



Sygn. akt II CSKP 76/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Beata Janiszewska (przewodniczący)

SSN Marcin Krajewski (sprawozdawca)

SSN Joanna Misztal-Konecka

w sprawie z powództwa F. S.
przeciwko J. T. i N. M. T.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 13 maja 2021 r.,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 14 lutego 2019 r., sygn. akt I ACa [...],

- 1. oddala skargę kasacyjną,**
- 2. zasądza od F. S. na rzecz J. T. i N. M. T. kwoty po 1350 (tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 5 marca 2018 r. Sąd Okręgowy w S. zasądził od pozwanych N. T. i J. T. na rzecz powoda F. S. kwotę 160.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi

tytułem dwukrotności zadatku uiszczonego przez powoda przy zawarciu przez strony przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.

Sąd I instancji ustalił, że 18 sierpnia 2016 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości obejmującej działkę nr (...)/5 o powierzchni 0,17 ha, położonej w T., dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...) (dalej: „nieruchomość”). Pozwani zobowiązali się sprzedać powodowi nieruchomość w terminie do 18 października 2016 r., a powód zobowiązał się ją w tym terminie kupić za cenę w wysokości 280.000 zł. Na poczet ceny kupujący zobowiązał się zapłacić sprzedającym do 19 sierpnia 2016 r. kwotę 80.000 zł tytułem zadatku i obowiązek ten został wykonany.

W § 1 lit. b) umowy przedwstępnej pozwani oświadczyli, że w dziale I-Sp księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ujawniony jest wpis, zgodnie z którym każdorazowy właściciel działki nr (...)/5 ma prawo przejazdu i przechodu przez działki o numerach od (...)/1 do (...)/5 oraz przez działkę nr (...)/9, pasem o szerokości około 6 metrów przebiegającym wzdłuż działki po jej lewym boku, patrząc od drogi głównej, do czasu realizacji aktualnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, który przewiduje realizację budowy drogi.

W § 6 umowy przedwstępnej strony postanowiły, że w razie niewykonania umowy przez nabywcę, zbywcy mogą bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, natomiast w razie niewykonania umowy przez zbywców, nabywca może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i żądać od zbywców sumy zadatku dwukrotnie wyższej. W razie zawarcia umowy przyrzeczonej zadatek miał zostać zaliczony na poczet ceny.

Powód zawarł umowę przedwstępną z zamiarem wybudowania na nieruchomości domu. W trakcie rozmów poprzedzających zawarcie umowy powód był zapewniany przez pozwanych, że dostęp nieruchomości do drogi publicznej będzie realizowany od ulicy L.. Powód nie znał numeracji działek i był przekonany, że trasa z ulicy L., którą jeździł, tj. przez działki nr (...)/6, (...)/7 i (...), odpowiada służebności przechodu i przejazdu wskazanej w § 1 lit. b) umowy przedwstępnej. Pozwani wiedzieli, że demonstrowany powodowi dojazd nie stanowi służebności przejazdu i przechodu wpisanej w księdze wieczystej, jednak nie ujawnili powodowi

tego faktu oraz nie poinformowali go, że nieruchomość nie ma zapewnionego dostępu do drogi publicznej, oraz że w celu zapewnienia takiego dostępu powód będzie musiał zawrzeć z Gminą P. odpowiednią umowę.

Pismem z 10 października 2016 r. Burmistrz P. poinformował powoda, że obsługa komunikacyjna terenu objętego inwestycją w postaci budowy budynku mieszkalnego na nieruchomości została określona w pkt 6b ustaleń komunikacyjnych, zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w P. nr (...) z 22 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy P., w części dotyczącej m.in. miejscowości T. (dalej: „mpzp”), z której wynika, że działka nr (...)/5 posiada dostęp do drogi publicznej (ul. L.) przez połączenie pośrednie w formie dojazdu przez działki gminne nr (...)/6, (...)/7 i (...). Burmistrz wskazał, że uzgodnienie obsługi komunikacyjnej wydaje się pod warunkiem ust. nia służebności gruntowej lub wykupienia udziału w działce nr (...)/6, oznaczonej w mpzp jako droga wewnętrzna, z odstąpieniem od obowiązku ust. nia służebności drogowej do czasu budowy drogi publicznej na działkach (...)/7 i (...) z uwagi na utrzymywanie nawierzchni gruntowej drogi przez Gminę P..

W dniu 17 października 2016 r. powód oświadczył przed notariuszem, że w związku z treścią pisma z 10 października 2016 r. odmawia zawarcia umowy przyrzeczonej, ponieważ z uzyskanych w Gminie P. informacji wynikało, że wbrew zapewnieniom sprzedających nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej, a opisana w § 1 lit. b) umowy przedwstępnej służebność jest jedynie prawnym uregulowaniem dostępu do drogi publicznej, natomiast faktycznie dojazd do drogi publicznej przez te działki jest niemożliwy.

Pismem z 19 października 2016 r. powód odstąpił od zawartej z pozwanymi umowy przedwstępnej, wzywając pozwanych do zapłaty na swoją rzecz kwoty dwukrotnego zadatku w wysokości 160.000 zł w terminie 3 dni od otrzymania wezwania. Powód wskazał, że wbrew zapewnieniom pozwanych nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej, bowiem uprzednio widniejąca w treści księgi wieczystej służebność wygasła wskutek niewykonywania jej przez 10 lat, a działki obciążone służebnością są obecnie ogrodzone oraz zarośnięte przez drzewa i krzaki. Jednocześnie powołał się na informacje uzyskane od Gminy P. wynikające z

pisma z 10 października 2016 r., podnosząc, że nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej ani przez działki opisane w dziale I-Sp księgi wieczystej, ani przez działki wskazane w piśmie Burmistrza P..

Wobec odmowy zawarcia przez powoda przyrzeczonej umowy sprzedaży, pozwani pismem z 3 listopada 2016 r. oświadczyli, że w trybie art. 394 § 1 k.c. odstępują od przedwstępnej umowy sprzedaży z winy powoda, zachowując wpłacony zadatek i uznając odstąpienie powoda za bezpodstawne. Pismem z 1 grudnia 2016 r. pozwani zakwestionowali, aby nieruchomość obarczona była wadą prawną.

Sąd I instancji ustalił, że w dziale I-Sp prowadzonej dla nieruchomości księgi wieczystej widnieje wpis opisany w § 1 lit. b) umowy przedwstępnej, a ponadto że wpisane prawo przechodu i przejazdu nie może być realizowane z uwagi na brak wytyczonej drogi oraz biegnące w poprzek ogrodzenia innych działek.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda oparte na art. 394 k.c. było uzasadnione. W ocenie Sądu I instancji pozwani nie wykonali umowy przedwstępnej, gdyż zobowiązali się do przeniesienia własności nieruchomości, która ma zapewniony dostęp do drogi publicznej [§ 1 lit. h) umowy]. Pod pojęciem dostępu do drogi publicznej należy rozumieć trwały dostęp istniejący zarówno pod względem prawnym, jak i faktycznym. Zdaniem Sądu Okręgowego dostęp do drogi publicznej (ul. L.) został podniesiony do rangi elementu istotnego umowy przedwstępnej, zaś z postępowania dowodowego wynikało, że dostęp ten ma charakter tymczasowy i polega na tym, że Gmina P. jedynie grzecznościowo toleruje przejazdu przez swoje działki do czasu ustania odpłatnej służebności gruntowej lub wykupu przez zainteresowanych właścicieli udziału w gruncie. Zapewnienie trwałego dostępu do drogi publicznej przez działki (...) /6, (...) /7 i (...) wymagałoby zawarcia przez powoda umowy z Gminą P. oraz poniesienia wydatków.

Sąd I instancji wskazał, że prawo przejazdu i przechodu przez działki wskazane w § 1 lit. b) umowy przedwstępnej nie stanowi dostępu do drogi publicznej, gdyż strony uzgodniły, że nieruchomość będzie miała zapewniony dostęp do ul. L. przez te działki, przez które powód był tam przewożony, a ponadto

dlatego, że dostęp ten faktycznie nie istnieje. Do korzystania ze służebności konieczne byłoby w pierwszej kolejności zdemontowanie ogrodzeń innych działek, a następnie wytyczenie drogi. W konsekwencji tego Sąd I instancji przyjął, że służebność wskazana w umowie przedwstępnej istnieje „tylko na papierze” i w świetle uzgodnień stron to nie ona miała spełniać rolę dostępu do drogi publicznej. Sąd Okręgowy jednocześnie uznał jednak, że powód nie dowiódł, aby służebność ta wygasła na skutek niewykonywania przez 10 lat.

Wyrokiem z 14 lutego 2019 r. Sąd Apelacyjny w (...) zmienił wyrok Sądu Okręgowego i oddalił powództwo. W ocenie Sądu drugiej instancji prawidłowo ustalony stan faktyczny prowadzi do wniosku, że to nie pozwani nie wykonali umowy przedwstępnej, lecz powód.

Oceniając krytycznie wnioski wyciągnięte przez Sąd Okręgowy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Apelacyjny ustalił, że powód wyjątkowo skrupulatnie i wszechstronnie sprawdzał zarówno stan faktyczny, jak i prawny nieruchomości oraz ustalał na przyszłość warunki każdego etapu budowy domu i jego zasiedlenia - analizował przed zawarciem umowy przedwstępnej księgę wieczystą nieruchomości oraz mpzp. Powód wiedział przed zawarciem umowy, że dostęp do ul. L. ma jedynie charakter pośredni, a pozwani nigdy nie twierdzili, że działka gminna nr (...)/6 jest drogą publiczną. W umowie znajduje się wzmianka o dostępie do drogi publicznej, jednak nie określono, co jest drogą publiczną i przez jakie działki prowadzi dostęp do niej.

Sąd drugiej instancji ustalił, że przed zawarciem umowy przedwstępnej powód uzyskał poradę prawną, zgodnie z którą - jak mu już wcześniej sygnalizowano - będzie musiał nabyć udział w drodze albo służebność drogową, bo działka nr (...)/6 ma charakter niepublicznej drogi wewnętrznej. Powód przyznał, że jeżeli chodzi o przysługującą i wpisaną w księdze wieczystej służebność, to pozwani oraz ich przedstawicielka wskazywali ją jako dodatkową możliwość dojazdu, potrzebną zwłaszcza gdy nie było jeszcze dojazdu od ul. L.. Ponadto przed zawarciem umowy strony negocjowały postępowanie dotyczące dostępu do drogi publicznej, którego początkową redakcję odwołującą się do dostępu

bezpośredniego zmieniono na brzmienie przywołujące jedynie dostęp do drogi publicznej bez bliższych określeń.

Sąd Apelacyjny wskazał, że zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: „u.p.z.p.”) przez pojęcie dostępu do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ust. nie odpowiedniej służebności drogowej. Do tego pojęcia nawiązuje również art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p., który stanowi, że wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku, gdy teren ma dostęp do drogi publicznej. Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że dostęp ten ma być prawnie zagwarantowany i nie można go utożsamiać z dostępem faktycznym.

W niniejszej sprawie, mimo braku ust. nia służebności gruntowej, dostęp do drogi publicznej przez działkę gminną stanowiącą faktycznie drogę wewnętrzną był zapewniony, o czym świadczy to, że jeszcze w 2007 r. organ gminy będącej właścicielem działki nr (...)/6 ustalił na rzecz poprzednich właścicieli nieruchomości warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego, a w 2013 r. Starosta P. wydał decyzję zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego pozwanym, w tym zjazdu indywidualnego z drogi gminnej na działce nr (...)/6 dla obsługi nieruchomości. Jeżeli istnieje zatem droga wewnętrzna mająca charakter powszechnie dostępnej dla wszystkich ulicy, to warunek dostępu do drogi publicznej przez taką drogę wewnętrzną jest spełniony także wówczas, gdy inwestor nie legitymuje się żadnym tytułem prawnym do takiej działki drogowej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego należało mieć na uwadze, że nieruchomość posiadała również dostęp do drogi publicznej przez opisaną w umowie przedwstępnej służebność drogową. Fakt naruszania przez właścicieli działek sąsiadujących swoich obowiązków poprzez wzniesienie ogrodzeń w miejscu przebiegu służebności nie może przemawiać za ustaleniem, że działka nie posiada dostępu do drogi publicznej. Przyjmując za Sądem Okręgowym, że służebność ta na moment zawarcia umowy przedwstępnej nie wygasła, Sąd Apelacyjny uznał,

że nieruchomości posiada dostęp do drogi publicznej wynikający z istniejącego, podlegającego ochronie prawnej i egzekucji ograniczonego prawa rzeczowego.

W tych okolicznościach Sąd Apelacyjny uznał, że odstąpienie przez powoda od umowy przedwstępnej było bezpodstawne, a w konsekwencji żądanie zapłaty podwójnego zadatku nieuzasadnione.

Powód zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, podnosząc zarzuty naruszenia prawa materialnego w postaci:

- art. 8 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, art. 2 pkt 14 u.p.z.p. w związku z przepisami prawa cywilnego o ochronie prawa własności (art. 222 k.c. i następne) przez uznanie, że z drogi wewnętrznej można korzystać bezwarunkowo, w sytuacji gdy korzystanie z dróg wewnętrznych podlega regulacji prawa cywilnego, w tym przepisom o ochronie własności;

- art. 61 ust. 1 pkt 2 w zw. z art. 2 pkt 14 u.p.z.p. przez uznanie, że dostępu do drogi publicznej nie należy utożsamiać z dostępem faktycznym, a z dostępem prawnie zagwarantowanym, a nawet hipotetycznym, to znaczy takim, który nabywca działki sam może sobie w przyszłości dopiero uzyskać;

- art. 65 § 2 k.c. przez uznanie, że strony pod pojęciem dostępu do drogi publicznej rozumiały jedynie dostęp prawnie zagwarantowany, a nawet hipotetyczny, to znaczy, że nabywca działki sam może w przyszłości wystąpić o taki dostęp; w konsekwencji czego Sąd bezzasadnie uznał, że strony pojęcie dostępu do drogi publicznej rozumiały w oderwaniu od tego, czy istnieje możliwość faktycznego korzystania z tej drogi oraz od tego, czy istnieje tytuł prawny umożliwiający korzystanie z drogi.

Powód wniósł o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w całości i rozstrzygnięcie sprawy co do istoty przez oddalenie apelacji pozwanych w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, w tym kosztach zastępstwa prawnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwani wniesli o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz każdego z pozwanych kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należało dostrzec, że rozpoznając niniejszą sprawę sądy powszechne poświęciły w swoich rozważaniach stosunkowo niewiele miejsca na analizę podstawowej kwestii istotnej dla jej rozstrzygnięcia, a mianowicie przesłanek odpowiedzialności na gruncie art. 394 k.c. i ich odniesieniu do okoliczności faktycznych sprawy, skupiając się przede wszystkim na problemie, czy będąca przedmiotem umowy nieruchomości miała dostęp do drogi publicznej i jakie znaczenie nadać temu pojęciu. Sąd Apelacyjny podniósł, że zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ma ustalenie, czy faktycznie doszło do niewykonania umowy przedwstępnej przez pozwanych, tj. czy przyczyny wskazane przez powoda w oświadczeniu o odstąpieniu od łączącej strony umowy faktycznie zaistniały, a jeżeli tak, to czy uzasadniały one odstąpienie od umowy. Stanowisko to należy uznać za słuszne, jednak wymaga ono poczynienia pewnych uzupełnień.

Zgodnie z art. 394 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej (§ 1), natomiast w razie wykonania umowy - zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała (§ 2). Regulacja wynikająca z § 6 umowy przedwstępnej stanowi wierne odzwierciedlenie regulacji ustawowej, stąd też nie może być wątpliwości, że podlega ona w niniejszej sprawie interpretacji w świetle art. 394 k.c., mimo że w ścisłym rozumieniu o zadatku nie może być mowy, jeżeli strona jedynie zobowiązuje się w umowie do uiszczenia określonej kwoty.

Uprawnienie kontrahenta, który dał zadatek przy zawarciu umowy, do żądania sumy dwukrotnie wyższej uzależnione jest od niewykonania przez drugą stronę zobowiązania z powodu okoliczności, za które ponosi ona wyłączną

odpowiedzialność (zob. wyrok SN z 20 stycznia 2016 r., V CSK 293/15). Wniosek taki wynika m.in. z § 3 wskazanego przepisu, który przewiduje, że obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony lub żadna ze stron. Dodać należy przy tym, że zgodnie z art. 472 k.c., który znajduje zastosowanie również do odpowiedzialności przewidzianej w art. 394 k.c., jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności.

Odnosząc powyższe rozważania do stanu faktycznego niniejszej sprawy, należy zauważyć, że świadczenie z umowy przedwstępnej polega na zawarciu umowy przyrzeczonej, co wymaga złożenia odpowiednich oświadczeń woli, a niekiedy jeszcze dokonania dodatkowych czynności. Odstępując od umowy w dniu 19 października 2016 r., powód nie powołał się jednak na odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej przez pozwanych, ale na to, że nieruchomość, która miała być jej przedmiotem, nie miała pewnych cech (dostępu do drogi publicznej), o których istnieniu zapewnili pozwani w umowie przedwstępnej. Orzekające w niniejszej sprawie sądy powszechne założyły co najmniej w sposób dorozumiany, że brak tych cech równoznaczny jest z niewykonaniem umowy przedwstępnej z przyczyn, za które odpowiedzialność ponoszą pozwani, mimo że ostatecznie Sąd Apelacyjny ustalił istnienie uzgodnionego przez strony dostępu do drogi publicznej.

Powyższe stanowisko, mimo że ostatecznie nie miało decydującego wpływu na treść rozstrzygnięcia, jest nadmiernym uproszczeniem. Wprost można byłoby je uznać za zasadne jedynie w sytuacji, gdyby przyjąć, że zawarte w umowie przedwstępnej wymagania co do cech przedmiotu umowy przyrzeczonej, stanowiły zobowiązanie pozwanych do podjęcia działań mających na celu doprowadzenie go do odpowiedniego stanu (zapewnienia dostępu do drogi publicznej). W takim bowiem przypadku można byłoby określić, w jaki sposób powinien zachować się dłużnik w celu osiągnięcia pożądanego rezultatu, a w razie niepodjęcia tego zachowania uznać, że nie wykonał swojego zobowiązania i przypisać mu odpowiedzialność z tego powodu.

W świetle ustaleń faktycznych bardziej prawdopodobne wydaje się jednak przyjęcie, że stronom umowy przedwstępnej chodziło o bliższe opisanie przedmiotu umowy przyrzeczonej, bez jednoczesnego wykreowania jakichkolwiek zobowiązań co do działań, które mają być w stosunku do niego podjęte. W razie przyjęcia takiego założenia, jeżeli uznać, że wskazane cechy definiowały przedmiot umowy przyrzeczonej, należałoby stwierdzić, że wystąpił przypadek niemożliwości świadczenia, który skutkował brakiem zobowiązania do zawarcia umowy, gdyż przedmiot o cechach wymienionych w umowie przedwstępnej w rzeczywistości nie istniał. Zawarta w takich warunkach umowa definitywna byłaby w rzeczywistości inną umową niż strony zakładały w umowie przedwstępnej. Nie dawałoby to jednak powodu do odstąpienia od umowy przedwstępnej i żądania zwrotu dwukrotności zadatku, a raczej stanowiło przypadek pierwotnej niemożliwości świadczenia skutkujący nieważnością umowy albo byłoby równoznaczne z przewidzianą w art. 394 § 3 zd. 2 k.c. sytuacją, w której niewykonanie umowy następuje z przyczyn, za które nie ponosi odpowiedzialności żadna ze stron. Nie można także wykluczyć uznania, że, składając oświadczenie w umowie przedwstępnej co do stanu nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przyrzeczonej, sprzedawcy chcieli przyjąć na siebie swoistą gwarancję, polegającą na zobowiązaniu do poniesienia negatywnych konsekwencji (także w postaci konsekwencji odstąpienia od umowy przez kupującego), gdyby okazało się, że w rzeczywistości przedmiot umowy przyrzeczonej nie wykazuje zagwarantowanych cech.

Brak jednoznacznego rozstrzygnięcia co do charakteru post.ń umowy przedwstępnej wskazujących na istnienie dostępu nieruchomości do drogi publicznej stanowi mankament rozważań sądów powszechnych obu instancji. Ostatecznie jednak, wobec przyjętego przez Sąd Apelacyjny ustalenia, zgodnie z którym dostęp taki w rzeczywistości istniał, kwestia ta nie ma istotnego wpływu na treść rozstrzygnięcia, gdyż bez względu na przyjętą konstrukcję prawną roszczenie powoda musiało zostać uznane za bezzasadne. Podkreślić należy przy tym, że zarzuty skargi kasacyjnej odnoszą się wyłącznie do tego ostatniego ustalenia.

W stanie faktycznym sprawy istotne było zatem przesądzenie, czy nieruchomość posiadała dostęp do drogi publicznej w rozumieniu § 1 lit. h) umowy przedwstępnej w taki sposób, w jaki dostęp ten rozumiały strony w chwili jej

zawarcia. Samodzielnego znaczenia nie ma natomiast okoliczność, czy dostęp ten spełniał jednocześnie przesłanki dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 2 pkt 14 u.p.z.p. w zw. z art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p.

W przywołanym powyżej postanowieniu umowy przedwstępnej pozwani oświadczyli wyłącznie, że nieruchomości posiada dostęp do drogi publicznej, nie charakteryzując go bliżej. W związku z tym wniosek, że musiał być to dostęp w rozumieniu u.p.z.p. należałoby uznać za przedwczesny, choć można mu także przypisać pewne uzasadnienie ze względu na zamierzony cel nabycia nieruchomości. Decydujące znaczenie dla odczytania rzeczywistej woli stron w tej mierze ma jednak stan świadomości powoda w chwili zawierania umowy.

Biorąc pod uwagę wynikający z art. 398¹³ § 2 k.p.c. zakres związania Sądu Najwyższego ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia, należy podnieść, że w niniejszym postępowaniu wiążą również ustalenia Sądu Apelacyjnego co do stanu wiedzy stron w chwili zawarcia umowy przedwstępnej. Wynika z nich zaś wyraźnie, że powód wiedział, iż dostęp do ul. L., z którym zgodnie ze swoimi twierdzeniami wiązał postanowienie o dostępie do drogi publicznej, ma charakter jedynie pośredni i prowadzi przez działki stanowiące własność Gminy P.. Działka gminna nr (...)/6 została w mpzp oznaczona jako droga, w obrocie pozostaje decyzja o warunkach zabudowy przewidująca obsługę komunikacyjną nieruchomości przez działkę nr (...)/6, a nadto Gmina P. nie sprzeciwia się powszechnemu i bezpłatnemu korzystaniu z tej drogi przez mieszkańców. Zważywszy, że powód dokładnie znał stan faktyczny i prawny nieruchomości, trudno przyjąć, aby intencją stron umowy przedwstępnej było zapewnienie konkretnego, zagwarantowanego instrumentami prawa cywilnego dostępu od ulicy L., co do którego powód wiedział, że w rzeczywistości nie istnieje.

Powyższe stwierdzenie oznacza uznanie bezpodstawności zarzutu naruszenia art. 65 § 2 k.c., gdyż wykładnia § 1 lit. h) umowy przedwstępnej dokonana przez Sąd Apelacyjny okazała się ostatecznie trafna. Oznacza to równocześnie, że za bezzasadne należy uznać pozostałe zarzuty kasacyjne, w których powód koncentrował się przede wszystkim na pojęciu dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów prawa administracyjnego. Jak wynika z

powyższych uwag, o bezpośrednim naruszeniu tych przepisów w niniejszym postępowaniu nie mogło być mowy, gdyż orzekające sądy powszechne ich wprost nie stosowały. Treść tych przepisów mogła stanowić jedynie wskazówkę co do interpretacji oświadczeń woli stron. O wyniku tej interpretacji przesądza zaś przede wszystkim ustalony stan świadomości stron co do istniejących dróg dojazdowych w chwili zawarcia umowy przedwstępnej.

Z tych przyczyn skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c.

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 105 § 1 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. Kwota zwrotu kosztów jest równa wynagrodzeniu adwokata wynikającemu z § 10 ust. 4 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 oraz § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Kwota ta została zasądzona w częściach równych na rzecz obojga pozwanych.

ke