



Sygn. akt II CSKP 327/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 sierpnia 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa G. K.
przeciwko Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 17 sierpnia 2022 r.,
skargi kasacyjnej Gminy K.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 9 października 2019 r., sygn. akt I ACa [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 października 2019 r., po ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Apelacyjny w [...] ponownie oddalił apelację powódki Gminy K. (dalej – „Gmina”) od wyroku Sądu Okręgowego w O. z dnia 29 marca 2017 r., oddalającego

jej powództwo, w którym domagała się zasądzenia na jej rzecz od pozwanej Agencji Nieruchomości Rolnych Oddział w O. („Agencja”; obecnie Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa w W.) kwoty 203.783 zł z odsetkami z tytułu naprawienia szkody wyrządzonej jej w następstwie nieustanowienia służebności studni, gwarantowanego przez pozwaną.

W sprawie ustalono m.in., że Agencja była właścicielem nieruchomości obejmującej działkę nr [...] w C. („działka nr [...]”), gdzie znajdowała się studnia głębinowa, z której Gmina zaopatrywała się w wodę. W związku z zamiarem sprzedaży działki nr [...] przez Agencję w dniu 2 sierpnia 2007 r. doszło do spotkania przedstawicieli Agencji, reprezentowanej przez dwóch pracowników, Gminy, reprezentowanej przez wójta, i dzierżawcy Nieruchomości (W. P.). Ze spotkania spisano „Protokół ustaleń w/s przekazania na majątek Gminy K. nieruchomości w miejscowości C. i C.” („Protokół”), w którym zastrzeżono m.in., że „przy sprzedaży gospodarstwa w C. należy umieścić klauzulę służebności przechodu i przejazdu przez działkę [...] do obiektów S.U.W. i studni oraz służebności studni na działce nr [...] na rzecz gminy”.

W dniu 30 października 2009 r. Agencja sprzedała (m.in.) działkę nr [...] A. sp. z o.o., w imieniu której działał W. P., a nabywca ustanowił na tej działce nieodpłatną służebność gruntową polegającą na prawie swobodnego przejazdu i przechodu przez nią do działki nr [X.] na rzecz Urzędu Gminy w K.. Równocześnie w akcie notarialnym wyrażono zgodę na dalsze korzystanie przez Gminę ze studni głębinowej położonej na działce nr [...].

Następnie W. P. sprzedał działkę nr [...] na rzecz Z. F. i A. F., z którymi 25 października 2012 r. Gmina zawarła umowę dzierżawy części działki dla potrzeb zaopatrzenia Gminy w wodę, zobowiązując się do zapłaty czynszu po 1000 zł miesięcznie. Do dnia 25 czerwca 2015 r. zapłaciła z tego tytułu łącznie kwotę 34 034,01 zł.

W latach 2014 - 2015 Gmina wybudowała na należącej do niej działce nową studnię głębinową, której koszt wyniósł 169 839,45 zł.

Oceniając żądanie powódki, Sady przyjęły zgodnie, że Agencja nie była zobowiązana do zapewnienia Gminie służebności studni (poboru wody). Sąd

Apelacyjny wyjaśnił, że Protokół stanowił jedynie „dowód na dokonanie pewnych wyrażonych w nim ustaleń, które miały następnie mieć odzwierciedlenie w treści umowy sprzedaży” i zabezpieczać interes Gminy, przez zapewnienie jej dostępu do wody. Ustalenia te przypominały oświadczenia (postanowienia) negocjacyjne, zmierzające do zawarcia umowy o określonej treści, które jednak nie są jeszcze samą umową i do chwili jej zawarcia nie mają charakteru wiążącego dla stron. O takim charakterze Protokołu świadczy m.in. sformułowanie odnoszące się do zawarcia w umowie służebności studni: „przy sprzedaży gospodarstwa w C. należy umieścić klauzulę służebności przechodu i przejazdu przez działkę nr [...] do obiektów Stacji Uzdatniania Wody i studni oraz służebności studni na działce nr [...] na rzecz gminy”. W ocenie Sądu odwoławczego ze sformułowania tego wynika „wynegocjowana treść przyszłej umowy sprzedaży działki, a nie żaden stosunek zobowiązaniowy”. Brak w tym sformułowaniu cech stosunku zobowiązaniowego sprawia, że nie można uznać Protokołu za umowę nienazwaną zobowiązującą do ustanowienia służebności studni albo umowę gwarancyjną, o której mowa w art. 391 k.c. Umowa gwarancyjna bowiem zakłada istnienie świadczenia w ramach stosunku obligacyjnego łączącego osobę trzecią z beneficjentem zastrzeżenia, a ponadto „wymaga nałożenia na gwaranta obowiązku zaciągnięcia zobowiązania albo spełnienia konkretnego świadczenia”. Gwarant musi mieć świadomość, że nakłada na siebie obowiązek naprawienia ewentualnej szkody, co nie wynika ani z treści Protokołu, ani z celu jego sporządzenia.

Ponadto Sąd Apelacyjny zauważył też, że z treści Protokołu nie wynika, aby korzystanie ze studni miało mieć charakter nieodpłatny, a regułą jest prawo właściciela nieruchomości do wynagrodzenia stanowiącego rodzaj rekompensaty za ograniczenie w wykonywaniu prawa własności niezależnie od sposobu i formy tego ograniczenia.

Sąd drugiej instancji zwrócił też uwagę, że w imieniu Agencji protokół podpisała Z. S., która była upoważniona do nieodpłatnego przekazywania nieruchomości m.in. jednostkom samorządu terytorialnego, PAN i osobom bezrobotnym gruntów zabudowanych obiektami infrastruktury technicznej, urządzeń, obiektów i sieci energetycznych, natomiast nie była umocowana „do zawierania umów o charakterze gwarancyjnym czy też innym podmiotem

zobowiązującym do ustanawiania służebności”. Ponadto Protokół odnosił się do przyszłej umowy z podmiotem prywatnym (a nie z Gminą), co oznacza, że Z. S. nie mogła podpisać umowy nienazwanej czy gwarancyjnej dotyczącej ustanowienia służebności studni.

Sąd wyraził ponadto pogląd, że nie było możliwości ustanowienia służebności studni w taki sposób, w jaki chciała tego dokonać Gmina. Wprawdzie służebność czerpania wody i przeprowadzenia wodociągu może „spełniać cechy służebności gruntowej określone w art. 285 § 1 k.c.”, jednakże zakłada to zwiększenie użyteczności nieruchomości władnącej (jej oznaczonej części), która musi istnieć i zostać określona. Tymczasem *in casu* nieruchomości władnącej nie ma, a ustanowienie służebności gruntowej na rzecz Gminy w sposób abstrakcyjny i oderwany od nieruchomości, jak wynikało z Protokołu, jest niedopuszczalne. Służebność przesyłu zaś „może być ustanowiona tylko na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 (art. 305¹ k.c.)”. Oznacza to, że ustanowienie służebności studni na rzecz powódki nie było w ogóle możliwe, a zapewnienie korzystania z niej nastąpiło w dopuszczalny sposób przez stosowną deklarację nabywcy nieruchomości ujętą w akcie notarialnym.

Sąd Apelacyjny przypominał ponadto, że zadania własne gminy obejmują m.in. sprawy wodociągów i zaopatrzenia w wodę (art. 6 i 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, tekst jedn. Dz.U. z 2019, poz. 506; dalej – „ustawa o samorządzie gminnym”), w związku czym nie znajduje żadnego uzasadnienia przerzucanie związanych z tym obciążeń, w tym finansowych, jak np. koszt wybudowania nowego ujęcia wody, na inne podmioty, a ich sprzeciw przed takimi próbami nie narusza art. 5 k.c.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniosła powódka, zaskarżając go w całości. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 oraz art. 60 k.c., art. 60 i art. 103 k.c., art. 391 k.c., art. 353¹ w związku z art. 5, z art. 65 § 1 i 2 i z art. 60 k.c., art. 471 k.c., art. 5 k.c., art. 72 § 2 k.c., art. 353 § 1 k.c., art. 391 w związku z art. 98, z art. 65 § 1 i 2 oraz art. 60 k.c., art. 285 § 1 k.c. i art. 305¹ w związku z art. 49 § 1 k.c., z art. 6 ust. 1 oraz art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy

o samorządzie gminnym, z art. 2 pkt 16 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r., poz. 1437 ze zm.; dalej – „u.z.z.w.”), jak również naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 382 k.p.c. oraz art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Wniósła o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku, jak również wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w O. lub sądowi równorzędnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w [...] lub sądowi równorzędnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez zasądzenie od KOWR na rzecz Gminy kwoty 203.873,46 zł wraz z bliżej oznaczonymi odsetkami ustawowymi i kosztami postępowania za obie instancje oraz kosztami postępowania przed Sądem Najwyższym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pierwsza grupa sformułowanych w skardze kasacyjnej zarzutów zmierza do podważenia stanowiska Sądu Apelacyjnego, że Protokół nie obejmował stanowczych oświadczeń woli, kreujących po stronie Agencji zobowiązanie, w szczególności zobowiązanie gwarancyjne przewidziane w art. 391 k.c. W tym zakresie, zarzucając naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., skarżąca wytknęła, że Sąd ten nie ustosunkował się do zarzutów apelacji wskazujących na konieczność uwzględnienia przy wykładni oświadczeń woli stron zachowania Agencji po podpisaniu Protokołu, polegającego na konkludentnym potwierdzeniu treści oświadczenia woli złożonego pisemnie do Protokołu. Wiążą się z tym również zarzuty naruszenia art. 65 § 1 i 2 oraz art. 60 k.c., art. 391 k.c., art. 471 k.c. i art. 5 k.c., w ramach których skarżąca zwróciła uwagę, że z tytułu Protokołu („Protokół z ustaleń”), jego stanowczych sformułowań i okoliczności podpisania, celu jego spisania i zasad współżycia społecznego (nakazujących Agencji, jako państwowej osobie prawnej będącej pracodawcą oraz właścicielem lokali mieszkalnych pracowników, podjęcie działań mających na celu zminimalizowanie niedogodności związanych z likwidacją zakładu pracy, w tym zapewnienie dalszego niezakłóconego zaspokajania ludności - byłych pracowników

oraz lokatorów Agencji w bieżącą wodę) oraz zachowania pozwanego po podpisaniu Protokołu polegającego na częściowym wykonaniu jego postanowień, tj. m.in. nieodpłatnym ustanowieniu na rzecz Gminy służebności przejazdu i przechodu przez nieruchomość do studni, wynika, iż w Protokole Agencja zobowiązała się stanowczo (przysięła) do doprowadzenia - przy sprzedaży działki nr [...] - do ustanowienia przez nabywcę na rzecz powódki służebności poboru wody (służebności studni), co rodzi na podstawie art. 391 i art. 471 k.c. odpowiedzialność Agencji za szkodę powstałą w następstwie niedoprowadzenia do ustanowienia tego prawa, tj. niezaciągnięcia zobowiązania przez osobę trzecią. Nie chodzi tu zatem jedynie o oświadczenia wiedzy co do przebiegu negocjacji, lecz o oświadczenia woli, a wywody Sądu Apelacyjnego co do niewiążącego charakteru uzgodnień pozostają w sprzeczności z twierdzeniem tego Sądu, że Protokół obejmuje m.in. treść przyszłej umowy sprzedaży działki (co sugeruje właśnie oświadczenia woli). Powódka zauważyła ponadto, że okoliczności spisania Protokołu, a w szczególności jego cel, którym było zachowanie *status quo* w wypadku zmiany właściciela nieruchomości polegającego na nieodpłatnym poborze wody przez Gminę, jak również zasady współzycia społecznego (przejęcie przez Gminę odpowiedzialności społecznej za byłych pracowników i lokatorów Agencji w związku z likwidacją Państwowego Gospodarstwa Rolnego w C.) i zachowanie Agencji po podpisaniu Protokołu, polegające na nieodpłatnym doprowadzeniu do ustanowienia nieodpłatnie służebności przejazdu i przechodu przez nieruchomość do studni wynika również, iż nie było wątpliwości co do nieodpłatnego charakteru tak zobowiązania pozwanego, jak i nieodpłatnego ustanowienia służebności poboru wody. Niezależnie od tego w ramach zarzutu naruszenia art. 391 k.c. wyraziła pogląd, że wbrew stanowisku Sądu odwoławczego nie jest konieczne określenie w umowie przyrzeczenia gwarancyjnego, czy przyrzeczone zobowiązanie osoby trzeciej ma rodzić świadczenie wzajemne beneficjenta przyrzeczenia na rzecz osoby trzeciej (ma mieć charakter odpłatny); nie jest ono również relewantne dla odpowiedzialności gwaranta w sytuacji, w której w ogóle nie dochodzi do przyrzeczonego zachowania osoby trzeciej, tj. zaciągnięcia zobowiązania. Ewentualnie, zarzucając naruszenie art. 353¹ w związku z art. 5, z art. 65 § 1 i 2 i z art. 60 k.c. oraz art. 353¹ k.c., stwierdziła, że nawet gdyby uznać, iż w Protokole

Agencja nie zaciągnęła zobowiązania, o którym mowa w art. 391 k.c., należało przyjąć, że strony zawarły nienazwaną umowę rezultatu, w której Gmina korzystająca dotąd nieodpłatnie ze studni dla zaopatrzenia ludności (głównie byłych pracowników i lokatorów Agencji) w wodę umówiła się z Agencją jako właścicielem nieruchomości, na której jest posadowiona studnia, że przy sprzedaży nieruchomości Agencja doprowadzi do ustanowienia na rzecz Gminy służebności potrzebnych do dalszego zapewnienia możliwości nieodpłatnego poboru wody dla potrzeb mieszkańców Gminy (głównie byłych pracowników i lokatorów Agencji).

Już na wstępie analizy omawianej grupy zarzutów należy zgodzić się ze skarżącą, że argumentacja Sądu odwoławczego mająca przemawiać za niezobowiązującym charakterem oświadczeń złożonych w Protokole jest niewystarczająco wnikliwa, a częściowo nawet niezrozumiała.

Przed wszystkim zdaje się zakładać, że szczególnie istotne znaczenie ma w tym względzie sposób sformułowania oświadczeń w Protokole, w którym nie ma wprost mowy o „zobowiązaniu” Agencji, lecz zawarte są ustalenia o znaczeniu dowodowym co do treści przyszłej umowy sprzedaży, mające zabezpieczać interes Gminy i przywodzące Sądowi na myśl niewiążące (jeszcze) oświadczenia negocjacyjne. Rozumowanie to z wielu względów trudno jednak uznać za przekonujące. Budzi zastrzeżenia już na płaszczyźnie wykładni literalnej, skoro w kluczowym zdaniu Protokołu jest wyraźnie mowa o powinności umieszczenia w umowie sprzedaży określonych klauzul („należy umieścić”). Wątpliwości te wzmacnia uwzględnienie aspektu celowościowego, z jednej bowiem strony Sąd stwierdza, że poczynione ustalenia miały zabezpieczać interes Gminy i przypisuje im znaczenie dowodowe, a z drugiej – odmawia wiążącego charakteru. Powstaje w związku z tym pytanie, po co Protokół został sporządzony (m.in. przy zaangażowaniu Wójta Gminy), skoro nie nakładał żadnych obowiązków na żadną ze stron. Odpowiedź na to pytanie powinna uwzględniać cały zgromadzony w sprawie materiał, w tym wcześniejsze i późniejsze relacje między stronami oraz ewentualną utrwaloną praktykę postępowania. W tym aspekcie nie jest pozbawione znaczenia respektowanie, jakkolwiek nie w pełni, poczynionych ustaleń przez Agencję, na które zwraca uwagę skarżąca. Z drugiej strony wyjaśnienia wymaga,

dlaczego Agencja nie zabezpieczyła interesu Gminy przez proste ustanowienie służebności na jej rzecz.

W każdym razie wystarczającego oparcia dla stwierdzenia niewiążącego charakteru oświadczeń wyrażonych w Protokole nie stwarza paralela do „oświadczeń negocjacyjnych”. Negocjacje są wszak jednym z podstawowych trybów zawierania umów, a to, czy w danym przypadku doprowadzają do ich zawarcia, zależy przede wszystkim od tego, czy strony doszły do porozumienia co do wszystkich jej postanowień, które były przedmiotem negocjacji. Takie samo znaczenie ustawodawca przypisuje zresztą niekiedy wprost „protokołom z rokowań”, wskazując, że stanowią one – na równi z umową przedwstępną o tzw. silniejszym skutku – podstawę żądania zawarcia umowy, choćby jej zawarcie wymagało zachowania formy aktu notarialnego (por. np. art. 28 § 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, obecnie tekst jedn. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm. i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2018 r., IV CSK 446/17, niepubl. i tam przywoływane orzecznictwo). Na stanowczy charakter poczynionych ustaleń mogą wskazywać także inne części Protokołu, w tym kolejny jego punkt (po spornym postanowieniu), w którym wskazano, że Gmina przejmie na własność środki trwałe, m.in., instalację wodno-kanalizacyjną o nr inw. [...].

Nie można też zgodzić się z ogólną tezą Sądu Apelacyjnego, że umowa gwarancyjna zakłada istnienie świadczenia w ramach stosunku obligacyjnego łączącego osobę trzecią z beneficjentem zastrzeżenia, skoro przedmiotem gwarancji może być także – co wynika wprost z art. 391 k.c. - zaciągnięcie zobowiązania przez osobę trzecią i taką właśnie konstrukcję wywodziła z Protokołu Gmina (odpowiednikiem zaciągnięcia zobowiązania miało tu być ustanowienie służebności, którego podstawą – jak wynika z odpowiedniego stosowania art. 155 w związku z art. 245 § 1 k.c. – może być zobowiązanie do jego ustanowienia). Ponadto nie ma wystarczających podstaw, by ograniczać zastosowanie tej konstrukcji do przypadku, w którym sam gwarant zobowiązał się do zaciągnięcia zobowiązania albo spełnienia konkretnego świadczenia.

Jako niewystarczająco pogłębioną należy też uznać argumentację Sądu drugiej instancji, zwracającą uwagę, że przedmiotowe postanowienie Protokołu nie

precyzuje, iż sporna służebność ma być ustanowiona nieodpłatnie. Wykładnia woli stron zawierających porozumienie nie może wszak ograniczać się do jego literalnej treści, lecz powinna uwzględniać – jak stanowi art. 65 § 1 i 2 k.c. – całokształt okoliczności towarzyszących jego zawarciu, jego cel i zgodny zamiar stron. Skarżąca ma rację, że czynniki te – w świetle poczynionych dotychczas w sprawie ustaleń - wskazują jednoznacznie, że w Protokole chodziło o nieodpłatne ustanowienie służebności, o czym świadczy dotychczasowy sposób korzystania z działki nr [...] przez Gminę, niewątpliwe dążenie do utrzymania przez nią *status quo*, późniejsze zastrzeżenie w umowie sprzedaży działki nr [...] nieodpłatnej służebności przechodu i przejazdu na rzecz Gminy oraz zgody na dalsze korzystanie przez nią z położonej na tej działce studni głębinowej.

Nie można też odmówić racji podniesionym w skardze kasacyjnej zarzutom, które zmierzają do podważenia poglądu Sądu drugiej instancji, że ustanowienie służebności studni zgodnie z oczekiwaniami Gminy było w ogóle niemożliwe, co dotyczy zarówno służebności gruntowej jak i służebności przesylu. W tym zakresie, zarzucając naruszenie art. 285 § 1 k.c., powódka zwróciła uwagę, że wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego nic nie stało na przeszkodzie, aby służebnością obciążyć nieruchomość, na której posadowiona jest studnia (nieruchomość obciążona), na rzecz nieruchomości stanowiącej własność powoda, na której zlokalizowana była infrastruktura hydrotechniczna pobierająca wodę z przedmiotowej studni (nieruchomość władająca), a w szczególności nieruchomości stanowiącej działkę nr 43/1, na rzecz której jako nieruchomości władającej została ustanowiona służebność przejazdu i przechodu w stosunku do nieruchomości stanowiącej działkę nr [...] (nieruchomość obciążona), na której zlokalizowana była studnia. W ramach zarzutu naruszenia art. 305¹ w związku z art. 49 § 1 k.c., z art. 6 ust. 1 oraz art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym i z art. 2 pkt 16 u.z.z.w. zauważyła też, że wbrew stanowisku Sądu odwoławczego *in casu* było możliwe ustanowienie służebności przesylu w zakresie poboru wody ze studni, gdyż Gmina jest przedsiębiorcą przesylowym, a studnia stanowi urządzenie przesylowe w rozumieniu art. 49 § 1 k.c. Ponadto zarzuciła naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez niewyjaśnienie, dlaczego zdaniem Sądu drugiej instancji nie mogą znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie przepisy

dotyczące ustanowienia służebności przesyłu, Sąd ten bowiem ograniczył się jedynie do stwierdzenia, że służebność przesyłu może być ustanowiona tylko na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 k.c. Tym samym nie jest jasne, czy Sąd odwoławczy rozważał, czy powód spełnia kryteria przedsiębiorcy przesyłowego, o którym mowa w art. 49 § 1 k.c., a jeśli nie (co pośrednio wynika z cytowanego fragmentu uzasadnienia wyroku), to dlaczego odmawia powodowi przymiotu przedsiębiorcy przesyłowego.

Stanowisko Sądu Apelacyjnego co do możliwości ustanowienia służebności czyniącej zadość interesom Gminy rzeczywiście wywołuje istotne zastrzeżenia. Akcentując nieokreślenie nieruchomości władnącej i zastrzeżenie służebności „na rzecz Gminy”, Sąd ponownie skupił uwagę na literalnej treści Protokołu z pominięciem niektórych jego części i szerszego kontekstu, którego uwzględnienie przy wykładni oświadczeń woli nakazuje art. 65 k.c. Tymczasem już językowa wykładnia nakazywała zweryfikowanie, czy intencją oświadczających było ustanowienie stosownej służebności na rzecz nieruchomości gminnej zabudowanej stosowną infrastrukturą wodociągową (w samym Protokole jest wszak mowa o służebności przechodu i przejazdu przez działkę [...] „do obiektów S.U.W.” i studni oraz służebności studni na działce nr [...] na rzecz gminy). Skarżąca trafnie wskazuje, że także w tym kontekście dla wykładni oświadczeń wyrażonych w Protokole może być istotna treść umowy sprzedaży działki nr [...], w której doszło do ustanowienia służebności przechodu i przejazdu w powiązaniu z działką nr [X.].

Trzeba też zgodzić się z powódką, że wywód Sądu odwoławczego dotyczący niemożliwości ustanowienia służebności przesyłu na rzecz Gminy nie poddaje się kontroli kasacyjnej, gdyż nie jest jasne, z jakiej przyczyny Sąd taką możliwość wykluczył. W szczególności nie wyjaśnia go lakoniczne stwierdzenie, że służebność przesyłu „może być ustanowiona tylko na rzecz przedsiębiorcy, który zamierza wybudować lub którego własność stanowią urządzenia, o których mowa w art. 49 § 1 (art. 305¹ k.c.)”. Nie jest bowiem jasne, czy Sąd wykluczył uznanie Gminy za przedsiębiorcę (wbrew np. uchwale Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2017 r., III CZP 3/17, OSNC 2017, nr 11, poz. 127 i cyt. tam orzecznictwu; zob. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2020 r., III CSK 321/17, niepubl.), przyjął, że

nie jest ona właścicielem urządzeń (bez stosownych ustaleń faktycznych co do tej kwestii) czy też stwierdził, iż nie chodzi tu o urządzenia w rozumieniu art. 49 § 1 k.c., choć z ustaleń wynika pośrednio, że studnia były częścią większej instalacji wodnej, skoro *de facto* była wykorzystywana do zaopatrywania ludności w wodę.

W związku ze stwierdzonymi niedostatkami argumentacji Sądu drugiej instancji decydującego znaczenia dla powodzenia skargi kasacyjnej nabrała grupa zarzutów, która zmierza do zakwestionowania zapatrywania tego Sądu, że Z. S. podpisująca Protokół w imieniu Agencji nie była umocowana do zawierania umów o charakterze gwarancyjnym, w szczególności z podmiotami prywatnymi. W tym zakresie, zarzucając naruszenie art. 65 § 1 i 2 oraz art. 60 k.c., skarżąca zwróciła uwagę, że umocowanie Z. S. obejmowało czynności prawne znacznie wykraczające poza zwykły zarząd majątkiem, takie jak m.in. nieodpłatne przenoszenie własności nieruchomości, co może być podstawą rozumowania *a fortiori*. Zwłaszcza że z okoliczności podpisania Protokołu wynikało, iż Z. S. wielokrotnie reprezentowała Agencję w podobnych sprawach wobec Gminy, a zachowanie Agencji po podpisaniu Protokołu, polegające na częściowym wykonaniu jego postanowień, tj. m.in. ustanowieniu służebności przejazdu i przechodu przez nieruchomość do studni, potwierdza, że Agencja uznawała Z. S. za osobę umocowaną do zaciągania zobowiązań w imieniu Agencji. Nawet zaś, gdyby uznać, że nie była ona umocowana do złożenia przedmiotowego oświadczenia woli w imieniu Agencji, doszło do skutecznego zawarcia umowy przez strony, gdyż z zachowania Agencji po podpisaniu Protokołu, polegającego na doprowadzeniu do nieodpłatnego ustanowienia służebności przejazdu i przechodu przez nieruchomość do studni oraz nieodpłatnego wyrażenia przez kupującego obligacyjnej zgody na korzystanie przez Gminę ze studni, wynika, iż Agencja zatwierdziła w sposób konkludentny czynności Z. S. (zarzut naruszenia art. 60 i art. 103 k.c.). Ponadto w ramach zarzutu naruszenia art. 391 w związku z art. 98, z art. 65 § 1 i 2 oraz art. 60 k.c., skarżąca odrzuciła pogląd Sądu Apelacyjnego, że do zawarcia umowy gwarancyjnej (lub podobnej umowy nienazwanej) Z. S. powinna być umocowana względem podmiotu trzeciego (osoby trzeciej w myśl art. 391 k.c.), wskazując, iż umowa gwarancyjna (lub podobna) jest stosunkiem zobowiązaniowym pomiędzy gwarantem (pozwanym) a beneficjentem (powód) i

osoba trzecia (nabywca nieruchomości) nie jest jej stroną, wobec czego pełnomocnik gwaranta nie musi legitymować się umocowaniem do podejmowania czynności wobec osoby trzeciej, a jedynie wobec beneficjenta (powoda). Sformułowała też zarzut naruszenia art. 382 k.p.c. przez pominięcie przedstawionego przez Gminę przed Sądem pierwszej instancji materiału procesowego w postaci twierdzeń Gminy, przyznanych przez Agencję, co do czynności konkludentnych Agencji odzwierciedlonych w akcie notarialnym z dnia 30 października 2009 r. (w którym zabezpieczono interes Gminy), jak również dowodów w postaci aktów notarialnych złożonych na rozprawie w dniu 15 marca 2017 r. odnoszących się do zakresu umocowania Z. S. i przedstawionych w tym zakresie twierdzeń powódki oraz dowodu w postaci przesłuchania wójta Gminy. Materiał ten zaś potwierdzał umocowanie Z. S. do zbywania nieruchomości Agencji oraz konkludentne potwierdzenie czynności dokonanej ewentualnie bez niezbędnego umocowania.

Z zarzutami skarżącej można zgodzić się przede wszystkim o tyle, o ile Sąd Apelacyjny zdawał się przyjmować błędnie, że warunkiem skutecznego zawarcia umowy gwarancyjnej było umocowanie przedstawiciela Agencji także do zawierania umów z nabywcą działki nr 289 (osobą trzecią w myśl art. 391 k.c.), podczas gdy umowa gwarancyjna rzeczywiście ma kreować zobowiązanie pomiędzy gwarantem (pozwany) a beneficjentem (powód), a osoba trzecia (nabywca nieruchomości) nie jest jej stroną, w związku z tym pełnomocnik gwaranta nie musi być umocowany do podejmowania czynności względem niej.

Ponadto zaś o tyle, o ile Sąd odwoławczy ograniczył analizę dotyczącą umocowania Z. S. do literalnego brzmienia pełnomocnictwa, pomijając szerszy kontekst relacji między stronami, a także późniejsze zachowanie Agencji, które – co najmniej hipotetycznie rzecz ujmując - mogło wskazywać na potwierdzenie działań, które wykaczały poza zakres jej pierwotnego umocowania (por. art. 103 § 1 k.c.). Nie przesądzając wyników owej szerszej analizy, należy jednak – wbrew wywodom skarżącej – zauważyć, że rozumowanie *a minori ad maius* jest w rozpatrywanym zakresie niewystarczające, ponieważ czym innym jest umocowanie do nieodpłatnego przenoszenia własności nieruchomości czy ruchomości na rzecz oznaczonej grupy podmiotów, choćby u jego podstaw leżało stosowne

zobowiązanie w postaci umowy darowizny, a czym innym umocowanie do zawierania umowy gwarancji (albo doń podobnej), która może rodzić daleko idącą odpowiedzialność odszkodowawczą dłużnika (por. art. 391 zd. 1 k.c.). Trudno też uznać, że doprowadzenie do zastrzeżenia przez nabywcę działki nr 289 prawa do nieodpłatnego korzystania przez Gminę ze studni głębinowej położonej na tej działce, stanowi samo przez się konkludentne potwierdzenie dalej idącego zobowiązania (do doprowadzenia do ustanowienia służebności, a więc prawa silniejszego). Jest to natomiast jedna z okoliczności, które wymagają rozważenia w rozpatrywanym kontekście, wskazujących niewątpliwie na ogólniejsze dążenie Agencji do zabezpieczenia interesów Gminy zgodnie z Protokołem.

Nie przekonuje też zarzut skarżącej, że w razie przyjęcia, iż Protokół zawierał jedynie niewiążące oświadczenia negocjacyjne, należało uznać Agencję za stronę, która prowadziła negocjacje z naruszeniem dobrych obyczajów i nie zamierzała realizować wynegocjowanych warunków, tj. ustanowienia służebności poboru wody, w związku z czym ma obowiązek naprawienia szkody, która wynikła z tego, że powód liczył na doprowadzenie do skutku określonego Protokole (zarzut naruszenia art. 72 § 2 k.c.). Zarzut ten nie znajduje oparcia w poczynionych w sprawie i wiążących w postępowaniu kasacyjnym (por. art. 398¹³ § 2 k.p.c.) ustaleniach faktycznych, które nie stwarzają podstaw do przyjęcia, że Agencja od początku nie zamierzała realizować wynegocjowanych warunków. Pozostaje też w sprzeczności z lwią częścią argumentacji powódki, która zasadza się na tezie, że późniejsze względem protokolarnych ustaleń zachowania pozwanej potwierdzały jej wolę zobowiązania się do zawarcia umowy gwarancyjnej (albo do niej podobnej) i wolę respektowania oświadczeń złożonych przez Z. S.

Wskazane niedostatki argumentacji Sądu Apelacyjnego czynią przedwczesnym rozpatrywanie pozostałych, sformułowanych w skardze kasacyjnej zarzutów.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

