

Sygn. akt IV CSK 571/12

POSTANOWIENIE

Dnia 24 kwietnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku R. N.

przy uczestnictwie Gminy Miasta M., R. M.-N., S. N., Z. S., S. S. i B. J.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 24 kwietnia 2013 r.,

dwóch skarg kasacyjnych wnioskodawcy i uczestników postępowania

R. M.-N. i S. N.

od postanowienia Sądu Okręgowego w O.

z dnia 17 lipca 2012 r.,

**uchyla zaskarżone postanowienie i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w O. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia
o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w O. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego w P. ustalające na nieruchomości Gminy Miasta M. oznaczonej jako działka nr 5/2 służebność drogi koniecznej na rzecz każdoczesnego właściciela nieruchomości oznaczonej jako działka nr 5/1 w ten sposób, że wniosek oddalił.

Sąd drugiej instancji ustalił, że decyzją z dnia 16 kwietnia 2009 r. Burmistrz Miasta M. zatwierdził projekt podziału nieruchomości oznaczonej nr 71, stanowiącej własność Reginy M. – N. i S. N. /rodziców wnioskodawcy /, na działki o numerach 71/1 i 71/2 pod warunkiem, że przy zbywaniu działki nr 71/2 na rzecz jej każdoczesnego właściciela zostanie ustanowiona służebność gruntowa polegająca na prawie przechodu i przejazdu przez działkę 71/1. Wnioskodawca nabył prawo własności działek nr 5/1 i 71/2 na podstawie umowy darowizny z dnia 26 maja 2009 r., którą to umową została ustanowiona na czas nieograniczony powyższa służebność gruntowa. Gmina Miasto M. jest właścicielem działki nr 5/2, która stanowiła drogę wewnętrzną ogólnodostępną. W dniu 28 maja 2009 r. Rada Miejska w M. podjęła uchwałę wyrażającą zgodę na sprzedaż, w trybie przetargu, działek nr 6/6 i 5/2, w związku z czym wnioskodawca został poinformowany o utracie przez działkę nr 5/2 charakteru drogi. Na wniosek małżonków N. wnioskodawca złożył w dniu 14 grudnia 2010 r. oświadczenie o zrzeczeniu się służebności, która została wykreślona z księgi wieczystej. Działka nr 5/2 w ewidencji gruntów jest oznaczona jako droga stanowiąca dojazd do sąsiednich nieruchomości nr 3/2, 6/4, 6/2, 6/5 i 5/1, a nadto jest wykorzystywana w celu dojazdu do działki nr 309, na której jest budowany supermarket. Ma kształt charakterystyczny dla drogi, utwardzoną powierzchnię i przebiegają przez nią sieci infrastruktury technicznej. Działka nr 71/1 o powierzchni 4344 m² jest zabudowana dwoma budynkami pensjonatowymi, małym budynkiem letniskowym i infrastrukturą ogrodową, a nadto przebiega przez nią miejska sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i gazowa. Działka nr 5/1 ma powierzchnię 195 m² i stanowi zaplecze budowy domu jednorodzinnego wnioskodawcy na działce nr 71/2. Biegły ustalił przebieg drogi koniecznej przez działkę nr 5/2 i wskazał, że nie jest możliwe jej przeprowadzenie przez działkę nr 71/1, bo nie spełniałaby wymaganych prawem parametrów bez naruszenia istniejących elementów zagospodarowania terenu,

konieczna byłaby zgoda Zarządu Dróg Wojewódzkich na urządzenie drugiego zjazdu z ulicy oraz przebudowa istniejących budynków i duże nakłady finansowe na przebudowę i zabezpieczenie podziemnych sieci uzbrojenia terenu. Pismem z dnia 22 sierpnia 2011 r. Zarząd Dróg Wojewódzkich odmówił wyrażenia zgody na urządzenie drugiego zjazdu, bowiem proponowana lokalizacja przebiega przez zatoczkę autobusową. W toku postępowania apelacyjnego materiał dowodowy został uzupełniony o dokumenty znajdujące się w aktach postępowania administracyjnego oraz zeznania św. M. wykonującego projekt podziału nieruchomości.

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska Sądu Rejonowego, iż ustanowienie drogi koniecznej dla działki nr 5/1 przez działkę nr 5/2 spełnia przesłanki określone w art. 145 k.c. Wskazał, że zgodnie z art. 99 i 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, warunkiem podziału nieruchomości jest istnienie dostępu do drogi publicznej, a w jego braku ustanowienie służebności gruntowej. Obowiązek spełnienia warunku aktualizuje się w momencie zbycia wydzielonej działki na rzecz innej osoby. Organ orzekający o podziale ocenia spełnienie ustawowego wymogu istnienia faktycznych możliwości zapewnienia dostępu do drogi publicznej, a zatem zanim doszło do zbycia wydzielonych działek ustanowienie służebności musiało być co najmniej możliwe do wykonania i wnioskujący musieli się na to godzić. W ocenie Sądu drugiej instancji oświadczenie o ustanowieniu drogi koniecznej złożone w akcie notarialnym darowizny działek nr 71/2 i 5/1 jest oświadczeniem pozornym i w świetle art. 83 § 1 k.c. nieważnym, bowiem małżonkowie N.w istocie nie dopuszczali faktycznego wykonywania służebności na rzecz wydzielonych nieruchomości kosztem nieruchomości nr 71/1. Powoływane przez nich okoliczności przeczące możliwości ustanowienia służebności świadczą, że w chwili składania wniosku o wydzielenie mieli świadomość, iż faktyczna sytuacja nieruchomości uniemożliwia ustanowienie służebności gruntowej i świadomość tę miał także wnioskodawca. Wskazując na treść art. 58 § 3 k.c., art. 93 ust. 3 i 99 u.g.n. oraz stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 4 czerwca 2009 r., III CZP 34/09 Sąd Okręgowy stwierdził, że czynność prawna polegająca na darowiznie nieruchomości objętej wnioskiem o podział bez spełnienia warunku ustanowienia służebności jest nieważna, a w konsekwencji wnioskodawca, jako

osoba, która nie nabyła ważnie nieruchomości stanowiącej działki nr 71/2 i 5/1 nie posiada legitymacji do wystąpienia z wnioskiem o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

W skardze kasacyjnej opartej na drugiej podstawie kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) wnioskodawca wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w O. do ponownego rozpoznania. Zarzucił naruszenie: - art. 382 k.p.c. w zw. z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez bezzasadne obalenie domniemania płynącego z treści księgi wieczystej 33768/2 o przysługującym mu prawie własności działki nr 5/1; - art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez brak uzasadnienia podstawy orzeczenia, wskazania faktów i dowodów, na których oparł się przyjmując własną odmienną, niż Sąd pierwszej instancji ocenę materiału dowodowego; - art. 510 § 2 k.p.c. w zw. z art. 626 § 1 k.p.c. przez brak wezwania do udziału w sprawie właścicieli wszystkich nieruchomości, które zamykają wnioskodawcy dostęp do drogi publicznej.

Uczestnicy postępowania Regina M. – N. i S. N. skargę kasacyjną oparli na obu podstawach kasacyjnych (art. 398 § 1 pkt 1 i 2 k.p.c.) i zarzucili naruszenie prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 58 § 3 k.c. w zw. z art. 99 i 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami do oceny ważności umów w sytuacji, gdy warunek ustanowienia służebności gruntowej wynikał z błędnej decyzji Burmistrza Miasta M. o podziale nieruchomości oraz naruszenie przepisów postępowania – art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. polegające na przyjęciu innych ustaleń w stosunku do tych, na których się oparł Sąd pierwszej instancji bez jednoczesnego pełnego uzasadnienia podstawy faktycznej. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skuteczny zarzut naruszenia przepisów postępowania musi zmierzać do wykazania, że naruszenie to miało istotny wpływ na wynik sprawy. Wnioskodawca wskazuje, że Sąd Okręgowy z urzędu nie wezwał do udziału w sprawie wszystkich właścicieli nieruchomości zamykających wnioskodawcy dostęp do drogi publicznej, co w jego ocenie uzasadnia naruszenie art. 510 § 2 k.p.c. w zw. z art. 626 § 1 k.p.c.

Nie wykazuje natomiast, jaki wpływ miało to uchybienie na wynik sprawy, a zwłaszcza, czy i w jaki sposób służebność drogi koniecznej mogłaby być ustanowiona na innej nieruchomości. Ponadto Sąd Okręgowy nie mógł naruszyć wskazanych przepisów skoro wniosek oddalił uznając, że wnioskodawca nie posiada legitymacji czynnej, czego konsekwencją było odstąpienie od rozważania przesłanek ustanowienia służebności drogi koniecznej w świetle art. 145 k.c.

Zasadne są natomiast zarzuty naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. w zw. z art. 3 ust. 1 u.k.w.h.

Stosownie do art. 328 § 2 k.p.c., uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W związku z art. 391 § 1 k.p.c. przepis ten ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym. Odpowiednie stosowanie art. 328 § 2 k.p.c. do uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji oznacza, że uzasadnienie to nie musi zawierać wszystkich elementów uzasadnienia wyroku sądu pierwszej instancji ale sąd odwoławczy obowiązany jest zamieścić w uzasadnieniu takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania, są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy. Jeżeli sąd odwoławczy dokonuje odmiennej, niż sąd pierwszej instancji oceny prawnej, obowiązany jest wskazać ustalenia faktyczne stanowiące jej podstawę. Dokonanie ustaleń własnych innych, niż stanowiące podstawę zaskarżonego orzeczenia, wymaga wszechstronnego rozważenia dowodów, dokonania ich oceny oraz wskazania faktów stanowiących podstawę ustaleń (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2009 r., II PK 151/09, z dnia 6 lipca 2011 r., I CSK 67/11, nie publ. oraz orzecznictwo przytoczone w jego uzasadnieniu). Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego stanowiło ustalenie, że złożenie oświadczenia woli o ustanowieniu służebności drogi koniecznej było pozorne. Pozorność oświadczenia woli jest okolicznością faktyczną, a zatem skoro ten fragment podstawy rozstrzygnięcia został po raz pierwszy ustalony w postępowaniu odwoławczym, uzasadnienie wyroku powinno odpowiadać w tym zakresie wyżej wskazanym zasadom. Tylko pozytywne ustalenia faktyczne

uprawniają do przyjęcia sankcji bezwzględnej nieważności umowy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2006 r., II CK 428/05, niepubl.). Tymczasem Sąd drugiej instancji wskazał, że dokonał własnej samodzielnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w postępowaniu przed Sądem Rejonowym oraz uzupełnionego w postępowaniu apelacyjnym, ale rozważania dotyczą jedynie skutków prawnych decyzji o podziale nieruchomości, natomiast brak jest wskazania dowodów stanowiących podstawę ustalenia faktu pozorności oświadczenia woli i ich oceny w świetle art. 233 § 1 k.p.c., w tym również dowodu osobowego przeprowadzonego w postępowaniu apelacyjnym. Nie jest wystarczające ogólne stwierdzenie, że na takie ustalenie pozwoliła analiza materiału dowodowego lub powołanie się na aktualne stanowisko uczestników i wskazywane przez nich okoliczności utrudniające ustanowienie służebności przez działkę nr 71/1. Pozorność oświadczenia woli musi zachodzić w chwili jego składania co oznacza, że oświadczenie jest składane świadomie bez zamiaru wywołania skutków prawnych, a druga strona o tym wie i na to się zgadza. W uzasadnieniu nie zostało wyjaśnione jaka jest podstawa faktyczna ustalenia, że strony umowy darowizny w chwili jej zawarcia miały pełną świadomość istnienia wszystkich okoliczności utrudniających w istotnym stopniu urządzenie drogi koniecznej, stwierdzonych w niniejszej sprawie przez biegłego oraz wynikających z pisma Zarządu Dróg Wojewódzkich z dnia 22 sierpnia 2011 r. oraz ustalenia, że wnioskujący o podział nie dopuszczali faktycznego wykonywania służebności. Pominięte zostało zarówno wskazanie konkretnych elementów stanowiska prezentowanego przez wnioskodawcę świadczących o jego świadomości niemożności urządzenia drogi i złożenia przez darczyńców oświadczenia woli bez zamiaru wywołania skutków prawnych jak i ocena okoliczności faktycznych z okresu zawarcia umowy ustalonych w postępowaniu przed Sądem Rejonowym takich jak fakt ustanowienia służebności, a następnie zrzeczenia się jej przez wnioskodawcę na podstawie art. 295 k.c. i przyczyny takiego postępowania. Brak jest także wyjaśnienia podstawy ustalenia, że wskazywane przez uczestników okoliczności uniemożliwiały już w dacie wydania decyzji o podziale ustanowienie służebności gruntowej, skoro zarówno wnioskodawca jak i uczestnicy nie twierdzili, że przeprowadzenie drogi koniecznej przez działkę nr 71/1 jest niemożliwe ale

wskazywali na nadmierne, a nawet niewspółmierne koszty urządzenia tej drogi. Powyższe uchybienia czynią niemożliwym kontrolę kasacyjną w zakresie dokonanej oceny ważności oświadczenia woli o ustanowieniu służebności drogi koniecznej, a w konsekwencji ważności umowy darowizny działek nr 71/2 i 5/1.

Podzielić należy pogląd wyrażony przez Sąd Okręgowy, iż w świetle art. 93 ust. 3 i art. 99 u.g.n. w wypadku wydania decyzji o podziale nieruchomości zawierającej warunek ustanowienia służebności drogi koniecznej w razie zbycia podzielonych działek, umowa przeniesienia prawa własności wydzielonej działki bez spełnienia tego warunku jest nieważna. Zgodnie z ustaleniem dokonany w postępowaniu apelacyjnym decyzja o podziale dotyczyła działki nr 71 a warunek ustanowienia służebności wydzielonych działek nr 71/1 i 71/2. Decyzja ta w ogóle nie dotyczyła działki o numerze 5/1, która jest objęta wnioskiem w niniejszej sprawie. Żaden z uczestników postępowania nie wystąpił z zarzutem, że wpis w dziale II księgi wieczystej 33768/2 odnośnie do prawa własności tej działki nie jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym. Wpis ten objęty jest domniemaniem zgodności z rzeczywistym stanem prawnym (art. 3 ust. 1 u.k.w.h.), które nie mogło być obalone w wyniku wzięcia przez Sąd Okręgowy z urzędu pod uwagę zarzutu niezgodności. W świetle ustalonego stanowiska judykatury obalenie domniemania może nastąpić nie tylko w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej, ale również w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawdziwości wpisu ma znaczenie dla rozstrzygnięcia. Konieczne jest jednak istnienie interesu prawnego, który jako konstrukcja prawa cywilnego nie dotyczy sądu, który ponadto nie jest władny wszcząć postępowania w tym zakresie z urzędu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2011 r., III CKN 325/00, niepubl.). Służebność drogi koniecznej jest ustanawiana dla nieruchomości, którą zgodnie z art. 46 § 1 k.c. i art. 24 u.k.w.h. są wszystkie działki wyodrębnione geodezyjnie objęte jedną księgą wieczystą. Bezsporne jest, że nieruchomość wnioskodawcy składała się z dwóch działek geodezyjnych 71/2 i 5/2. Sąd drugiej instancji nie wyjaśnił w motywach zaskarżonego wyroku dlaczego skutek nieważności umowy darowizny z powodu naruszenia art. 93 ust. 3 i art. 99 u.g.n. rozciągnął również na część nieruchomości oznaczoną numerem 5/2. Jeżeli podstawą przyjęcia, że umowa jest nieważna również w tej części, było ustalenie pozorności oświadczenia woli o ustanowieniu

drogi koniecznej i uznanie, że w świetle art. 58 § 3 k.c., że bez postanowień dotkniętych nieważnością umowa w tej części nie zostałaby zawarta, to stanowisko to nie zostało w żaden sposób umotywowane, a zatem nie poddaje się kontroli kasacyjnej w zakresie legitymacji czynnej wnioskodawcy.

Brak jest natomiast podstaw, by podzielić zarzut naruszenia art. 58 § 3 k.c. w zw. z art. 99 i 93 ust. 3 u.g.n. podniesiony przez uczestników postępowania małżonków N. Twierdzenie, że decyzja Burmistrza Miasta M. o podziale nieruchomości zawierająca warunek ustanowienie drogi koniecznej była błędna, bowiem warunek ten był niemożliwy do wykonania, nie może być skuteczne, bowiem prawidłowość decyzji administracyjnej może być badana tylko we właściwym postępowaniu administracyjnym, natomiast sąd powszechny w sprawie cywilnej jest związany jej treścią. Błędne wnioski skarżący wywodzą także z faktu, że wniosek dotyczył wyłącznie działki 5/1, skoro nieruchomością władnącą mogła być tylko nieruchomość hipoteczna.

Zważywszy na powyższe orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c.