

Sygn. akt IV Ca 1528/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Marcin Łochowski (spr.)

Sędziowie: SO Beata Janiszewska, SR (del.) Anna Rutkowska-Przasnek

Protokolant: Martyna Perzyńska

po rozpoznaniu w dniu 7 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa W. S. i M. S.

przeciwko Przedsiębiorstwu (...) S.A. w P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim z dnia 21 maja 2012 r., sygn. akt I C 20/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że w pkt 1. oddala powództwo, a w pkt 2. zasądza od W. S. i M. S. solidarnie na rzecz Przedsiębiorstwa (...) S.A. w P. kwotę 2.417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od W. S. i M. S. solidarnie na rzecz Przedsiębiorstwa (...) S.A. w P. kwotę 3.200 zł (trzy tysiące dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Sygn. akt IV Ca 1528/12

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest zasadna.

Sąd Okręgowy podziela większość ustaleń faktyczny Sądu Rejonowego, szczegółowo opisanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (k.202-204) i przyjmuje je za własne. Nie można jednak zgodzić się z ustaleniem, że prace dotyczące budowy rurociągu rozpoczęły się na nieruchomości powoda w 2007 r. (k.204). W tym zakresie ustalenia faktyczne zostały poczynione z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c.

W konsekwencji, Sąd Rejonowy dokonał błędnej wykładni postanowień § 9 ust. 2 łączącej strony umowy z dnia 14 lipca 2005 r., co doprowadziło do wadliwego zastosowania art. 483 § 1 k.c. Uchybienia te musiały skutkować zmianą zaskarżonego wyroku i oddaleniem powództwa.

Niesporne jest, że strony w dniu 14 lipca 2005 r. zawarły umowę, w której powód wyraził zgodę na wybudowanie na będącej jego własnością nieruchomości rurociągu naftowego wraz z linią światłowodową i urządzeniami towarzyszącymi oraz zobowiązał się „udostępnić nieruchomość inwestorowi (pozwanemu) we wskazanym przez niego terminie na określony czas w celu wykonania prac budowlanych” (§ 2 umowy – k.11). Ustalono, że czasowe zajęcie nieruchomości powoda dla wykonania niezbędnych robót będzie trwało do końca miesiąca marca 2006 r. (§ 4 pkt 1 umowy – k.11v). Następnie termin ten przedłużono, początkowo do końca 2006 r. (§ 2 aneksu nr (...) z dnia 25 marca 2006 r. – k.18), a następnie do końca miesiąca sierpnia 2007 r. (§ 2 aneksu nr (...) z dnia 30 grudnia 2006 r. – k.19).

Strony uzgodniły także, iż „w przypadku nie zakończenia wszystkich prac w terminie, o którym mowa w § 4 pkt 1 właścicielowi za każdy dzień opóźnienia przysługuje kara umowna stanowiąca 0,3 % wartości umowy” (§ 9 pkt 2 umowy – k.12).

W dniu 9 lipca 2010 r. strony podpisały protokół potwierdzający zakończenie prac budowlanych i przywrócenie nieruchomości powoda do stanu poprzedniego (protokół – k.17).

W ocenie Sądu Okręgowego, z analizy protokołu przekazania placu budowy (protokół z dnia 12 sierpnia 2009 r. – k.149,150) oraz zeznań świadka J. M. (k.149) i K. R. (k.174) wynika, że faktycznie prace budowlane na nieruchomości powoda rozpoczęły się w połowie sierpnia 2009 r. Także świadek R. S. (właściciel pobliskiej nieruchomości) zeznał, iż prace budowlane rozpoczęły się „po terminie, który był wskazany w umowie” (k.146). Co więcej, okoliczność ta nie była w istocie kwestionowana przez powoda, który m.in. w piśmie procesowym z dnia 27 grudnia 2011 r. stwierdził, że: „Bez znaczenia dla przedmiotowego procesu są okoliczności faktycznego zajęcia nieruchomości przez pozwaną spółkę. ... rozpoczęcie prac budowlanych dopiero w 2009 r. nie może w żaden sposób obciążać powodów. Zwłaszcza, że ... opóźnienie robót na tym odcinku rurociągu zostało podyktowane ... tylko i wyłącznie decyzją władz pozwanej spółki” (k.154). Trudno o bardziej jednoznaczne przyznanie faktu, iż sporne prace nie rozpoczęły się przed 2009 r. Co znamienne, uzasadnienie pozwu całkowicie pomija tę okoliczność (k.3-7).

Do odmiennego wniosku nie mogą przy tym prowadzić zeznania powoda, który nie potrafił wskazać, kiedy faktycznie rozpoczęły się prace budowlane na jego gruncie (k.195). W tym kontekście całkowicie niewiarygodne są natomiast zeznania świadka T. W., który zeznał, że „Od 2007 r. były prowadzone wykopy. Stały tam maszyny ciężkie” (k.148). Z jednej strony świadek ten jest niekonsekwentny podając równocześnie, iż „Nie interesował mnie fakt, że prace nie rozpoczęły się przez 31 sierpnia 2007 r.” (k.148). Z drugiej strony, doświadczenie życiowe wyklucza, aby stosunkowo nieskomplikowane prace budowlane na niewielkim odcinku miały trwać trzy lata (2007 – 2010). Nadto, świadek T. W. jest osobą zainteresowaną w wyniku niniejszej sprawy, ponieważ sam również jest stroną identycznej umowy zawartej z pozwanym (k.147). Fakt ten nie może pozostać bez wpływu na ocenę wiarygodności zeznań tego świadka, co Sąd Rejonowy całkowicie pominął (uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k.204). W tym zakresie zasadny jest więc zarzut sformułowany w pkt 4. apelacji (k.214).

Skoro zatem prace budowlane rozpoczęły się na gruncie powoda w połowie sierpnia 2009 r., wymaga rozważenia, czy w takim wypadku znajdzie zastosowanie postanowienie § 9 pkt 2 umowy z dnia 14 lipca 2005 r., zastrzegające karę umowną w wypadku „niezakończenia wszystkich prac w terminie” (k.12). Konieczne jest więc ustalenie, czy strony zawierając umowę w dniu 14 lipca 2005 r. i przewidując zakończenie robót do końca miesiąca marca 2006 r., a ostatecznie do końca miesiąca sierpnia 2007 r., zastrzegły karę umową również na wypadek rozpoczęcia prac po sierpniu 2007 r.

Sąd Rejonowy słusznie w tym zakresie odwołał się do dyrektyw wykładni umów. Zgodnie bowiem z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie może jednak prowadzić do wniosku, że celem i zamiarem stron było ustalenie kary umownej w sytuacji, gdy prace budowlane na nieruchomości powoda nie rozpoczną się w terminie ostatecznie ustalonym w aneksie nr (...) do umowy, tj. do końca sierpnia 2007 r.

Wymaga wyjaśnienia, że umowa z dnia 14 lipca 2005 r. przewidywała dwa zasadnicze obowiązki powoda, polegające na znoszeniu (pati). Po pierwsze, powód zezwolił się na wybudowanie na będącej jego własnością nieruchomości rurociągu naftowego wraz z linią światłowodową i urządzeniami towarzyszącymi (§ 2 umowy – k.11). Nie budzi wątpliwości, że zgoda powoda ma w tym zakresie charakter bezterminowy i obejmuje zezwolenie na korzystanie przez skarżącego z nieruchomości w sposób charakterystyczny dla służebności przesyłu (zob. art. 305<sup>1</sup> k.c.). Po drugie, powód

zobowiązał się „udostępnić nieruchomość inwestorowi (pozwanemu) we wskazanym przez niego terminie na określony czas w celu wykonania prac budowlanych” (§ 2 umowy – k.11). Na tej płaszczyźnie zgoda powoda na wkroczenie na jego nieruchomość miała charakter terminowy. Innymi słowy, powód zgodził się, aby prace budowlane na jego nieruchomości trwały maksymalnie do końca sierpnia 2007 r.

Oczywiste jest przy tym, że w wypadku rozpoczęcia prac budowlanych przed końcem sierpnia 2007 r. i ich niezakończeniem do końca sierpnia 2007 r. powodowi przysługiwałoby roszczenie o zapłatę kary umownej w oparciu o § 9 pkt 2 umowy z dnia 14 lipca 2005 r. Zdaniem Sądu Okręgowego, na co wskazują zeznania świadków (m.in. zeznania D. B. – k.146), zastrzeżenie kary umownej za przekroczenie terminu zakończenia prowadzonych przez pozwaną spółkę prac miało przede wszystkim charakter dyscyplinujący i zostało wprowadzone w celu zmotywowania skarżącego do zminimalizowania czasu trwania prac budowlanych (zeznania powoda – k.194). Nie chodziło przy tym o zapewnienie powodowi swoistego odszkodowania za okres, w jakim nie mógł korzystać z gruntu, ponieważ strony w tym zakresie przewidziały inne rozwiązanie ustalając w umowie odszkodowanie, również za czas wyłączenia nieruchomości z użytkowania (§ 6 pkt 2 umowy – k.11v-12).

Jednak nie sposób przyjąć, że zawierając umowę w dniu 14 lipca 2005 r., a następnie kolejne aneksy i ustalając w dniu 30 grudnia 2006 r. termin zakończenia prac do końca miesiąca sierpnia 2007 r. (§ 2 aneksu nr (...) – k.19), strony przewidywały, że prace rozpoczną się dopiero w sierpniu 2009 r. Już w samym sformułowaniu § 9 pkt 2 umowy z dnia 14 lipca 2005 r. zastrzegającym karę umowną za „niezakończenie wszystkich prac w terminie” zawiera się przecież założenie, że prace rozpoczną się przed upływem zastrzeżonego terminu. Tylko bowiem w wypadku prac rozpoczętych w terminie można mówić o ich „niezakończeniu” w terminie. Innymi słowy, postanowienie § 9 pkt 2 nie przystaje do stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Co więcej, nie sposób przyjąć, że pozwany wkroczył w sierpniu 2009 r. na nieruchomość powoda bez jego zgody. Stanowisko powoda w tej kwestii jest dalece niekonsekwentne. Powód podnosił bowiem, że po dniu 31 sierpnia 2007 r. „pozwana spółka nie posiadała żadnego tytułu obligacyjnego uprawniającego ją do dokonywania dalszych robót” (pozew – k.4, k.65). Z kolei w trakcie przesłuchania powód zeznał, że: „Po 31 sierpnia 2007 umowa obowiązywała, takie jest moje zdanie. Gdyby nie obowiązywała po tej dacie zwrócilibyśmy się o usunięcie wszystkich maszyn, sprzętów które się znajdowały na działce” (k.195). To stanowisko wskazuje jednak, iż zdaniem powoda pozwana spółka była uprawniona do prowadzenia prac budowlanych w sierpniu 2009 r., mimo upływu terminu określonego w aneksie nr (...). Niesporne jest przy tym, że powód w żaden sposób nie protestował przy wejściu powoda na grunt w 2009 r. (zeznania świadka J. M. – k.150, zeznania powoda – k.195).

Należy przypomnieć, iż zgodnie z art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. W ocenie Sądu Okręgowego, brak reakcji właściciela na wkroczenie na jego grunt w celu prowadzenia prac budowlanych jest równoznaczny z co najmniej dorozumianym wyrażeniem zgody na ingerencję w jego prawo własności. Nie ulega zatem wątpliwości, że powód wyraził dodatkową zgodę na prowadzenie prac budowlanych na jego nieruchomości już w sierpniu 2009 r.

Skoro powód wyraził taką zgodę, to nie sposób przyjąć, że pozwany prowadził prace budowlane na nieruchomości wbrew jego woli. Brak przy tym podstaw do przyjęcia, że zgoda ta miała charakter ograniczony w czasie. Nie ma więc możliwości uznania, iż prowadzenie prac budowlanych przez powoda odbywało się poza ramami czasowymi tej zgody.

Tym bardziej więc nie ma podstaw do stosowania wobec pozwanej spółki konsekwencji wskazanych w § 9 pkt 2 umowy z dnia 14 lipca 2005 r.

Z tych przyczyn należy stwierdzić, że roszczenie powoda nie znajduje oparcia w postanowieniu § 9 pkt 2 umowy i zasługuje na oddalenie. W tym stanie rzeczy rozważanie pozostałych zarzutów sformułowanych w apelacji, jako dotyczących uchybień, które nie mogły mieć wpływu na wynik sprawy jest zbędne.

Dlatego też, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i w oparciu o art. 65 § 2 k.c. w zw. z § 9 pkt 2 umowy z dnia 14 lipca 2005 r. oddalił powództwo, jako bezzasadne. Jednocześnie na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490) zasądził od W. S. i M. S. solidarnie na rzecz Przedsiębiorstwa (...) S.A. w P. kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Nadto, Sąd Okręgowy na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 ww. rozporządzenia zasądził od W. S. i M. S. solidarnie na rzecz Przedsiębiorstwa (...) S.A. w P. kwotę 3.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji.