznaczonej kwoty 1.000.000 zł, co niewątpliwie miało skompensować brak dostępu przedmiotu sprzedaży do drogi publicznej. Zobowiązanie to powstało już z chwilą zawarcia umowy, a więc przed zdarzeniem z którego powód wywodzi skutki prawne, tj. przed zbyciem przezeń działki nr (...).

Sąd Okręgowy nie naruszył zatem zasad wykładni oświadczeń woli określonych w art. 65 § 1 i 2 k.c.

Zaistnienie przesłanki pozwalającej na kwestionowanie tytułu egzekucyjnego (aktu notarialnego) nie pozostaje w relewantnym związku z umową wiążącą powoda i Skarb Państwa, na podstawie której powód ma tkwiący w umowie obowiązek uiszczania opłat za korzystanie ze służebności przez 10 lat, w całkowitym rozmiarze nie przekraczającym 1.000.000 zł, nie dłużej niż do czasu nadania przedmiotowej drodze kategorii drogi publicznej. W przypadku pozbawienia w stosunku do powoda wykonalności tytułu wykonawczego z 11 grudnia 2008 r., (...)W. nie mogłoby już egzekwować opłat od (...) S.A. Od momentu zbycia działki przez powoda nie mogłoby także się ich domagać bez względu na ów tytuł. Nie oznacza to jednak, że nie miało prawa przyjąć od powoda (jego poprzednika prawnego) świadczeń objętych niniejszym sporem.

Potrzeba ochrony zaufania odbiorcy oraz względy bezpieczeństwa obrotu prawnego wymagają, by przy ocenie czy miało miejsce świadczenie w ramach danego stosunku, uwzględnić punkt widzenia wierzyciela. Jeśli z okoliczności towarzyszących wynika, że mógł on uważać dane działanie za świadczenie, wówczas zrealizowana zapłata powinna być

zaliczona na poczet świadczenia z tego stosunku. Zapłata cudzego długu, nawet gdyby świadczący nie był faktycznie zobowiązany w świetle stosunku prawnego łączącego go z własnym kontrahentem, nie obciąża odbiorcy świadczenia obowiązkiem zwrotnym, jeśli istnieje podstawa do świadczenia w relacjach wierzyciela z rzeczywistym dłużnikiem. Wierzyciel w takich warunkach uzyskuje świadczenie należne, nie staje się też wzbogacony - z jego majątku ubywa wierzytelność wygaszona wskutek zapłaty (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2014 r., II CSK 481/13, Lex nr 1483576). Należy w tym miejscu przypomnieć, że podstawa świadczenia przez Skarb Państwa na rzecz (...) W. tkwi w § 5 „Oświadczenia o ustanowieniu służebności gruntowej oraz ustanowieniu tytułu egzekucyjnego” (k.67v.).

Zgodnie z art. 356 k.c., dłużnik - z wyłączeniem wypadków, które w sprawie nie zachodzą - nie musi osobiście spełniać świadczenia. Zobowiązanie za niego może wykonać także osoba trzecia. Zgodnie z art. 356 § 2 k.c. wierzyciel ma obowiązek przyjąć świadczenie pieniężne od osoby trzeciej, nawet jeśliby działała bez wiedzy dłużnika. Jeżeli osoba trzecia spełnia świadczenie za dłużnika, mając świadomość tego faktu, to dokonuje świadomego powiększenia majątku dłużnika a nie wierzyciela. Dłużnik uzyskuje korzyść w postaci zmniejszenia pasywów (por. Wiktor Serda, Nienależne świadczenie. Warszawa 1988, s. 72).

Przedstawione rozważania przemawiałyby za oddaleniem powództwa nawet w przypadku, gdyby nie istniała podstawa prawna świadczenia tkwiąca w umowie zawartej pomiędzy poprzednikiem prawnym powoda a Skarbem Państwa. Oczywiście powództwo, a na obecnym etapie postępowania także apelacja, nie mogły zostać uwzględnione także w przypadku istnienia - pomiędzy powodem i Skarbem Państwa - umownej podstawy świadczenia. Sąd Okręgowy nie naruszył więc zatem art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c.

Nawiązanie przez skarżącego w uzasadnieniu apelacji do konstrukcji poręczenia i zarazem jej zanegowanie w okolicznościach sprawy jest bezprzedmiotowe, ponieważ rozstrzygnięcie nie zapadło przy przyjęciu, że powód poręczył dług Skarbu Państwa. Także Sąd Apelacyjny nie znajduje żadnych podstaw w materiale dowodowym do stwierdzenia, że powód ma status poręczyciela.

Dla uzasadnienia żądania powód odwoływał się szeroko do motywów wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 25 września 2013 r., I ACa 773/13, cytując ich fragmenty również w apelacji. Należy przede wszystkim zaznaczyć, że proces w tamtej sprawie miał za przedmiot jedynie ocenę ważności umowy z 19 grudnia 2008 r. i - alternatywnie - ustalenie, że działki nr (...) mają dostęp do drogi publicznej. Orzeczenie prawomocnie oddalające powództwo w sprawie XXIV C 623/12 nie ma więc znaczenia dla wyniku niniejszego procesu, w którym pośród ustaleń faktycznych znalazło się ustalenie istnienia ważnej umowy ustanowienia służebności gruntowej umową z 19 grudnia 2008 r. i nie ustalono zarazem, by działki nr (...) miały odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Cytowany w apelacji pogląd wyrażony w uzasadnieniu Sądu Apelacyjnego w sprawie I ACa 773/13 stanowił tylko jedną z przyczyn stwierdzenia nieistnienia interesu prawnego po stronie powodowej (k.80 i n.) i nie wiąże sądu w tej sprawie. Poza tym odnosi się od kwestii nie mającej przesądzającego znaczenia dla wyniku procesu o zapłatę, tj. zagadnienia, czy świadczenie na rzecz pozwanego było nienależne w rozumieniu art. 410 k.c.

Z przytoczonych względów, przyjmując za swoje niekwestionowane w apelacji ustalenia Sądu Okręgowego, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, orzekając o kosztach zastępstwa procesowego pozwanego na zasadzie odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.), w stawce minimalnej.