

Sygn. akt I ACa 830/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Dariusz Małkiński
Sędziowie	:	SSA Beata Wojtasiak SSO del. Grażyna Wołosowicz (spr.)
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy S.**

przeciwko **S. R.**

**o upoważnienie do wykonania zastępczego czynności na koszt pozwanego**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 8 sierpnia 2017 r. sygn. akt I C 1749/16

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 8 100 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

(...)

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina S., po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa, wносиła o wyrażenie zgody na wykonanie zastępcze na koszt pozwanego S. R., prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) w B., inwestycji polegającej na przebudowie drogi – dojazdu do terenu inwestycji niedrogowej, zgodnie z umową nr (...) z dnia 21 lipca 2012 r. oraz projektem technicznym zatwierdzonym przez powódkę (tj. w oparciu o art. 480 § 1 ustawy z dnia 23.04.1964 r. Kodeks Cywilny, Dz.U. z 2017 r., poz. 459 z późn. zm.) – w zakresie, w jakim umowa ta została do dnia wydania orzeczenia w sprawie niewykonana oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, w tym kosztach zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Podnosiła, że w ramach realizacji inwestycji o charakterze niedrogowym, tj. budowy „budynku

handlowo-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną, parkingami i pylonem reklamowym”, pozwany podjął wraz z zarządcą drogi Burmistrzem S. czynności zmierzające do poprawy dojazdu do nieruchomości, zobowiązując się do nieodpłatnego wykonania inwestycji drogowej na działkach o nr ewidencyjnych (...), będących własnością powódki. Do dnia dzisiejszego żadna ze stron nie odstąpiła od umowy, co determinuje przyjęcie że pozwany pozostaje w zwłoce od daty uprawomocnienia się decyzji o udzieleniu pozwolenia na użytkowanie inwestycji niedrogowej, a zobowiązanie nie zostało wykonane w całości. Jako podstawę prawną roszczenia wskazywała art. 477 § 1 k.c. oraz 480 k.c.

Pozwany S. R., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w B., w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych. Uzasadniając swoje stanowisko podniósł, że z uwagi na przedmiot i uwarunkowania prawne nie mógłby wykonać umowy zgodnie z jej treścią. Przedmiotem zobowiązania była przebudowa drogi w istniejącym pasie drogowym. Powołując się na treść art. 29 ust. 2 pkt 12 oraz art. 30 ust. 1 pkt 1a i ust. 5 ustawy – Prawo budowlane (w brzmieniu obowiązującym do dnia 01.01.2015 r.) podniósł, że prowadzenie robót bez wymaganego zgłoszenia lub przed upływem terminu do wniesienia sprzeciwu odnośnie do zgłoszenia bądź prowadzenie ich pomimo zgłoszenia sprzeciwu jest bezprawne i rodzi określone konsekwencje. Aby możliwym było wykonanie umowy zgodnie z prawem, pozwany zobowiązany był do zgłoszenia zamiaru ich wykonania i mógł przystąpić do pracy po upływie 30-dniowego terminu do wniesienia sprzeciwu. W dniu 08.09.2014 r. zgłosił Staroście (...) zamiar przebudowy drogi gminnej na działkach o nr (...). Decyzją z dnia 13.10.2014 r. wniesiono sprzeciw od zgłoszenia wskazując, że w ramach przebudowy powstałby zupełnie nowy obiekt budowlany – droga w rozumieniu ustawy prawo budowlane. Rozpoznając odwołanie od decyzji Starosty, Wojewoda (...) utrzymał w mocy dotychczasowe stanowisko stwierdzając, że opisywany w § 2 i 3 umowy przedmiot spełnia warunki budowy nowego obiektu budowlanego. Zakwestionował przy tym, jakoby w myśl art. 480 § 1 k.c. pozostawał w zwłoce. Strony umówiły się na nie na budowę drogi, lecz na przebudowę już istniejącej.

**Wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2017 roku Sąd Okręgowy w Białymstoku: upoważnił powódkę Gminę S. do wykonania na koszt pozwanego S. R., prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) w B., czynności polegających na przebudowie drogi - dojazdu do terenu inwestycji niedrogowej, zgodnie z łączącą strony umową nr (...) z dnia 21 lipca 2012r. oraz projektem technicznym zatwierdzonym przez powódkę w zakresie, w jakim umowa ta nie została dotychczas wykonana (punkt I.), zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 27.145,48 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu i wydatków w sprawie, w tym kwotę 14.400 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (punkt II.), nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę 74,29 złotych tytułem brakujących wydatków w sprawie (punkt III.) oraz nakazał zwrócić powódce ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku kwotę 3.245,52 złotych tytułem niewykorzystanych zaliczek (punkt IV.).**

Z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy w Białymstoku wynikało, że Gmina S. jest właścicielem działek o numerach ewidencyjnych (...) (pow. 0,0928 ha) oraz (...) (pow. 1,6971 ha), stanowiących nieruchomość, na której usytuowana jest droga gminna. W dniu 22.06.2011 r. pozwany S. R., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w B. zawarł z firmą (...) S.A. umowę najmu nieruchomości, będącej na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej – współwłasnością jego i małżonki A. R., nr (...) z obrębu (...)S. położonej w S. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 5.688 m<sup>(2)</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Sokółce IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), treścią której zobowiązał się wybudować z własnych środków finansowych budynek wraz z salą sprzedaży w stanie „pod klucz” zgodnie ze standardem wykonania sklepu (...). Wynajmujący oświadczał, że nieruchomość posiada bezpośredni dostęp i dojazd do drogi publicznej, w szczególności dla samochodów dostawczych o ładowności 40 ton oraz posiada podłączenie do instalacji elektrycznej, do ujęcia głębinowego wody oraz zbiornika bezodpływowego na odpady płynne. Treścią aneksu nr (...) Wynajmujący zobowiązał się, najpóźniej do dnia przekazania Najemcy przedmiotu najmu do przebudowy dojazdu do budynku w ten sposób, że będzie możliwość korzystania z drogi dojazdowej przez samochody o masie całkowitej do 40 ton. Wskutek niewywiązania się z powyższego, strony obniżyły ustalony pierwotnie czynsz za 1m<sup>(2)</sup> powierzchni użytkowej budynku do dnia uzyskania

przez Wynajmującego ostatecznej decyzji zjazdowej umożliwiająca pełne skomunikowanie przedmiotu najmu z ulicą (...).

Sąd Okręgowy ustalił następnie, że początkowo pozwany podejmował starania zmierzające do uzyskania zezwolenia na lokalizację zjazdu publicznego z drogi krajowej nr (...) do działek (...) położonych przy ul. (...) w S., albowiem w trakcie budowy w ten właśnie sposób poruszały się samochody transportowe i ciężarowe, aczkolwiek bezskutecznie. Planowany zjazd miał zapewnić obsługę komunikacyjną istniejącego budynku handlowego, dla którego zapewniono 27 miejsc parkingowych. Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił skargę pozwanego i jego małżonki, argumentując swoje stanowisko koniecznością zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego (...), zaś stosowanie na drodze klasy GP zjazdów jest dopuszczalne wyjątkowo, gdy brak jest innej możliwości dojazdu lub nie jest uzasadnione bądź możliwe do wykonania albo wykorzystanie istniejącej drogi klasy D lub L do obsługi przyległych nieruchomości.

Mając na uwadze planowaną jeszcze z końcem 2011 r. inwestycję o charakterze niedrogowym w rozumieniu przepisu art. 16 ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 460 z późn. zm.), tj. budowy „budynek handlowo – usługowego wraz z infrastrukturą techniczną, parkingami i pylonem reklamowym”, pozwany (Inwestor) wspólnie z powódką (Zarządca drogi) podjęli na działkach nr (...), obręb S., czynności zmierzające do poprawy dojazdu do nieruchomości dla usprawnienia dotychczas istniejącego, a jednocześnie zapewnienia powstającemu obiektowi należytej funkcjonalności. W tym celu, w dniu 21.11.2012 r. strony zawarły umowę nr (...) której przedmiotem było ustalenie zakresu i szczegółowych warunków przebudowy dojazdu do terenu inwestycji w istniejącym pasie drogowym – drogi publicznej spowodowanej inwestycją niedrogową, określonej decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowego wraz z infrastrukturą techniczną, parkingami i pylonem reklamowym, na działkach nr (...), obręb S. i zakresu przebudowy według ustalonych warunków, które Inwestor zobowiązał się wykonać własnym staraniem i na własny koszt (§2). Na zakres przebudowy drogi - dojazdu do terenu inwestycji, składały się w szczególności następujące prace (§3): dojazd do drogi gminnej wykonać z nawierzchni twardej ulepszonej; szerokość jezdni min. 5 m; szerokość poboczy min. 0,75 m; konstrukcja nawierzchni jezdni dostosowana do istniejącego i deklarowanego przez Przedsiębiorcę obciążenia ruchu z ewentualnym wzmocnieniem po wzroście deklarowanego natężenia ruchu; projekt techniczny drogi dojazdowej wykonać zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.1999.43.430) i uzgodnić z zarządcą drogi gminnej. Należało dokonać uzgodnienia zjazdu publicznego z drogi gminnej do projektowanego obiektu na działkach nr (...), obręb S.. Projekt zjazdu powinien być powiązany z projektowaną drogą dojazdową i zagospodarowaniem działek w obrębie planowanej inwestycji. Zakładano, że drogą tą będą poruszać się również samochody ciężarowe i dostawcze, dostarczające asortyment do supermarketu (...) posadowionego na nieruchomości pozwanego. Strony zobowiązały się ponadto w sposób terminowy i należyty wykonywać swoje zobowiązania wynikające z umowy (§ 4 pkt 2), przyjmując że zadanie inwestycyjne zrealizowane będzie przez Inwestora do czasu uzyskania decyzji na użytkowanie obiektu budowlanego – „budynek handlowo – usługowego wraz z infrastrukturą techniczną, parkingami i pylonem reklamowym, na działkach nr (...), obręb S.” (§ 5). Określono również zakres obowiązków stron, w tym przekazanie przez Inwestora wykonanego przedmiotu umowy zgodnie z wymogami prawa budowlanego, które może nastąpić po ocenie ich stanu technicznego (odbioru technicznego) oraz po protokolarnym przekazaniu ich Gminie w terminie 7 dni od zawiadomienia wraz z dokumentacją w postaci m.in.: zakresu rzeczowego w rozbiciu na poszczególne elementy przekazywanego obiektu, tj. długość, szerokość powierzchni jezdni, chodników, zatok postojowych, zjazdów z podaniem rodzaju nawierzchni, krawężników, obrzeży oraz terenów zielonych z podaniem powierzchni, rodzaju drzew, krzewów, znaków i urządzeń zabezpieczenia ruchu drogowego; pozwolenia na budowę wraz z projektem budowlano – wykonawczym i dokumentacją budowy wraz z dokumentacją powykonawczą (w przypadku dokonania zmian w trakcie budowy) – o ile jest wymagane na przedmiotową inwestycję zgodnie z prawem budowlanym; dziennika budowy (kopia) wraz z oświadczeniem kierownika budowy o zgodności wykonania obiektu budowlanego zgodnie z projektem budowlanym i warunkami pozwolenia na budowę, a w przypadku jego braku – oświadczenia inwestora o zrealizowaniu robót zgodnie z projektem budowlanym i pozwoleniem na budowę, o ile jest wymagane na

przedmiotową inwestycję zgodnie z prawem budowlanym; (§ 6 pkt 15.). Umowa wchodziła w życie z dniem, w którym decyzja o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie wykonania robót budowlanych wydane / przyjęte przez właściwy organ architektoniczno-budowlany stanie się ostateczna i nastąpi protokolarne przejęcie placu budowy umożliwiające rozpoczęcie prac i potwierdzające gotowość inwestora do przedmiotowej inwestycji.

Decyzją z dnia 11.10.2013 r., Burmistrz S. ustalił warunki zabudowy dla planowanej przez pozwanego budowy, powołując się jednocześnie na w/w umowę stron i zobowiązanie Inwestora do przebudowy dojazdu do terenu inwestycji zgodnie z warunkami technicznymi w niej zawartymi. Pozwany sporządził projekt przebudowy obiektu w postaci drogi gminnej na działkach o nr ewidencyjnych (...)w S., przedłożony następnie powódce. Po jego ostatecznym zaakceptowaniu i uzgodnieniu treści, w dniu 03.09.2014 r. przekazano Inwestorowi, na czas wykonywania robót budowlanych, w/w działki na cele budowlane.

W międzyczasie, na inwestycji niedrogowej prowadzone były prace budowlane, aż do dnia 08.09.2014 r., kiedy to pozwany złożył wniosek o wydanie pozwolenia na użytkowanie budynku handlowo - usługowego. Decyzją z dnia 23.09.2014r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. wniósł sprzeciw do jego użytkowania. Jakkolwiek stwierdzono, że teren budowy został uporządkowany, zaś sama budowa wykonana zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, w drodze kontroli uzupełniającej ustalono, że dwa istniejące zjazdy indywidualne z drogi krajowej nr (...) (ul. (...)) prowadzące na teren inwestycji nie zostały rozebrane, albowiem obsługa komunikacyjna miała być zapewniona przez projektowany publiczny zjazd z drogi gminnej nr ewidencyjny(...) której wówczas nie wykonano. Brak komunikacji z drogi publicznej do budynku uniemożliwiał jego użytkowanie. Wskutek ponownego wniosku pozwanego, decyzją z dnia 29.10.2014 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku.

W dniu 08.09.2014 r. pozwany zgłosił Staroście (...) zamiar przebudowy drogi gminnej na działkach (...) w S. poprzez „wzmocnienie podłoża do grupy nośności G1, wykonanie podbudowy z kruszywa i warstw bitumicznych oraz remont przepustu”. Decyzją z dnia 13.10.2014 r. Starosta wniósł sprzeciw wskazując, że tego typu inwestycji nie można zakwalifikować jako przebudowy drogi – niewymagającej pozwolenia na budowę. Sam zaś fakt oznaczenia drogi gruntowej w ewidencji gruntów symbolem „dr” nie stanowi wystarczającej przesłanki, aby uznać ją za obiekt budowlany w rozumieniu ustawy – prawo budowlane. Wskazał, że w ramach planowanych prac powstałby zupełnie nowy obiekt budowlany. Na skutek odwołania pozwanego, Wojewoda (...) w dniu 23.12.2014 r. utrzymał zaskarżoną decyzję w mocy, wskazując, że analiza dokumentacji wykazała, że na przedmiotowych działkach znajduje się droga gruntowa zaliczona do kategorii dróg gminnych lecz charakteru prac nie sposób zakwalifikować do przebudowy. Droga musi istnieć jako całość techniczno-użytkowa, spełniając wymagania ustawy o drogach publicznych, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Rozstrzygnięcie to nie było kwestionowane przez uczestników procesu budowlanego i uprawomocniło się.

Następnie Sąd I instancji wskazał, że jakkolwiek ogólnym założeniem było skomunikowanie nieruchomości z drogą krajową od strony drogi gminnej, pozwany nie wystąpił o uzyskanie pozwolenia na budowę tłumacząc to tym, że nie widział takiej konieczności. Wychodził z założenia, że projekt obejmuje przebudowę drogi, która w rzeczywistości nie spełniała warunków określonych przepisami prawa. Ograniczył się do wyrównania istniejącej nawierzchni oraz miejscowego jej utwardzenia kruszywem. Zgodnie natomiast z zaakceptowanych przez strony projektem technicznym jej przebudowy, wzdłuż całego odcinka przewidywana była nawierzchnia bitumiczna o szerokości 5 m z poboczami o szer. 0,75 m. Ponadto, inwestor winien wykonać odwodnienie odcinka od drogi krajowej nr (...), to jest na odcinku km 0+000 – 0,128. Konstrukcja i technologia nawierzchni przewidywała istnienie warstwy podłoża wzmocnionego G1, podbudowy z kruszywa naturalnego stabilizowanego mechanicznie o grubości 20 cm, warstwę wyrównawczą z betonu asfaltowego o grubości 3 cm oraz warstwę ścieralną z betonu asfaltowego o grubości 4 cm, co nie zostało wykonane. Bezpośrednio po otwarciu supermarketu, droga była dość często uczęszczana, co dodatkowo wpłynęło na pogorszenie się jej stanu. Aktualnie, dojazd do w/w nieruchomości możliwy jest wyłącznie drogą gruntową na działkach (...).

Sąd Okręgowy wskazał, że charakter sprawy oraz stopień skomplikowania zagadnień związanych z zakresem przedsięwziętych dotychczas przez pozwanego prac dotyczących budowy / przebudowy drogi gminnej na działkach

(...), ale też jaki zakres czynności pozostał do wykonania, z jednoczesnym ustaleniem ich kosztu, determinował treść postanowienia Sądu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa drogowego. W oparciu o materiały zgromadzone w sprawie oraz na podstawie wizji lokalnej biegły ustalił, że droga nie została wykonana zgodnie z umową łączącą strony i projektem technicznym. Wskazał, że zakres robót pozostały do wykonania obejmuje: wykonanie podbudowy z kruszywa naturalnego (częściowo), wykonanie warstwy wyrównawczej z betonu asfaltowego gr.3cm, wykonanie warstwy ścieralnej z betonu asfaltowego gr.4cm, wykonanie ścieku przykrawędziowego, uzupełnienie poboczy, wykonanie 1 przepustu. Przyjął jednocześnie, że w związku z faktem, iż droga wykonana jest już z kruszywa naturalnego nie ma potrzeby korytowania i wykonania pełnej warstwy z kruszywa naturalnego gr.20cm. zagęszczenie i nośność wykonanego kruszywa jest bardzo dobra, dlatego też przyjął jedynie wykonanie warstwy z kruszywa naturalnego jako wyrównawczej o średniej grubości ok. 10 cm, aby zniwelować nierówności i uzyskać projektowane spadki. Ze względu natomiast na bardzo cienką (3cm) warstwę wyrównawczą z betonu asfaltowego przyjęto wykonanie jej przy jednokrotnym ułożeniu wraz z warstwą ścieralną o łącznej grubości 7 cm, co pozwoli na uzyskanie większej trwałości warstw bitumicznych oraz zmniejszy koszty. Wartość robót pozostałych do wykonania wynosi, w ocenie biegłego, 304.931,99 zł netto + VAT, tj. sumę brutto 375.066,35 zł. (do wyceny przyjęto stawki i narzuty dla województwa (...) w I kwartale 2017r.). Ustosunkowując się do zarzutów strony pozwanej podkreślił, że celem przebudowy drogi było polepszenie parametrów dotychczas istniejącej, w tym zmiana konstrukcji drogi. Biegły wyraźnie podkreślił, że precyzyjne informacje o tym, co pozwany ma wybudować / przebudować, na jakich działkach, były wyraźnie zapisane w umowie oraz dokumentacji projektowej.

Następnie Sąd Okręgowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności złożonych do akt dokumentów, w szczególności umowy stron, projektu technicznego, wymiany korespondencji oraz decyzji organów administracyjnych, których treść nie była kwestionowana, a także zeznań stron i przesłuchiowanych w sprawie świadków. Sąd Okręgowy przedmiotowym dowodom dał wiarę w całości, nie znajdując podstaw do podważenia ich prawdziwości. Jednocześnie, uwzględnił treści pochodzące z przedłożonych przez powoda umowy najmu pozwanego z (...) S.A. wraz z dwoma aneksami. Wskazał, że jakkolwiek twierdzenia obecnego burmistrza S., niebędącego stroną umowy, albowiem objął on sprawowanie urzędu już po jej zawarciu, umożliwiły poczynienie ustaleń wyłącznie w zakresie podejmowanych dalszych, bezskutecznych prób wpłynięcia na pozwanego i wywiązanie się z zobowiązania, z depozycji S. R. bezsprzecznie wynikało, że po zamknięciu mu dojazdu od strony drogi krajowej nr (...) do nieruchomości, podejmował czynności celem zgłoszenia planowanej przebudowy drogi na działkach (...). Wobec treści decyzji Starosty (...) i Wojewody (...), zaniechał starań dla uzyskania pozwolenia na budowę, nie występując o jego wydanie, albowiem nie widział takiej konieczności.

Strony prezentowały odmienne stanowiska w zakresie interpretacji zapisu § 2 umowy dotyczącego zakresu i charakteru prac związanych z przebudową drogi gminnej na działkach (...). Pozwany przyznawał, że nie wykonał inwestycji w charakterze takim, jak w pkt 3 opisu technicznego znajdującego się w aktach na k. 21, tłumacząc to koniecznością uzyskania pozwolenia na budowę. Wskazywał, że gdyby natomiast wystarczyło zgłoszenie prac, bezsprzecznie uczyniłby zadość zobowiązaniu. Konsekwentnie twierdził, że w myśl zapisów umowy miał on dokonać wyłącznie przebudowy drogi, nie zaś jej wybudowania od podstaw. Strona powodowa konsekwentnie natomiast podnosiła, że zgodnym zamiarem stron była przebudowa dojazdu do budynku usługowo – handlowego na działkach, których właścicielem pozostawała Gmina, dla usprawnienia funkcjonalności supermarketu znajdującego się na nieruchomości pozwanego, a tym samym zaspokojenia potrzeb społeczności lokalne, w imieniu i na rzecz której działa. Jeżeli natomiast pojawiła się konieczność uzyskania stosownych zezwoleń, obowiązkiem pozwanego było dochowanie wszelkiej staranności i uzyskanie zgody. W sytuacji bowiem konieczności uzyskania pozwolenia (w ślad ze decyzjami Starosty (...) i Wojewody (...)), winien wystąpić o jego wydanie, a następnie wykonać budowę, zgodnie z wymogami przepisów prawa, na własny koszt.

Sąd Okręgowy uznał, iż sporządzona opinia, jako opracowana w sposób prawidłowy i rzetelny, w pełni zasługiwała na obdarzenie jej walorem wiarygodności. Zawiera elementy niezbędne, tj. podstawy opracowania, przedmiot i zakres wyceny, sposób jej dokonania z uwzględnieniem analizy i charakterystyki rynku w zakresie usług budowlanych, z określeniem pełnych kosztów. Poddaje się pozytywnej weryfikacji w oparciu o kryteria takie jak: zgodność z

zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy sporządzającej, podstawy teoretyczne opinii, a także sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonego w opinii wniosku. Wywodził, że biegły w sposób nie budzący wątpliwości przedstawił tok swego rozumowania w dochodzeniu do wniosków końcowych opinii. Nadto podkreślał, że jest on specjalistą w swoich dziedzinach, posiada odpowiednią wiedzę i doświadczenie, a sporządzoną przez siebie opinię sformułował w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy oraz literaturę fachową, którą końcowo przywołał w związku z czym, Sąd I instancji w całości podzielił stanowisko wyrażone przez biegłego.

Zdaniem Sądu Okręgowego w tak ustalonym stanie faktycznym powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Wskazywał, że istota postępowania sprowadzała się do odmiennej interpretacji, przez obie strony postępowania, zapisów § 2 i 3 umowy nr (...) łączącej powódkę z pozwanym, w szczególności określenia jej przedmiotu, zgodnie bowiem z ich treścią obejmowała „ustalenie zakresu i szczegółowych warunków przebudowy dojazdu do terenu inwestycji w istniejącym pasie drogowym – drogi publicznej spowodowanej inwestycją niedrogową, określonej decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowego wraz z infrastrukturą techniczną, parkingami i pylonem reklamowym, na działkach nr (...), obręb S. i zakresu przebudowy według ustalonych warunków, które Inwestor zobowiązał się wykonać własnym staraniem i na własny koszt”. Sąd I instancji wskazywał, że podstawową rolę przy wykładni oświadczeń woli złożonych w formie pisemnej stanowi dokument, w którym nadano określone brzmienie interpretowanym oświadczeniom woli. W procesie wykładni oświadczeń woli złożonych w formie pisemnej zasadnicze znaczenie należało nadać językowym regułom znaczeniowym. Odwołanie się do reguł językowych - co należy podkreślić - ze względu na brzmienie art. 65 § 2 k.c., nie może stanowić wyłącznej podstawy ustalenia sensu złożonych przez strony oświadczeń woli. W świetle tej regulacji, wykładnia umowy wymaga bowiem analizy zgodnego zamiaru stron i celu umowy, którą należy dokonywać z uwzględnieniem całego kontekstu oświadczeń badanych w aspekcie treści, jak i okoliczności, w których zostały one złożone (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.04.2013 r., IV CSK 569/12, LEX nr 1324323). Wywodził, że niewątpliwie, umowę stron należało interpretować zgodnie z dyspozycją przepisu art. 65 k.c., w szczególności jego § 2. Zgodnie z jego treścią, w umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. To rozłożenie akcentów oznaczało, że argumenty językowe (gramatyczne) mają znaczenie drugorzędne i ustępują argumentom odnoszącym się do woli stron, ich zamiaru i celu, choć nie można też zupełnie pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie, gdyż pełna i wszechstronna wykładnia umowy nie może pomijać treści zwerbalizowanej na piśmie, bowiem napisane sformułowania i pojęcia, a także sama semantyka i struktura aktu umowy, są jednym z istotnych wykładników woli stron, pozwalają ją poznać i ocenić. Jest więc jasne, że wykładnia umowy nie może prowadzić do stwierdzeń w sposób sprzeczny z jej treścią. Istotnie, gramatyczne dyrektywy wykładni mają swój walor poznawczy, ale przede wszystkim wówczas, gdy treść kontraktu jest jednoznaczna, pozwalająca na odtworzenie woli kontrahentów według reguł znaczeniowych. Jeśli jednak tekst umowy jest niejasny, konieczne staje się usunięcie wątpliwości przy zastosowaniu obowiązujących zasad wykładni umowy według reguł przewidzianych w art. 65 § 2 k.c. Ewentualne wątpliwości co do przyjętych przez strony uzgodnień objętych umową winny być rozstrzygane przy uwzględnieniu przebiegu rokowań stron oraz w oparciu o okoliczności, w jakich umowa została zawarta. Mając powyższe na uwadze stwierdził, że kontekst sytuacyjny w jakim doszło do zawarcia umowy w niniejszej sprawie, przedłożenie i zaakceptowanie przez strony projektu technicznego obejmującego planowane prace niezbędne do wykonania, funkcjonalność dojazdu do supermarketu (...) usytuowanego na nieruchomości należącej do pozwanego, a także potencjalne zainteresowanie usługami świadczonymi przez w/w placówkę, brak zjazdu z drogi krajowej nr (...), konieczność dostarczenia do sklepu zaopatrzenia niezbędnego dla jego prawidłowego funkcjonowania, treści zawarte w umowie pomiędzy pozwanym a firmą (...) S.A. w części dotyczącej konieczności umożliwienia swobodnego przemieszczania się drogą „dojazdową” pojazdów o masie do 40 ton, nie pozostawiały w ocenie Sądu Okręgowego wątpliwości, iż zobowiązanie pozwanego w rzeczywistości polegało na wybudowaniu całkowicie nowej drogi, co uwarunkowane było koniecznością uzyskania stosownego pozwolenia na budowę. Jakkolwiek użyte w § 2, jak się okazało niefortunnie, sformułowanie „droga publiczna” wskazywać mogło na istnienie na działkach (...) pasa spełniającego ustawowe kryteria zakwalifikowania i zaliczenia go do takiej kategorii, ideą i celem umowy łączącej było bezsprzecznie umożliwienie dojazdu do nieruchomości pozwanego spełniającego określone kryteria. Pozwany, będący podmiotem profesjonalnie zajmującym się zagadnieniami z szeroko rozumianej branży budowlanej, winien mieć świadomość charakteru prac, które należy wykonać, aby na istniejącej drodze gruntowej na działkach (...),

wobec braku możliwości korzystania ze zjazdu z drogi krajowej nr (...), wprowadzić rozwiązania z zaakceptowanego przez niego projektu technicznego. W ramach kombinowanej wykładni oświadczeń woli, uwzględniającej elementy zarówno obiektywne, jak i subiektywne, to na stronach spoczywał ciężar dowodu w zakresie wykazania, jaki ten zamiar i cel rzeczywiście był. W ocenie Sądu Okręgowego, powyższym wymogom powódka sprostała, należycie wykazując dowodami, głównie w postaci dokumentów, że pozwany uchybił obowiązkom przewidzianym treścią umowy.

Sąd Okręgowy podzielił ugruntowane w doktrynie stanowisko, iż jakkolwiek wykładnia umowy dokonywana jest przy uwzględnieniu woli stron z chwili złożenia oświadczeń, a nie z chwili dokonywania wykładni (por. P. Machnikowski, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz, 2016, art. 65, Nb 12, s. 161), należy wziąć pod uwagę również postępowanie stron po złożeniu oświadczeń, w szczególności sposób wykonywania umowy przez strony, który wskazywał jak rozumiały one swoje prawa i obowiązki (tak SN w wyr. z 17.2.1998 r., I PKN 532/97, L. oraz w powołanym wyr. z 5.10.2005 r., II CK 122/05). Już po podpisaniu umowy głównej z powódką, zaakceptowaniu przez obie strony postępowania projektu technicznego, a tym samym zakresu robót niezbędnych do wykonania celem umożliwienia, także lokalnej społeczności dla zaspokojenia jej potrzeb, na rzecz i korzyść której działa Gmina, prawidłowego korzystania z nieruchomości pozwanego o charakterze usługowym, S. R. podejmował szereg czynności zmierzających do przebudowy istniejącej drogi, zakończonych niepowodzeniem. Jak sam zainteresowany zeznawał na rozprawie w dniu 25.07.2017r., „miało zostać przebudowane na drogę coś, co drogą nie było. Wymagałoby to pozwolenia na budowę. Nie wystąpiłem o to, bo nie widziałem takiej konieczności”. W świetle takiego stanowiska nie sposób było zaś założyć, aby wywiązał się on z umowy bądź dopełnił wszelkiej staranności, zaś przyczyny niewybudowania do dnia dzisiejszego dojazdu odpowiadającego ustaleniom leżą po stronie bądź powódki bądź innych, niezależnych czynników. Pozwany zdaje się tracić z pola widzenia zapis § 6 ust. 1 pkt 15 b), z którego wynika że do jego obowiązków należało przekazanie powódce wykonanego przedmiotu umowy zgodnie z wymogami prawa budowlanego wraz z dokumentacją w postaci m.in. pozwolenia na budowę wraz z projektem budowlano – wykonawczym i dokumentacją budowy wraz z dokumentacją powykonawczą (w przypadku dokonania zmian w trakcie budowy) – o ile jest wymagane na przedmiotową inwestycję zgodnie z prawem budowlanym. W sytuacji więc odmowy umożliwienia mu dokonania przebudowy istniejącego pasa drogowego, winien on podjąć niezbędne czynności celem uzyskania pozwolenia na budowę, którym to obowiązkiem zaniechał. Ponadto, bezsprzecznie dysponował on od daty związania się z powódką treścią umowy wiedzą w zakresie stanu technicznego drogi. Nie sposób przyjąć, aby satysfakcjonującym rozwiązaniem było utwardzenie dotychczas istniejącej poprzez rozproszczenie kruszywa i wyrównanie powierzchni, w szczególności wobec zainteresowania, jakim cieszył się supermarket wśród lokalnej (i nie tylko) społeczności, konieczności skomunikowania go z drogą krajową, ale też na płaszczyźnie jego zabezpieczenia w postaci dostarczenia towarów przez samochody ciężarowe o masie do 40 ton. Sąd Okręgowy podkreślał, że celem umowy był stan rzeczy, jaki miał zostać osiągnięty w wyniku jej prawidłowego wykonania (SN definiuje cel umowy jako intencję stron co do osiągnięcia pewnego stanu rzeczy – wyr. SN z 21.12.2010 r., III CSK 47/10, L.). Cel czynności prawnej jest to jej skutek nieobjęty treścią oświadczenia woli, tzw. skutek dalszy – stan rzeczy, który ma być zrealizowany w następstwie wykonania uprawnień i obowiązków wynikających z dokonanej czynności prawnej. Nie chodzi tu zatem o skutki prawne zawarcia umowy (powstanie wyrażonych w niej czy wynikających z przepisów prawa uprawnień i obowiązków), ale o stan rzeczy, który ma być osiągnięty w wyniku wykonania tych uprawnień i obowiązków. Żeby można było mówić o istnieniu takiego celu, musi on być wspólny dla obu stron albo przynajmniej musi to być cel, do którego zmierza jedna ze stron i który zakomunikowała ona drugiej stronie, a ta druga strona zawierając umowę go akceptowała. Dopiero w braku tak uzgodnionego celu indywidualnego należy brać pod uwagę cel rozumiany obiektywnie – stan rzeczy, jaki normalnie powstaje przez realizację czynności prawnej danego typu. Rozumienie celu umowy jako co najmniej celu jednej ze stron zaakceptowanego przez drugą jest powszechnie przyjęte w orzecznictwie, często nawet SN nie wymaga choćby mileżącej akceptacji, a jedynie uzyskania wiadomości o celu, do którego zmierza kontrahent. W myśl najczęściej ostatnio wyrażanego poglądu Sądu: "Nie jest konieczne, aby był to cel uzgodniony przez strony, wystarczy – przez analogię do art. 491 § 2, art. 492 i 493 k.c. – cel zamierzony przez jedną stronę, który jest wiadomy drugiej" (np. wyr. SN: z 15.12.2006 r., III CSK 349/06, L.; z 28.2.2013 r., III CSK 70/12, L.; z 5.3.2008 r., V CSK 418/07, L.; z 8.1.2010 r., IV CSK 269/09, L.; z 21.12.2010 r., III CSK 47/10, L.). W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd nie miał wątpliwości, iż celem była „przebudowa istniejącego dojazdu do terenu inwestycji w istniejącym pasie drogowym”, został on wyraźnie oznaczony przy zawieraniu umowy, a więc wprowadzenie znanych stronom zapisów projektu technicznego

w życie. Użycie sformułowania „droga publiczna” nie wpływa ostatecznie na możliwość uchylenia się pozwanego od przeprowadzenia szeregu czynności o charakterze budowlanym z tego względu, że w jego ocenie istniejąca droga nie ma charakteru drogi nadającej się do przebudowy, zaś przedsięwzięte prace w rzeczywistości miałyby zmierzać do powstania całkowicie nowego obiektu. Nie jest potrzebna wiedza specjalistyczna, aby po dokonaniu analizy dokumentacji fotograficznej złożonej przez powódkę, a obrazującą aktualny stan nawierzchni drogi na działkach (...) stwierdzić, że w dłuższej perspektywie czasu nie spełni ona swojej przewidywanej roli.

W świetle poczynionych w sprawie ustaleń, Sąd Okręgowy przyjął że pozwany S. R. pozostaje w zwłóce, albowiem nie wywiązał się z umowy, nie podejmuje też żadnych czynności zmierzających do jej realizacji. Nie ulegało wątpliwości, co wynika również z treści płynących z opinii biegłego, że droga na działkach (...) nie została wykonana zgodnie z umową łączącą strony i projektem technicznym. Zachodzą więc przesłanki z art. 480 § 1 k.c., zgodnie z którym w razie zwłoki dłużnika w wykonaniu zobowiązania czynienia, wierzyciel może, zachowując roszczenie o naprawienie szkody, żądać upoważnienia przez sąd do wykonania czynności na koszt dłużnika, z którego to uprawnienia Gmina S. w niniejszej sprawie skutecznie skorzystała. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem Sądu Najwyższego, "istotą zastępczego wykonania (a także zastępczego nabycia) jest podjęcie przez wierzyciela czynności zmierzających do wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią, tj. zaspokojenie interesu wierzyciela w wypadku, gdy dłużnik jest w zwłóce ze spełnieniem świadczenia. Zastępcze wykonanie (nabycie) zmierza do realizacji celu zobowiązania dłużnika przez samego wierzyciela i w związku z tym jest dokonywane na jego koszt.

W świetle powyższego, orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy rozstrzygnął w oparciu o treść art. 98 k.p.c.

***Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 8 sierpnia 2017 roku złożył pozwany S. R., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w B., który zaskarżył powyższy wyrok w całości, zarzucając mu:***

***1. naruszenie art. 65 § 2 k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie i uznanie, że strony odmiennie interpretowały zapisy § 2 i 3 Umowy nr (...), co wymagało badania zgodnego zamiaru stron i celu umowy w sytuacji, gdy powód rozumiał te zapisy identycznie jak Pozwany o czym świadczy wypowiedź reprezentanta Powoda wyrażona na rozprawie w dniu 21 października 2016 r., który stwierdził: "Natomiast strona pozwana zobowiązała się do wykonania przebudowy tej drogi." (e-protokół z dnia 21 października 2016 r.), celem umowy nie była „przebudowa istniejącego dojazdu do terenu inwestycji w istniejącym pasie drogowym" lecz realizacja projektu technicznego drogi, co oświadczył pełnomocnik Powoda na rozprawie w dniu 21 października 2016 r. (e-protokół z dnia 21 października 2016r, 00:36:50 - 00:37:40), czyli wykonanie przez Pozwanego prac polegających na przebudowie drogi, których zakres został opisany w § 3 umowy;***

***2. naruszenie art. 6 k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie przez uznanie, że to Pozwany winien udowodniać, że uzyskałby on pozwolenie na budowę w celu wykonania robót opisanych w § 2 umowy w sytuacji, gdy wobec twierdzenia reprezentanta Powoda wyrażonego na rozprawie w dniu 21 października 2016 r., który stwierdził: „Po prostu na podstawie tej dokumentacji strona pozwana się powinna ubiegać o pozwolenie na budowę i nic więcej. Te parametry które są opisane w tej dokumentacji spełniają charakter drogi lokalnej. Tylko starosta wskazał, że należy ubiegać się o pozwolenie a budowę. Nic więcej." (e-protokół z dnia 21 października 2016r., 00:47:10-00:47:26);***

***3. naruszenie art. 480 § 1 k.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie i przyjęcie, że Pozwany pozostaje w zwłóce z wykonaniem przedmiotu umowy w sytuacji, gdy nie ponosi on winy w niewykonaniu umowy;***

***4. naruszenie art. 227 k.p.c. poprzez nieprawidłowe zastosowanie i uznanie, że przeprowadzony został dowód, z którego wynikałoby, iż na podstawie sporządzonej przez Pozwanego dokumentacji***



**technicznej uzyskałby on pozwolenie na budowę w sytuacji, gdy żaden dowód tym zakresie nie został przeprowadzony,**

**5. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, że:**

**a) opinia biegłego jest wartościowym dowodem w sprawie w sytuacji, gdy z pisemnych wyjaśnień biegłego wynika, że nie miał on wymaganej od biegłych specjalistycznej wiedzy w zakresie dróg publicznych,**

**b) w dacie podpisania umowy strony znały treść projektu technicznego w sytuacji, gdy został on sporządzony kilkanaście miesięcy po podpisaniu umowy z dnia 21 listopada 2012 r.**

**Wskazując na powyższe zarzuty, wnosił o :**

**1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa w całości,**

**2. zasądzenie od Powoda na rzecz Pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.**

**SĄD APELACYJNY USTALIŁ I ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:**

**Apelacja pozwanego była bezzasadna.**

Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji, jak również ocenę prawną zgłoszonego żądania. Argumentacja była trafna, przekonująca i znajdująca swoje podstawy w obowiązujących przepisach prawa mających zastosowanie w ustalonym stanie faktycznym. Natomiast twierdzenia skarżącego zawarte w apelacji są bezzasadne i nie mogą rzutować na trafność zapadłego rozstrzygnięcia.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów natury procesowej, zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można przede wszystkim podzielić zarzutów, na jakich opiera się konstrukcja przedmiotowej apelacji, w ramach których pozwany kwestionuje sposób dokonania przez Sąd Okręgowy oceny zgromadzonych w sprawie dowodów, w tym w szczególności opinii biegłego z zakresu budownictwa (...).

Podkreślenia w tym kontekście wymaga, że dowód z opinii biegłego, podobnie jak każdy inny środek dowodowy musi być wiarygodny, rzeczowy, poprawny merytorycznie, wyczerpujący, logicznie uzasadniony, a przez to przekonujący przede wszystkim dla Sądu, jako bezstronnego arbitra, a nie dla którejkolwiek ze stron. Sąd powinien przy tym zapewnić stronom możliwość wyjaśnienia ewentualnych wątpliwości, co do treści i wniosków przeprowadzonych dowodów. Z tych względów granicę obowiązku prowadzenia przez Sąd postępowania dowodowego wyznacza - podlegająca kontroli instancyjnej - ocena czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy. Opinia biegłego podlega ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., ale odróżniają ją ponadto szczególne dla tego dowodu kryteria oceny, które stanowią, jak trafnie wskazał to Sąd I instancji: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania wyrażonego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 roku, I CKN 1170/98, OSNC 2001, Nr 4, poz. 64). Dowód z opinii biegłego pozostaje przedmiotem oceny Sądu, w szczególności z punktu widzenia zakresu wypowiedzi biegłego przez pryzmat granic rzeczowych zleconego w postanowieniu dowodowym zadania.

Mając powyższe na uwadze, zdaniem Sądu Apelacyjnego, wbrew zarzutom apelacji, przedstawiona przez Sąd Okręgowy ocena dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa (...) spełnia wspomniane wyżej założenia i kryteria. Przypomnieć należy, że dowód z opinii biegłego został dopuszczony w celu wypowiedzenia się po zapoznaniu się przez biegłego z materiałami zgromadzonymi w sprawie, a w szczególności umową nr (...)zawartą między stronami dnia 21 listopada 2012 roku oraz projektem technicznym zatytułowanym(...)na działkach o numerach ewidencyjnych

(...) w S., a stanowiący załącznik do tej umowy – na okoliczność zakresu prac wykonanych przez pozwanego, czy stanowią one wykonanie umowy, a jeśli nie jaki zakres prac wynikający z umowy pozostał do wykonania oraz jaki jest koszt prac niezbędnych do wykonania, wynikający z tejże umowy, a nie wypowiedać się czy strony zobowiązały się do wybudowania drogi, czy też do przebudowy drogi.

Przez pryzmat powyższego, podniesione przez pozwanego zarzuty dotyczące opinii sporządzonej w sprawie nie mogą zostać uwzględnione. Opinia ta co prawda została zakwestionowana przez pozwanego. Do zgłoszonych jednak przez niego zastrzeżeń, biegły odniósł się w odpowiedziach na zarzuty, w których podtrzymał uprzednio wywiedzione wnioski.

W przekonaniu Sądu Apelacyjnego, w wywodach apelacji nie zostały wskazane tego rodzaju okoliczności, które mogłyby stanowić przejaw nielogiczności, czy dowolności w takim stanowisku biegłego. Złożona przez biegłego opinia wraz z odpowiedziami na zgłoszone przez pozwanego uwagi, nie budzą wątpliwości, co do poprawności wywiedzionych w nich wniosków, w tym, iż pozwany nie wykonał robót budowlanych zgodnie z Umową (...), tym bardziej, że pozwany wyjaśniając informacyjnie (k. 75 akt) sam przyznał, że nie wykonał inwestycji w charakterze takim jak w punkcie 3 opisu technicznego k. 21 akt. Stwierdził wówczas, że, gdyby wystarczyło tylko „zgłoszenie” to wykonałby umowę zgodnie z opisem technicznym oraz, że w dalszym ciągu jest w stanie wykonać przebudowę drogi zgodnie z dokumentacją budowlaną, ale nie można wykonać przebudowy czegoś, czego nie ma.

Mając na względzie powyższe rozważania i dokonaną przez Sąd Apelacyjny własną ocenę materiału sprawy, brak było podstaw do poczynienia innych ustaleń faktycznych i podzielenia zarzutu apelacji, iż Sąd Okręgowy dopuścił się naruszenia przepisów procedury, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c..

Zwrócić należy uwagę przede wszystkim na § 1 i 2 umowy, w którym stwierdzono, że przedmiotem umowy jest ustalenie zakresu i szczegółowych warunków „przebudowy dojazdu” do terenu inwestycji poprzez nieruchomości powódki oznaczone numerami geodezyjnymi (...), zaś zakres przebudowy drogi – dojazdu do terenu inwestycji w istniejącym pasie drogowym określono w § 3 umowy, w tym wskazano, że na zakres prac będą składać się także prace określone projekcie technicznym, który zostanie wykonany zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U.1999.43.430). Oczywistym jest zatem, że projekt ten w dacie podpisania Umowy jeszcze nie istniał, ale obie strony zgodziły się na wykonanie określonych w Umowie prac zgodnie z wymogami, jakie będzie zawierał. W tych okolicznościach nie stanowiło uchybienia procesowego (art. 227 k.p.c.) uwzględnienie jego treści przy ocenie stopnia wykonania Umowy przez pozwanego, gdyż z uwagi na przyjęte przez strony obowiązki Umową z dnia 21 listopada 2012 r. jego postanowienia miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a zatem wbrew zarzutom apelującego Projekt techniczny powinien być stać się przedmiotem oceny Sądu I instancji. Jednocześnie pozwany w § 4 Umowy zapewnił powódkę, że określone Umową prace zostaną wykonane w stanie kompletnym z punktu widzenia celów, którym mają służyć oraz przekazania jej wykonanej drogi zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Podkreślenia w tym kontekście także wymaga, że dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno – gospodarczemu (art. 354 k.c.). Wskazać też należy, że w § 6 ust. 15 ppkt. b) Umowy, pozwany przyjął na siebie obowiązek przekazania wykonanego przedmiotu Umowy zgodnie z wymogami prawa budowlanego wraz z dokumentacją, w tym m. in. pozwoleniem na budowę wraz z projektem budowlano – wykonawczym i dokumentacją budowy wraz z dokumentacją powykonawczą, a zatem wbrew twierdzeniom pozwanego – to na nim zgodnie z art. 6 k.c. spoczywał obowiązek wykazania, że wykonanie umowy nie było możliwe czemu nie sprostął. Podkreślenia wymaga bowiem, że nie wystąpił z wnioskiem o pozwolenie na budowę, chociaż przyjął na siebie taki obowiązek oraz nie odstąpił od Umowy, którą zobowiązał się wykonać (§ 5 Umowy) do czasu uzyskania decyzji na użytkowanie obiektu budowlanego – budynku handlowo – usługowego.

Chybiony okazał się również zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. przy wykładni umowy z dnia 21 listopada 2012 roku. Przypomnieć należy, że zgodnie z przywołanym przepisem, w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar

stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 26 lipca 2012 r., II CSK 9/12 (LEX nr 1228778) wykładnia umów w pierwszym rzędzie powinna uwzględniać rzeczywistą wolę stron zawierających umowę i taki sens wyraża art. 65 § 2 k.c. Wymaga to zbadania nie tylko konkretnego postanowienia umowy, ale analizy jej całości; innymi słowy wskazane jest przyjmowanie takiego sensu oświadczenia woli, które uwzględnia logikę całego tekstu, który je wyraża (kontekst umowny). Poza tym mogą mieć znaczenie dla stwierdzenia zgodnej woli stron ich wcześniejsze i późniejsze oświadczenia oraz zachowania, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2013 r. w sprawie II CSK 302/12, LEX nr 1288635 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 r., I CSK 569/12 LEX nr 1353066). Wszystkie te kryteria Sąd I instancji wziął pod uwagę i rozważył, dochodząc ostatecznie do prawidłowego wniosku, że zobowiązanie pozwanego w rzeczywistości polegało na wybudowaniu drogi, co uwarunkowane było koniecznością uzyskania stosownego pozwolenia na budowę, gdyż, ideą i celem umowy łączącej strony było bezsprzecznie umożliwienie dojazdu do nieruchomości pozwanego spełniającego określone w umowie kryteria. Na podzielenie zasługiwał również wniosek Sądu I instancji, iż pozwany, będący podmiotem profesjonalnie zajmującym się zagadnieniami z szeroko rozumianej branży budowlanej, winien mieć świadomość charakteru prac, które należy wykonać, aby na istniejącej drodze gruntowej na działkach (...), wobec braku możliwości korzystania ze zjazdu z drogi krajowej nr (...), wprowadzić rozwiązania z zaakceptowanego przez niego projektu technicznego.

Umowa nr (...) została zawarta z powołaniem się na art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych. Przepis art. 16 dotyczy zarówno budowy jak i przebudowy dróg publicznych, prowadzonych w ramach inwestycji niedrogowej. Pojęcia budowy drogi i przebudowy drogi zostały zdefiniowane odpowiednio w art. 4 pkt 17 i 18 ustawy o drogach publicznych. Zgodnie ze wskazanymi definicjami legalnymi, przez budowę drogi należy rozumieć wykonywanie połączenia drogowego między określonymi miejscami lub miejscowościami, a także jego odbudowę lub rozbudowę. Natomiast przebudowa drogi oznacza wykonywanie robót, w których wyniku następuje podwyższenie parametrów technicznych i eksploatacyjnych istniejącej drogi, niewymagających zmiany granic pasa drogowego. Wykładnia cytowanych przepisów wskazuje, że o „przebudowę drogi” można mówić jedynie wówczas, gdy istniała uprzednio droga w rozumieniu art. 4 pkt. 17 u.d.p., a zatem droga powstała uprzednio w wyniku wykonania robót budowlanych, a nie wskutek samego użytkowania, lub jest to nieruchomość przeznaczona na drogę. Przepis art. 4 zawierający katalog definicji legalnych pojęć o zasadniczym znaczeniu dla pozostałych przepisów ustawy o drogach publicznych i przepisów wykonawczych wydanych na jej podstawie, zawiera także definicję pasa drogowego. W myśl art. 4 pkt 1, przez pas drogowy należy rozumieć grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, wydzielony liniami granicznymi, w którym zlokalizowane są droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą. Pojęcie pasa drogowego jest zatem pojęciem znacznie szerszym od drogi. Przepisy ustawy nie określają szczegółowych warunków budowy lub przebudowy drogi, realizowanych w ramach inwestycji niedrogowej, lecz statuują obowiązek określenia tych warunków w umowie między zarządcą drogi a inwestorem inwestycji nie drogowej..

Analizując treść Umowy nr (...) nie sposób nie dostrzec, że strony zamiennie stosowały takie zwroty jak ”przebudowa dojazdu do terenu inwestycji” (§ 2 Umowy), „przebudowa drogi – dojazd do terenu inwestycji w istniejącym pasie drogowym – drogi publicznej” (§ 3 Umowy), „wykonanej drogi” (§ 4 ust. 4 Umowy), „inwestycji” (§ 4 ust. 5 Umowy). Powyższe powodowało, że oświadczenie woli stron odczytywane w poszczególnych postanowieniach umowy nie było jednoznaczne i stało się przedmiotem odmiennych interpretacji (korzystnych dla siebie) przez strony zapisów Umowy w trakcie postępowania sądowego, co uzasadniało zastosowanie przepisu art. 65 § 2 k.c. Podkreślenia jednak w tym kontekście wymaga, że wykładnia oświadczeń woli powinna być prowadzona z uwzględnieniem całego analizowanego tekstu oraz okoliczności ich złożenia, a nie ograniczać się do interpretacji poszczególnych postanowień Umowy albowiem należy dążyć do ustalenia rzeczywistej woli stron zawierających umowę. Podstawową dyrektywą wykładni jest przypisanie oświadczeniu sensu, jaki z treścią komunikatu wiązać mógł potencjalny, racjonalny odbiorca, przy czym ustalenie sensu wypowiedzi odbywać się może także przez odwołanie do reguł znaczeniowych języka potocznego (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 16 września 1993 r. w sprawie III CZP 126/93 ). Z uwagi na niejasności w treści zawartej Umowy dla zrozumienia właściwego jej sensu, zdaniem Sądu Apelacyjnego należało zwrócić uwagę na jej cel oraz przyczynę zawarcia Umowy (kontekst sytuacyjny).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy uzasadnione jest przyjęcie, że w świetle tej umowy celem stron w dacie zawarcia Umowy było określone w umowie – zapewnienie obsługi komunikacyjnej dla wybudowanego przez pozwanego obiektu poprzez wybudowanie drogi, spełniającej kryteria określone w Umowie, poprzez nieruchomości powódki (...)gdyż istniejące zjazdy indywidualne z drogi krajowej nr (...) (ul. (...)) prowadzące na teren inwestycji miały zostać rozebrane. O tym, że w ten sposób rozumiał cel Umowy również pozwany - jednoznacznie wynikało także z zakresu zgłoszenia robót budowlanych na działkach nr (...), położonych w S. - w dniu 8 września 2014 roku, które swym zakresem odpowiadały budowie, a nie przebudowie drogi Starości (...), który odmawiając przyjęcia przedmiotowego zgłoszenia wyjaśnił, że nie można nazwać przebudową drogi - gruntu w granicach pasa drogowego pozbawionego elementów drogi, gdyż w ramach przebudowy powstałby zupełnie nowy obiekt budowlany (w rozumieniu prawa budowlanego – droga).

Z uwagi na powyższe na mocy art. 385 k.p.c. apelację oddalono. O zwrocie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym orzeczono na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 7 i § 10 ust. 1 pkt. 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r. ze zm.).

(...)