

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 listopada 2013 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt II C 989/10 oddalił powództwo D. J. skierowane przeciwko M. N. (1) o zapłatę kwoty 40.000 zł tytułem zwrotu podwójnej kwoty zadatku wpłaconego przez powódkę oraz kwoty 2.000 zł tytułem zwrotu wydatków i nakładów poczynionych przez powódkę w celu zawarcia umowy przyrzeczonej wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, a nadto zasądził od D. J. na rzecz M. N. (1) kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Powyższe orzeczenie zaskarżył apelacją pełnomocnik powódki D. J. w części, tj. w punkcie 1 w zakresie oddalenia powództwa o zwrot zadatku w podwójnej wysokości, czyli kwoty 40.000 zł oraz w punkcie 2. Rozstrzygnięciu skarżący zarzucił naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów polegające na:

1) nieprawidłowym przyjęciu, iż przed dniem 12 kwietnia 2010 roku powódka miała informację, że brak jest dokumentu stwierdzającego istnienie służebności drogi dojazdowej do przedmiotowej nieruchomości, w sytuacji gdy powódka w dacie podpisywania umowy przedwstępnej była przekonana, iż istnieje prawnie uregulowany dojazd do przedmiotowej nieruchomości z uwagi na przedstawienie przez pozwanego w dniu 10 kwietnia 2010 roku mapy z 1977 roku stanowiącej dokument urzędowy z zaznaczoną na nieruchomości służebnością drogi do przedmiotowej nieruchomości;

2) nieprawidłowym przyjęciu, iż powódka uzyskując odmowną decyzję kredytową M. mogła przypuszczać, że także kolejny bank odmówi kredytu z tego samego powodu, w sytuacji gdy jak wynika z zeznań powódki, powódka nie została poinformowana o przyczynach odmowy udzielenia kredytu w tym właśnie banku, a na podstawie informacji uzyskanych od pozwanego oraz na podstawie treści mapy z lat 70-tych złożyła w tym banku oświadczenie, że nieruchomość ta posiada dostęp do drogi publicznej;

3) nieuprawnionym pominięciu dowodu z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego – A. Z., który to operat potwierdza, iż z dokumentów dotyczących przedmiotowej nieruchomości przedstawionych przez pozwanego można było przyjąć założenie, iż przedmiotowa nieruchomość posiada uregulowany prawnie dostęp do drogi publicznej;

4) nieuprawnionym przyjęciu, że pozwana miała wiedzę o tym, iż może nie istnieć faktyczny dokument dotyczący prawnego uregulowania dojazdu, ponieważ wskazują na to zeznania świadka R. oraz mail pozwanego z dnia 3 marca 2010 roku, w którym pozwany stwierdza, że nie posiada żadnych innych dokumentów dotyczących przedmiotowej działki, w sytuacji gdy z zeznań świadka R. wynika, że droga nie była wydzielona odrębną działką ewidencyjną, ale mogła być ustanowiona aktem notarialnym, a pozwany w dniu 10 marca 2013 roku dostarczył kolejny dokument – urzędową mapę, na której służebność istniała;

5) nieuprawnionym przyjęciu, że A. J. (1) przed dniem 12 kwietnia 2010 roku otrzymał od pozwanego informacje dotyczące braku prawnego uregulowania drogi dojazdowej do nieruchomości, w sytuacji gdy doświadczenie życiowe nakazuje przyjąć, iż gdyby pozwany poinformował A. J. o fakcie grzeźnościowego, bezumownego korzystania z drogi dojazdowej, nie poszukiwałby dokumentów świadczących o istnieniu służebności, jak wskazuje mail pozwanego z dnia 31 marca 2010 roku;

6) nieprawidłowej ocenie pisma powódki, w którym wskazano, że powódka przyznała, iż ani przed zawarciem umowy przedwstępnej, jak i do czasu, w którym miała być zawarta umowa przyrzeczonej nie został jej przedstawiony żaden dokument, z którego wynikałoby, że nieruchomość ma prawnie uregulowany dostęp do drogi publicznej, w sytuacji gdy treść tego pisma jednoznacznie wskazuje, iż chodzi o brak dokumentu innego niż zaferowana przez pozwanego mapa z lat 70-tych;

7) nieprawidłowym przyjęciu, iż okoliczności sprawy wskazują, iż do zawarcia umowy nie doszło z wyłącznej winy powódki, w sytuacji gdy okoliczności wskazują, iż gdyby od samego początku powód przyznał, że służebność drogi nie jest prawnie uregulowana, powódka albo nie przystąpiłaby do zawarcia umowy albo miałyby możliwość skonstruowania umowy w inny sposób.

W konsekwencji skarżący wskazał, iż błędy w ustaleniach faktycznych w konsekwencji doprowadziły do naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy żadnej ze stron nie można przypisać wyłącznej winy za niezawarcie umowy przedwstępnej, natomiast konsekwencje finansowe związane z niedojściem do skutku ponieść ma jedynie powódka, podczas gdy pozwany zapewniał powódkę o braku problemów prawnych ze służebnością.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w części żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, czyli w kwocie 40.000 zł. Nadto skarżąca wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W dniu 27 grudnia 2013 roku powódka złożyła pismo zatytułowane „Apelacja pozwanej”, w którym podała, iż zaskarża wyrok Sądu Rejonowego w całości i jednocześnie wskazała, że wartość przedmiotu zaskarżenia wynosi 40.000 zł. Powódka przyłączyła się do apelacji swojego pełnomocnika procesowego i jednocześnie w uzupełnieniu zarzuciła Sądowi pierwszej instancji między innymi błędną interpretację i niewłaściwe zastosowanie przepisów prawa, poprzez przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż powódka nie uzależniała zawarcia umowy przedwstępnej ani umowy przyrzeczonej od otrzymania kredytu bankowego, a nadto, że Notariusz na sporządzenie aktu sprzedaży nieruchomości, za jego akceptacją, był dwukrotnie wyznaczony.

W odpowiedzi na apelację powódki pozwany wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W piśmie procesowym z dnia 12 lutego 2014 roku pozwany wniósł ponadto o odrzucenie apelacji powódki z dnia 27 grudnia 2013 roku w zakresie wykraczającym poza granice apelacji pełnomocnika powódki z dnia 10 grudnia 2013 roku oraz o oddalenie apelacji powódki w pozostałym zakresie. W przypadku nieodrzczenia apelacji powódki z dnia 27 grudnia 2014 roku pozwany wniósł o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego udzielonego na etapie postępowania apelacyjnego, według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy w Łodzi zważył, co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

W pierwszej kolejności odnieść się należy do zawartego w odpowiedzi na apelację powódki wniosku pozwanego o odrzucenie apelacji powódki z dnia 27 grudnia 2013 roku w zakresie wykraczającym poza granice apelacji jej pełnomocnika procesowego z dnia 10 grudnia 2013 roku. Wniosek ten zdaniem Sądu odwoławczego nie zasługuje na uwzględnienie. Powódka wprawdzie złożyła w dniu 27 grudnia 2013 roku, a więc już po upływie ustawowego terminu do wniesienia apelacji, pismo zatytułowane, w sposób omyłkowy zresztą, „Apelacja pozwanej”, w którym wskazała, że zaskarża apelację w całości. Należy jednak zauważyć, iż jednocześnie skarżąca określiła wartość przedmiotu zaskarżenia na kwotę 40.000 zł. Również z uzasadnienia wskazanego pisma powódki wynika, iż zawarte w nim zarzuty odnoszą się jedynie do rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w przedmiocie żądania o zasądzenie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, tj. 40.000 zł. Z powyższego wynika zatem, iż pismo powódki uznać należy jedynie za rozszerzenie zarzutów apelacji, a nie zaś jej granic zaskarżenia, co istotnie nie było już dopuszczalne z uwagi na upływ

terminu do wniesienia apelacji. Z tych też względów brak było podstaw do odrzucenia apelacji powódki w jakiegokolwiek części.

Odnosząc się natomiast szczegółowo do zarzutów zawartych w apelacji skarżącej, a także w jej uzupełnieniu, stwierdzić należy, iż zarzuty te sprowadzają się w zasadzie wyłącznie do zakwestionowania prawidłowości poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych, stanowiąc jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z tymi ustaleniami. Zarzut naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. należało uznać zatem za chybiony.

Przed przystąpieniem do szczegółowego omówienia i ustosunkowania się do kolejnych argumentów przytoczonych w apelacji skarżącej przypomnieć jeszcze należy, iż w myśl powołanego wyżej przepisu ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelującej w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie w treści apelacji zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Sąd ten przede wszystkim słusznie uznał, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, że powódka posiadała już przed dniem 12 kwietnia 2010 roku, tj. w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, informację, że brak jest dokumentu stwierdzającego istnienie służebności drogi dojazdowej do przedmiotowej nieruchomości. Z przeprowadzonych w sprawie dowodów w sposób niekwestionowany bowiem wynika, iż skarżąca zarówno osobiście, jak i za pośrednictwem A. J. (1) działającego w charakterze jej pełnomocnika jeszcze przed podpisaniem umowy przedwstępnej, zgromadziła pełną wiedzę dotyczącą stanu faktycznego oraz prawnego nieruchomości, w tym uzyskała wiedzę co do faktu braku prawnego uregulowania dojazdu do nieruchomości (a zwłaszcza braku służebności drogi koniecznej) i funkcjonowania dojazdu do nieruchomości przez okres kilkudziesięciu poprzednich lat na zasadach uprzejmości sąsiedzkiej. Wiedzę tę powódka uzyskała zarówno od pozwanego, jak i prowadząc rozmowy z pracownikami Urzędu Gminy D., jak również po sprawdzeniu przez pozwanego na prośbę powódki okoliczności prawnego uregulowania służebności drogi koniecznej w Wydziale Geodezji Kartografii i (...) w Starostwie Powiatowym w P. oraz w V Wydziale Ksiąg Wieczystych w Ł., a także dokonując osobiście szczegółowych oględzin nieruchomości jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej.

Powyższe wynika wprost z zeznań świadka A. J. (1), W. R., a także z zeznań samego pozwanego, jak również z treści załączonych do akt niniejszej sprawy wydruków wiadomości email, zwłaszcza z treści emaila z dnia 30 i 31 marca 2010 roku, które w sposób niezbity wskazują, iż A. J. (1) w tych datach posiadał już wiedzę, że jedynie od dobrej woli właścicieli działki nr (...) (15/1) zależy może faktyczny dostęp powódki do tejże drogi. Należy również zauważyć, iż jak wynika z zeznań świadka A. J. (1), powódka przed zawarciem umowy przedwstępnej nie zapoznała się z treścią księgi wieczystej, jak również nie zażądała od pozwanego złożenia do wydziału ksiąg wieczystych wniosku o wpisanie do księgi wieczystej służebności drogi koniecznej i załączenia do niego mapy ewidencyjnej z 1997 roku.

Jak wynika z powyższego powódka wiedzę na temat braku dokumentów stwierdzających istnienie służebności drogi dojazdowej do nieruchomości objętej sporem, posiadała z czterech niezależnych źródeł, tj. jak wskazano, nie tylko od samego pozwanego, który sam zasięgał informacji w V Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Łasku, ale przede wszystkim ze źródeł obiektywnych, takich jak pracownicy Urzędu Gminy D., czy też pracownicy w Wydziale Geodezji Kartografii i (...) w Starostwie Powiatowym w P.. Wreszcie informację tę D. J. mogła powziąć na podstawie osobiście przeprowadzonych oględzin nieruchomości, czy też oględzin przeprowadzonych przez A. J. (1), z którym powódka pozostaje w konkubinacie. Zwłaszcza przekazanie apelującej informacji, iż w Urzędzie Gminy D. brak jest dokumentów, które by potwierdzały istnienie służebności drogi koniecznej do nieruchomości, którą powódka zamierzała kupić, powinno przyczynić się do zachowania przez nią staranności w ustaleniu, czy dostęp taki jest formalnie uregulowany, a nie zaś działania na własne ryzyko. Pomimo tego jednak, iż powódka na podstawie uzyskanych dotychczas informacji, posiadała wiedzę o możliwym braku prawnego uregulowania dojazdu do spornej nieruchomości w postaci służebności drogi koniecznej, zaniechała ona dochowania wymaganej od niej w tych okolicznościach należytej staranności i nie podjęła nawet, jak już wyżej wskazano, starań w celu zapoznania się z treścią księgi wieczystej, jak również nie zażądała od pozwanego złożenia do wydziału ksiąg wieczystych wniosku o wpisanie do księgi wieczystej służebności drogi koniecznej.

Jako niewiarygodne i sprzeczne z doświadczeniem życiowym należało także ocenić twierdzenie apelującej, iż była ona przekonana o istnieniu służebności drogi koniecznej na podstawie mapy ewidencyjnej z 1977 roku. Należy bowiem przyjąć, iż powódka winna mieć świadomość, że z dokumentu tego nie wynika prawne uregulowanie służebności drogi koniecznej, zaś z uwagi na fakt, iż przedstawiona mapa miała w dacie jej okazania powódce 33 lata, powinna ona być świadoma, iż mapa ta może być nieaktualna i nie być dla banków, w których starała się uzyskać kredyt na zakup nieruchomości, dokumentem wystarczającym dla udowodnienia istnienia prawnie uregulowanej drogi dojazdowej do nieruchomości. Nietrafne jest również stwierdzenie powódki, iż na wskazanym wyżej dokumencie znajdowała się adnotacja, że mapa ta służyła za podstawę wpisania służebności do księgi wieczystej nieruchomości. Argumentacja ta jest o tyle niezasadna, iż, jak już wyżej wskazano, powódka zaniechała ostatecznie nawet zapoznania się z treścią księgi wieczystej, stąd też aktualne twierdzenia skarżącej, iż była ona przekonana o tym, że na podstawie mapy ewidencyjnej z 1977 roku został dokonany odpowiedni wpis w księdze wieczystej, należy uznać za gołosłowne i nieoparte konkretnymi dowodami.

Chybiony jest również zarzut nieprawidłowego przyjęcia przez Sąd Rejonowy, iż powódka uzyskując odmowną decyzję kredytową M. mogła przypuszczać, że także kolejny bank odmówi kredytu z tego samego powodu. Powódka podnosząc powyższy zarzut, wskazała między innymi, iż nie została ona w ogóle poinformowana o przyczynach odmowy udzielenia kredytu w tym właśnie banku, a na podstawie informacji uzyskanych od pozwanego oraz na podstawie treści mapy z lat 70-tych, złożyła w tym banku oświadczenie, że nieruchomość ta posiada dostęp do drogi publicznej. Z argumentacją tą nie można się zgodzić, bowiem pozostaje ona nie tylko w sprzeczności z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym, ale nadto jest ona całkowicie sprzeczna ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, zwłaszcza w postaci zeznań świadków M. G. i E. N., jak i z zeznaniami pozwanego, a także z treścią wiadomości email. Należy zauważyć, iż świadek M. G., będący pracownikiem spółki (...), która należy do (...) Banku, wyraźnie podał, że w sytuacji, gdy nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej, nie zostanie udzielony kredyt, gdyż nieruchomość mieszkalna musi mieć taki dostęp zapewniony. Również pozwany M. N. (1) zeznał, że powódka przekazała mu odpowiedź uzyskaną od analityka z M., uzasadniającą powody odmowy udzielenia kredytu, w której trzy z sześciu punktów dotyczyły sprawy dojazdu do nieruchomości. Z argumentacji tej jednoznacznie

wynikało, iż bez usankcjonowanego dojazdu nie ma możliwości uzyskania kredytu z M.. Także świadek E. N. podała w swoich zeznaniach, iż powódka wyraźnie jej oświadczyła, że problem braku uregulowania prawnego dostępu do drogi publicznej na przedmiotowej nieruchomości stanowi problem formalny dla banku. Dla oceny posiadania przez powódkę wiedzy na temat przyczyny odmowy udzielenia jej przez M. kredytu na zakup nieruchomości istotne znaczenie ma również treść wiadomości email z dnia 1 kwietnia 2010 roku podpisanej przez A. J. (1), w której wyżej wymieniony wyraźnie stwierdził, iż sprawa dojazdu do nieruchomości jest bardzo ważna, gdyż akt notarialny potwierdzający ustanowienie służebności potrzebny jest także w banku dla uzyskania kredytu.

Wobec powyższego ustalenia Sądu Rejonowego dotyczące uzyskania przez powódkę wiedzy o przyczynach nieudzielenia jej kredytu przez M. należy uznać za prawidłowe i dokonane przy zachowaniu zasad swobodnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie.

W dalszej kolejności za chybiony należy uznać zarzut nieuprawnionego pominięcia dowodu z operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego – A. Z., który to operat, w ocenie apelującej, potwierdza, iż z dokumentów dotyczących przedmiotowej nieruchomości przedstawionych przez pozwanego można było przyjąć założenie, że przedmiotowa nieruchomość posiada uregulowany prawnie dostęp do drogi publicznej. Wbrew bowiem stanowisku skarżącej, Sąd Rejonowy dowodu tego nie pominął, lecz wyraźnie przywołał go w poczynionych przez siebie ustaleniach faktycznych. Zauważyć także należy, iż wprawdzie rzeczoznawca A. Z. w swoim operacie podała, że dojazd do nieruchomości odbywa się drogami lokalnymi, zaś od strony południowej przez las z drogi przechodzącej przez wieś, należy jednak mieć na względzie fakt, iż spostrzeżeń swoich rzeczoznawca nie oparła na żadnym dokumencie potwierdzających prawne uregulowanie dojazdu do nieruchomości, w świetle zaś pozostałych dowodów zgromadzonych w sprawie nie ulega wątpliwości, iż powódka miała uzasadnione podstawy do tego, aby przypuszczać, że mimo wskazania przez A. Z. w swoim operacie, że dojazd do nieruchomości odbywa się na podstawie służebności drogi koniecznej, to jednakże służebność taka nie istnieje. Samo bowiem stwierdzenie zawarte przez rzeczoznawcę w jej operacie szacunkowym jest niewystarczające, aby podważyć wiadomości wynikające z pozostałych powołanych w niniejszej sprawie źródeł, które w sposób niezbity wskazywały na brak prawnego uregulowania dojazdu do nieruchomości, stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania.

Również pozostałe zarzuty apelacji stanowią jedynie niczym nieuzasadnioną i gołosłowną polemikę skarżącej z prawidłowymi i w pełni trafnymi ustaleniami Sądu Rejonowego. W szczególności nie sposób się zgodzić ze skarżącą, iż zwłaszcza z zeznań świadka W. R. wynika, że droga nie była wydzielona odrębną działką ewidencyjną, ale mogła być ustanowiona aktem notarialnym, co mogłoby pozwolić powódce na powzięcie przekonania, iż służebność drogi koniecznej rzeczywiście istnieje i posiada podstawy prawne. Wbrew stanowisku skarżącej, informacje uzyskane przez nią w Urzędzie Gminy od wskazanego wyżej świadka również, podobnie jak wyżej powołany operat szacunkowy, nie mogły, w ocenie Sądu odwoławczego, stanowić dostatecznej podstawy do powzięcia przez powódkę uzasadnionego przekonania o istnieniu służebności drogi koniecznej do nieruchomości. Jak zeznała bowiem wskazana wyżej W. R., podczas spotkania wyjęła mapę geodezyjną nieruchomości, z której wynikało, że działka (...) umiejscowiona jest pośrodku innej nieruchomości i nie posiada drogi dojazdowej do drogi publicznej wydzielonej jako oddzielna działka ewidencyjna na mapie. Świadek podała również, iż zazwyczaj w takich sytuacjach informuje petentów, że nie zawsze droga konieczna musi mieć wydzieloną odrębną działkę ewidencyjną, natomiast istnieje możliwość, że w akcie notarialnym strony mogły ustanowić służebność prawa przejazdu i przechodu. Jak wynika z powyższego, świadek nie potwierdziła wobec powódki faktu ustanowienia w akcie notarialnym obejmującym przedmiotową nieruchomość służebności drogi koniecznej, a jedynie wskazała na hipotetyczną możliwość uczynienia takiego zapisu przez poprzednich zbywców i nabywców przedmiotowej nieruchomości. Na podstawie tak uzyskanych wskazówek powódka nie mogła jednak powziąć pewnej wiadomości o rzeczywistym ustanowieniu takiej służebności drogi koniecznej w akcie notarialnym, zwłaszcza, iż jak ustalono, z treścią wskazanego aktu notarialnego powódka nawet nie starała się zapoznać.

Nietrafne jest również spostrzeżenie apelującej, iż Sąd Rejonowy w sposób nieuprawniony przyjął, że A. J. (1) przed dniem 12 kwietnia 2010 roku otrzymał od pozwanego informacje dotyczące braku prawnego uregulowania drogi dojazdowej do nieruchomości, w sytuacji gdy zdaniem skarżącej doświadczenie życiowe nakazuje przyjąć, iż

gdyby pozwany poinformował A. J. (1) o fakcie grzecznościowego, bezumownego korzystania z drogi dojazdowej, to nie poszukiwałby dokumentów świadczących o istnieniu służebności, jak wskazuje mail pozwanego z dnia 31 marca 2010 roku. Jeżeli bowiem nawet sam pozwany nie miał w pełni udokumentowanych informacji o istnieniu prawnie ustanowionej służebności drogi koniecznej i w czasie prowadzenia z powódką rozmów poprzedzających zawarcie umowy przedwstępnej w dniu 12 kwietnia 2010 roku nadal poszukiwał odpowiednich dokumentów, to nie oznacza to, iż fakt dalszego poszukiwania przez pozwanego przedmiotowej dokumentacji mógł utwierdzić powódkę w przeświadczeniu, że służebność taka istnieje. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż mimo współpracy M. N. (1) z A. J. (1) przy poszukiwaniu wspomnianych wyżej dokumentów, pozwany jednocześnie wyraźnie poinformował A. J. (1) w trakcie wspólnego dokonywania oględzin nieruchomości, iż przejazd drogą dojazdową do nieruchomości uwarunkowany jest jedynie w sposób zwyczajowy i wynika z grzecznościowych stosunków sąsiedzkich. Rozpoczęcie przez pozwanego natomiast poszukiwania wyżej wspomnianych dokumentów nastąpiło jedynie na skutek nacisków ze strony powódki i A. J. (1), gdyż, jak podkreślono, M. N. (2) nie posiadał żadnej wiedzy o istnieniu tychże dokumentów, o czym szczegółowo poinformował skarżącą.

W konsekwencji powyższych uwag za w pełni uzasadnioną należy uznać ocenę Sądu Rejonowego, iż w świetle poczynionych ustaleń odpowiedzialnością za niezawarcie przez strony umowy przyrzeczonej obciążyć należy wyłącznie powódkę. Jak już wyżej bowiem wskazano, powódka posiadała wiedzę, a przynajmniej winna ona w okolicznościach rozpoznawanej sprawy i przy zachowaniu należytej staranności taką wiedzę osiągnąć, iż nie istnieje służebność drogi koniecznej do nieruchomości będącej przedmiotem ostatecznie zawartej w dniu 12 kwietnia 2010 roku umowy przedwstępnej sprzedaży i przejazd do wskazanej nieruchomości ma charakter jedynie grzecznościowy, uwarunkowany od dobrej woli właścicieli nieruchomości sąsiedniej. Okoliczności rozpoznawanej sprawy wskazują również na to, iż powódka miała pełną świadomość tego, że bez prawnego uregulowania dojazdu do przedmiotowej nieruchomości, chociażby poprzez ustanowienie służebności drogi koniecznej, bank może odmówić udzielenia kredytu na zakup takiej nieruchomości. Mimo posiadania powyższej wiedzy, powódka zdecydowała się ostatecznie na zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, do której, dla zabezpieczenia własnych interesów, nie wprowadziła nawet aneksu zawierającego stwierdzenie, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej dojdzie pod warunkiem uzyskania przez apelującą kredytu. Oznacza to, iż powódka w pełni świadomie przyjęła na siebie ryzyko niezawarcia umowy przyrzeczonej w wypadku nieudzielenia przez bank kredytu wiedząc, iż taka sytuacja może się zdarzyć z uwagi na brak żądanych dokumentów. W przeciwieństwie do powódki, w sprawie niniejszej nie istniały natomiast żadne okoliczności pozwalające na obciążenie pozwanego odpowiedzialnością za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Jak bowiem ustalono, M. N. (1) zaoferował możliwość wystąpienia do Sądu z wnioskiem o ustanowienie służebności, jak również o zasiedzenie, a nadto zaoferował możliwość rozmowy z właścicielami działki (...), a mimo to powódka od umowy odstąpiła. Powyższe wskazuje zatem w sposób niezbity, iż pozwany był gotowy do zawarcia umowy przyrzeczonej, przeszkoda zaś w jej zawarciu leżała jedynie po stronie powódki, która ostatecznie nie stawiała się na żaden z ustalonych terminów spotkań.

Z tych też względów za w pełni trafne należy uznać stanowisko Sądu Rejonowego, iż powódka nie przystąpiła do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn, za które ponosi wyłącznie odpowiedzialność.

Ostatecznie za chybione należało uznać stanowisko skarżącej, iż błędy w ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego doprowadziły w konsekwencji do naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy, w ocenie apelującej, żadnej ze stron nie można przypisać wyłącznej winy za niezawarcie umowy przedwstępnej, natomiast konsekwencje finansowe związane z niedojściem do skutku ponieść ma jedynie powódka, podczas gdy pozwany zapewniał powódkę o braku problemów prawnych ze służebnością.

Przypomnieć należy, iż, jak podnosi się w orzecznictwie, istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu - charakter musi być zatem uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 roku, II CSK 640/10, LEX nr 964496). Na aprobatę zasługuje również wyrażany w orzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd, iż na zasady

wynikające z powołanego przepisu ustawy nie może się powoływać osoba, która sama nie przestrzega zasad współżycia społecznego (tak np. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 stycznia 2011 roku, I PK 135/10, LEX nr 794776). Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela również stanowisko, w świetle którego przepis art. 5 k.c. nie może stanowić podstawy dla skonstruowania prawa podmiotowego, w oparciu o które dochodzone jest powództwo, może natomiast uzasadniać oddalenie powództwa sprzecznego z zasadami współżycia społecznego albo sprzecznego ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, na podstawie którego roszczenie jest dochodzone przez powoda (tak np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 kwietnia 2011 roku, III CSK 181/10, LEX nr 864003).

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy najistotniejsze znaczenie ma ostatnie z powołanych wyżej orzeczeń Sądu Najwyższego, z którego wynika, iż przepis art. 5 k.c. nie może stanowić podstawy dla skonstruowania prawa podmiotowego, w oparciu o które dochodzone jest powództwo. W rozpoznawanej sprawie natomiast to powódka dla poparcia swojego roszczenia powołała się na zasady współżycia społecznego, które w jej ocenie miały przemawiać za odmową pozwanemu prawa do ochrony jego praw. Już zatem z tych względów zarzut ten należało uznać za nieskuteczny.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, iż roszczenie powódki nie zasługiwało na ochronę prawną w świetle art. 5 k.c. także z tego względu, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej w przedmiotowej sprawie doszło jedynie na skutek niestaranego zachowania po stronie powódki, która mając wątpliwości co do istnienia drogi koniecznej oraz możliwości zawarcia kredytu, zdecydowała się ostatecznie na podpisanie umowy przedwstępnej, a następnie gdy posiadała już wiedzę o braku dokumentów potwierdzających istnienie służebności drogi koniecznej, anektowała pierwotnie podpisaną umowę przedwstępną i podwyższyła wysokość zaliczki uiszczonej na poczet ceny nieruchomości. Wobec powyższego próbę powołania się przez powódkę na normę art. 5 k.c. dla poparcia swojego roszczenia należało w okolicznościach rozpoznawanej sprawy uznać za nieuzasadnioną.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację powódki.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu zasądzając od powódki D. J. na rzecz pozwanego M. N. (1) kwotę 1.200 zł. Na kwotę tę złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w postępowaniu odwoławczym ustalone w oparciu o § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).