

Sygn. akt Sygn. akt IX Ca 608/17

POSTANOWIENIE

Dnia 24 czerwca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Jacek Barczewski SO Agnieszka Żegarska
Protokolant:	p.o. sekr. sądowego Adrianna Szynszecka

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2020 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z wniosku S.K. (...) w G., Koła (...) z siedzibą w G., H. M., J. M. (1), G. M. i J. M. (2)

z udziałem W. Ś., K. T., P. W., Z. Ż., B. B., G. D., B. K., S. K., P. K. (1), J. K., M. K., K. L., W. M., V. M., E. M., K. K., A. O., P. R., M. R. (1), B. R., M. Ś., G. T., M. W., M. Ż., M. B., M. C., J. D., K. E., P. J., W. K., P. K. (2), R. K., Ł. K., T. K., J. L., B. L., V. M., R. M., Ł. O., A. P. (1), A. P. (2), K. P., M. P., D. R., M. R. (2) i A. S.

o ustanowienie służebności gruntowej

na skutek apelacji uczestników B. B., M. B., M. R. (1) i M. R. (2)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Giżycku z dnia 8 listopada 2016 r., sygn. akt I Ns 626/14,

p o s t a n a w i a:

uchylić zaskarżone postanowienie w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Giżycku, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego

Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska

Sygn. akt IX Ca 608/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy S. K (...) spółka z o.o. w likwidacji z siedzibą w G., Koło (...) w G., H. M., J. M. (1), G. M. i J. M. (2) wnieśli o ustanowienie na nieruchomości nr geod. (...) położonej w G. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej KW (...) służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu do działki nr (...) położonej w G. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej KW w (...). W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, że w wyniku podziału działki o numerze geodezyjnym (...) powstały dwie działki (...), zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz (...), niezabudowana

i nieposiadająca dostępu do drogi publicznej. W związku z planowaną budową garaży na działce nr (...) koniecznym jest zapewnienie dostępu tej nieruchomości do drogi.

Uczestnicy postępowania M. R. (2), M. R. (1), M. B., B. B. i M. P. wnieśli o oddalenie wniosku. W uzasadnieniu potwierdzili wprawdzie, że działka nr (...) nie posiada dostępu do drogi, ale zakwestionowali prawidłowość utworzenia tej działki, wskazując, że podjęli kroki prawne w kierunku wzruszenia decyzji Wójta Gminy G. zatwierdzającej podział działki nr (...) na działki nr (...).

Uczestnik postępowania W. K. wniósł o oddalenie wniosku, wskazując, że umowa sprzedaży działki nr (...), nieposiadającej dostępu do drogi publicznej jest nieważna.

Uczestnicy postępowania M. C., J. D., P. J., T. K., Ł. O., A. P. (2), A. P. (1), B. R., W. Ś., G. D., A. O., P. R., Z. Ż., M. Ś., E. M., P. K. (1) i P. W. poparli wniosek o ustanowienie służebności gruntowej, sformułowany przez wnioskodawców.

Uczestnicy postępowania K. E., P. K. (2), J. K., R. K., Ł. K., J. L., B. L., V. M., V. M., R. M., K. P., A. S., D. R., B. K., K. T., G. T., S. K., M. K., K. L., W. M., K. K., M. W. i M. Ż. nie zajęli stanowiska w sprawie.

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w G. gmina G. ul. (...) nie występowała w sprawie.

Sąd Rejonowy w Giżycku postanowieniem z dnia 8 listopada 2016r.:

I. obciążył nieruchomość położoną w miejscowości G. Gmina G. przy ul. (...), obejmującej zabudowaną działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), zapisaną w księdze wieczystej KW (...) na rzecz właścicieli nieruchomości położonej w miejscowości G. Gmina G. przy ul. (...), obejmującej działkę gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej KW (...) służebnością gruntową przechodu i przejazdu przez część nieruchomości obciążonej zaznaczoną kolorem czerwonym w projekcie ustanowienia służebności gruntowej – wersja nr 1, sporządzonym przez biegłego geodetę J. O. (k. 925 akt), który to projekt stanowi integralną część niniejszego orzeczenia,

II. zasądził od wnioskodawców S.K. (...) spółki z o.o. w likwidacji z siedzibą w G., Koła (...) w G., H. M., J. M. (1), G. M. i J. M. (2) solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej w G. ul. (...) kwotę 5.290 złotych tytułem wynagrodzenia za ustanowienia służebności,

III. nakazał pobrać od uczestników postępowania M. R. (2), M. R. (1), M. B., B. B. i K. P. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Giżycku) kwotę 3.398,39,-zł tytułem zwrotu kosztów wydatkowanych tymczasowo ze środków budżetowych.

Sąd I instancji ustalił, że:

- niezabudowana działka, oznaczona numerem geodezyjnym (...), położona w G., gmina G. ul. (...) o powierzchni 0,0150 ha oraz zabudowana działka oznaczona numerem geodezyjnym (...), położona w G. gmina G. ul. (...), o powierzchni 0,6239 ha zostały wyodrębnione w wyniku podziału działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zatwierdzonego decyzją Wójta Gminy G. z dnia 21 marca 2011r. w sprawie (...)(...),

- działka oznaczona numerem geodezyjnym (...), położona w G. gmina G. ul. (...) nie posiada dostępu do drogi, a ze wszystkich stron otacza ją działka nr (...),

- wnioskodawcy, będący współwłaścicielami działki nr (...) planują budowę na w/w nieruchomości kompleksu garaży.

Mając to na uwadze Sąd Rejonowy przyjął, że kwestią sporną w niniejszej sprawie pozostawała zasadność ustanawiania służebności przejazdu i przechodu w kontekście toczących się postępowań administracyjnych, których przedmiotem jest wzruszenie decyzji Wójta Gminy G. o zatwierdzeniu podziału działki nr (...) oraz decyzji Starosty (...), udzielającej zgody na budowę kompleksu garaży na działce nr (...).

Sąd ten podał, że dostrzegł toczące się postępowania administracyjne, ale uznał, że na dzień orzekania w niniejszej sprawie istnieje prawomocna i ostateczna decyzja administracyjna, zatwierdzająca podział działki nr (...). W przestrzeni prawnej, zatem istnieje działka nr (...), nieposiadająca dostępu do drogi i otoczona ze wszystkich stron działką nr (...).

W tych warunkach Sąd I instancji uznał, że współwłaściciele działki nr (...) pozbawieni są, a co najmniej ograniczeni, możliwości efektywnego korzystania z przedmiotu swojej własności i przyjął stwierdził, iż istnieje potrzeba uregulowania dostępu wnioskodawców do działki nr (...), a takim uregulowaniem jest ustanowienie stosownej służebności.

Ustalając przebieg służebności gruntowej Sąd Rejonowy dokonał oględzin spornej nieruchomości i dopuścił dowód z opinii biegłych – opinia biegłego z zakresu geodezji J. O., który przygotował dwie wersje przebiegu i zakresu służebności oraz biegłego z zakresu szacowania (...), który określił wysokość wynagrodzenia należnego właścicielom działki nr (...) w przypadku ustanowienia owej służebności.

Sąd ten uznał, że opinie mogą one stanowić podstawę orzeczenia w niniejszej sprawie.

Sąd I instancji też – po dokonaniu oględzin nieruchomości – stanął na stanowisku, że mniej obciążającą działkę nr (...), a także uwzględniającą kształt i położenie znajdujących się na tej działce dróg i podjazdów oraz plany obejmujące sposób zagospodarowania działki obciążonej, będzie wersja oznaczona przez biegłego J. O., jako wariant nr 1. Wersja ta bowiem obejmuje w przeważającej mierze istniejące już drogi dojazdowe i podjazdy, zatem nie wymaga praktycznie żadnych większych nakładów ani zmian zagospodarowania terenu.

W wyniku tego Sąd Rejonowy, na podstawie art. 285 § 1 kc oraz mając na uwadze treść samego wniosku wnioskodawców, orzekł jak w punkcie I postanowienia.

Konsekwencją przyjęcia wersji pierwszej wskazanej przez biegłego J. O. w opinii k (...)i określenia zakresu służebności jak w punkcie postanowienia było ustalenie wysokości wynagrodzenia należnego właścicielom działki nr (...) za obciążenie przedmiotu ich własności służebnością.

Zdaniem Sądu Rejonowego wysokość tego wynagrodzenia wynika wprost z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości w osobie M. D..

Sąd I instancji wskazał również, że podmiotem uprawnionym do otrzymania tego wynagrodzenia jest wspólnota mieszkaniowa, posiada własny majątek, odrębny od majątku współwłaścicieli (właścicieli lokali), powiększany przez dochody związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną.

W tym zakresie Sąd ten odwołał się do orzecznictwa oraz do regulacji zawartej w ustawie o własności lokali (art. 3 ust. 2 i art. 22 ust. 3 i 4).

W tej sytuacji Sąd I instancji przyjął, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej, obciążającej działkę nr (...), powinno stanowić dochód wspólnoty mieszkaniowej, utworzonej przez właścicieli lokali mieszkalnych, wyodrębnionych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, posadowionym na działce nr (...).

O kosztach postępowania Sąd ten orzekł po myśli art. 520 § 2 kpc i art. 83 ust. 2 i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010, nr 90, poz. 594 ze zmianami).

Apelację od tego postanowienia skutecznie złożyli uczestnicy B. B. i M. B. oraz pełnomocnik uczestników M. R. (1) i M. R. (2).

Orzeczenie zostało zaskarżone w całości w obu apelacjach.

Apelacja B. B. i M. B. zarzuca zaskarżonemu postanowieniu:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 58 § 1 kc przez błędną wykładnię i w konsekwencji nie zastosowanie poprzez pominięcie faktu, że notarialna umowa sprzedaży zawarta w dniu 24 lipca 2014r. (Rep. A (...)) części udziałów w działce (...), jest bezwzględnie nieważna, a przepis jest sformułowany w sposób jednoznaczny i niebudzący wątpliwości, jako uczestnicy takie zastrzeżenie zgłosiliśmy w piśmie z dnia 23 marca 2015r.;

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

a) art. 177 § 1 pkt 3 kpc przez zaniechanie zawieszenia postępowania z urzędu, pomimo że rozstrzygnięcie sprawy zależy od uprzedniej decyzji organu administracji publicznej, przed którym zostało wszczęte odrębne postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Wójta Gminy G. z dnia 21 marca 2011 roku znak (...).(…) o zatwierdzeniu podziału nieruchomości położonej w G., gmina G., oznaczonej, jako działka nr (...), obręb G. o pow. 0,6389 ha, opisanej w księdze wieczystej nr (...) na działki nr (...), a w/w postępowanie administracyjne ma istotny wpływ na wynik niniejszego postępowania, gdyż decyzja wydana w postępowaniu o stwierdzenie nieważności decyzji zatwierdzającej podział działki nr (...) na działki (...) - w przypadku stwierdzenia jej nieważności czynić będzie niniejsze postępowanie bezprzedmiotowym;

b) art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego oraz polegającej na zupełnym pominięciu dla oceny:

- zdjęć załączonych do akt sprawy,
- dokumentów urzędowych w postaci decyzji administracyjnych i orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w O. załączonych do akt sprawy,
- faktu notorycznego stawiania własnych pojazdów przez wnioskodawców na terenie działki (...),
- zgłoszonych twierdzeń i zastrzeżeń oraz wniosków, które składaliśmy w przedmiocie sprawy (m in. w piśmie z dnia 9 maja 2016r.),
- faktu, że umowa sprzedaży części udziałów w działce (...), która nie ma dostępu do drogi publicznej jest bezwzględnie nieważna,

a w konsekwencji błędnym przyjęciu, zarówno na etapie subsumcji, jak i wyrokowania, że współwłaściciele działki nr (...) pozbawieni są, a co najmniej ograniczeni, możliwości efektywnego korzystania z przedmiotu swojej własności oraz, że obie opinie biegłych zostały wykonane w sposób rzetelny i fachowy i uznanie, że mogą one stanowić podstawę orzeczenia w niniejszej sprawie a także, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej, obciążającej działkę nr (...), winno stanowić dochód wspólnoty mieszkaniowej;

c) art. 233 § 1 kpc przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonania jego oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, to jest:

- zdjęć załączonych do akt sprawy (który dokumentuje fakt notorycznego stawiania własnych pojazdów przez wnioskodawców na terenie działki (...),
- dokumentów urzędowych w postaci decyzji administracyjnych i orzeczenia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w O. załączonych do akt sprawy,
- zgłoszonych twierdzeń i zastrzeżeń, oraz wniosków, które składaliśmy w przedmiocie sprawy (m.in. w piśmie z dnia 9 maja 2016r.),
- z pominięciem notarialnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 24 lipca 2014r. (Rep. A (...)) części udziałów w działce (...). a która jest bezwzględnie nieważna z uwagi na fakt, że nie ma dostępu do drogi publicznej - pismo uczestników z dnia 23 marca 2015r.;

d) art. 233 § 1 kpc poprzez błędną ocenę opinii biegłych, uznając, że obie opinie biegłych zostały wykonane w sposób rzetelny i fachowy i uznanie, że mogą one stanowić podstawę orzeczenia w niniejszej sprawie, pomimo, że opinie biegłych są błędne i sprzeczne ze stanem faktycznym i prawnym (pismo uczestników z dnia 9 maja 2016 r.) oraz nie dotyczą przedmiotu sprawy, a wynika to z faktu, że:

- przedmiotem opinii biegłego sądowego (M. D.) z dnia 15 kwietnia 2016r. jest prawo służebności drogi koniecznej (art. 145 k.c.) na działce położonej w obrębie G., numer geodezyjny (...) zamiast prawa służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu (art. 285 kc) oraz to, że opinia jest opracowana dla działki nr (...) (np. str. 1, str.15 opinii) a nie działki nr (...), więc nie dotyczy przedmiotu sprawy,
- przedmiotem opinii z dnia 14 grudnia 2015r. jest przygotowanie przebiegu drogi koniecznej (art. 145 kc) z uwzględnieniem ewentualnej możliwości wykonania dodatkowego zjazdu z drogi koniecznej zamiast prawa służebności gruntowej polegającej na prawie przechodu i przejazdu (art. 285 kc),

a powyższe uchybienia, nieprawidłowości, uzasadnione wątpliwości oraz to, że opinie są błędne i sprzeczne z przedmiotem sprawy skutkuje, że nie mogą być wiarygodnym i właściwym materiałem dowodowym w tej sprawie, tym samym nie mogą stanowić integralnej części orzeczenia w przedmiocie sprawy

e) art. 328 § 2 kpc poprzez nie zawarcie w uzasadnieniu wyroku:

- wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia,
- faktów, które sąd uznał za udowodnione,
- dowodów, na których sąd się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej,
- wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa;

f) art. 520 § 2 kpc przez dowolne i wadliwe przyjęcie, że podstawą zastosowania tego przepisu jest uznanie, że w toku całego postępowania negowaliśmy wnioski i twierdzenia wnioskodawców i pozostałych uczestników, kwestionowaliśmy opinie biegłych i podważaliśmy podstawy i kierunki postępowania, w sytuacji, gdy:

- opinie biegłych są błędne i sprzeczne ze stanem faktycznym i prawnym (pismo uczestników z dnia 9 maja 2016r. oraz nie dotyczą przedmiotu sprawy, a wynika to z faktów ujętych w n/n apelacji w pkt 2 pod literą d);
- to wnioskodawcy naruszyli w sposób w pełni świadomy prawo poprzez zawarcie notarialnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 24.07.2014r. (Rep. "A" (...)) części udziałów w działce (...), a która (ta umowa) jest bezwzględnie nieważna z uwagi na fakt, że nie ma dostępu do drogi publicznej - pismo uczestników z dnia 23 marca 2015r.;
- wnioskodawcy wbrew obowiązującym przepisom prawa pierwotny właściciel działki (...) sprzedał udziały w działce (Rep. A (...)) bez dostępu do drogi publicznej, a strona kupująca takie warunki (rozwiązanie) zaakceptowała (zgodziła się), więc winę za zaistniałą sytuację ponoszą wyłącznie wnioskodawcy, tym samym logicznym jest aby koszty postępowania sąd I instancji obciążyć wnioskodawców a nie nas jako uczestników postępowania;

Mając to na względzie uczestnicy wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez oddalenie wniosku o ustanowienie służebności gruntowej polegającej na prawie przejazdu i przechodu w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Uczestnicy wnieśli również o zasądzenie od wnioskodawców S.K. (...) spółki z o.o. w likwidacji z siedzibą w G., Koła (...) w G., H. M., J. M. (1), G. M., J. M. (2) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kosztów postępowania, tj. kwoty 3.398,39,- zł tytułem zwrotu kosztów wydatkowanych tymczasowo ze środków budżetowych.

Apelacja uczestników M. R. (2) I M. R. (1) zarzuca zaskarżonemu postanowieniu:

1. naruszenie prawa procesowego, mające wpływ na treść postanowienia to jest art. 227 kpc w związku z art. 233 § 1 w zw. z art. 177 § 1 pkt 3 w zw. z art. 328 § 2 w zw. z art. 361 kpc poprzez orzekanie na niepełnym materiale dowodowym, a tym samym pominięcie istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności, przy jednoczesnym uniemożliwieniu zainteresowanym wykazania za pomocą dowodu - decyzji administracyjnej, okoliczności uzasadniających ich stanowisko w sprawie, bowiem Sąd, pomimo umotywowanego wniosku postępowania w sprawie nie zawiesił, co dziwi tym bardziej, iż wynik toczącego się postępowania o unieważnienie decyzji o podziale działki o nr (...) na działki o nr (...) ma tak istotne znaczenie dla postępowania, że może uczynić je bezprzedmiotowym, a bacząc na wytyczne WSA w Olsztynie skierowane do SKO w O. jest to co najmniej prawdopodobnym, przy czym w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia nie ma nawet wzmianki o oddalonym wniosku o zawieszenie postępowania w sprawie;

2. naruszenie przepisów postępowania to jest art. 520 § 2 kpc poprzez jego zastosowanie i obciążenie całością niepokrytych kosztów uczestników postępowania, którzy nie zgadzali się na ustanowienie drogi koniecznej, podczas gdy w przedmiotowym postępowaniu nie wystąpił przypadek szczególny, który dał podstawy do odstąpienia od zasady wskazanej w art. 520 § 1 kpc, a już na pewno nie ma żadnych podstaw, by niepokrytymi kosztami sporządzenia opinii obligatoryjnej w sprawie obciążać uczestników.

Wskazując na powyższe zarzuty uczestnicy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Postanowienie Sądu I instancji wymagało uchylenia, a sprawa musi być przekazana do ponownego rozpoznania, ponieważ nie została rozpoznana istota sprawy z udziałem podmiotu, którego udział w niniejszej sprawie jest konieczny.

Co prawda, Sąd Rejonowy w swoich wywodach zauważył i przyjął, że wynagrodzenie za ustanowienie służebności gruntowej, obciążającej działkę nr (...), powinno stanowić dochód wspólnoty mieszkaniowej, utworzonej przez właścicieli lokali mieszkalnych, wyodrębnionych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym, posadowionym na działce nr (...), ale nie wezwał tej wspólnoty do udziału w sprawie w charakterze zainteresowanego w trybie art. 510 § 2 kpc.

W okolicznościach niniejszej sprawy w wyżej wymienionej nieruchomości została utworzona z mocy ustawy o własności lokali wspólnota mieszkaniowa z chwilą wyodrębnienia pierwszego lokalu w budynku przy ulicy (...).

W tym zakresie należy odnieść do historii powstania tej Wspólnoty Mieszkaniowej w G..

Postanowieniem z dnia 29 października 2008r. Sąd Rejonowy w Giżycku przysądził własność nieruchomości położonej w G. nr działki (...) na rzecz wnioskodawcy S. K (...) spółka z o.o. z siedzibą w G. (sygn. akt (...))

Na skutek podziału ww. działki została utworzona została działka (...)

Następnie niezabudowana działka gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...) gmina G. ul. (...) o powierzchni 0,0150 ha i zabudowana działka gruntu oznaczoną numerem geodezyjnym (...), gmina G. ul. (...), o powierzchni 0,6239 ha, zostały wyodrębnione w wyniku podziału działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zatwierdzonego decyzją Wójta Gminy G. z dnia 21.03.2011r. w sprawie (...)(...).

Udziały w wyodrębnionej działce (...) w dniu 24 lipca 2014r. nabyli wnioskodawcy Koło (...) w G. ((...)), małżonkowie H. M. i J. M. (1) ((...)) oraz małżonkowi G. M. i J. M. (2) ((...)). Spółka (...) miała (...).

Umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali i umowy sprzedaży tych lokali na działce nr (...) były zawierane od 18 maja 2011r. do 31 sierpnia 2012r. Łącznie tych lokali było 38.

Powyższa chronologia zdarzeń faktycznych i prawnych ma znaczenie dla oceny stanu sprawy, co pomijają skarżący uczestnicy postępowania, a ma wpływ na wynik postępowania.

W warunkach niniejszej sprawy bezsprzecznie działka oznaczona numerem geodezyjnym (...), położona w G. gmina G. ul. (...) nie posiada dostępu do drogi, a ze wszystkich stron otacza ją działka nr (...).

Jak już podał Sąd Rejonowy, wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania do własnego majątku, w skład którego mogą wejść jedynie prawa i obowiązki związane z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, bowiem takie ograniczenie wynika z ustawy o własności lokali. Sprawa o ustanowienie służebności przejazdu na nieruchomości, na której zostały wyodrębnione lokale oraz ustanowione prawo wieczystego użytkowania w udziałach odpowiadających powierzchni lokali, niewątpliwie jest sprawą, której przedmiot dotyczy nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Ponadto przepis art. 22 ust. 3 i 4 ustawy o własności lokali nie wymienia *expressis verbis* czynności polegającej na obciążeniu nieruchomości wspólnej służebnością drogową, niemniej jednak takie obciążenie nieruchomości należy traktować równoznacznie z czynnościami wymienionymi w art. 22 ustawy o własności lokali, ponieważ powstaje również ograniczone prawo rzeczowe. Będzie to, zatem czynność mieszcząca się w granicach zarządu nieruchomością wspólną, z tym, że jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu jest, bowiem np. rozporządzenie nieruchomością wspólną, obciążenie jej, modernizacja, czy połączenie lokali.

W konsekwencji należy uznać, że w niniejszej sprawie przede wszystkim Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) ma legitymację bierną w sprawie o ustanowienie służebności przejazdu na nieruchomości objętej udziałami właścicieli wyodrębnionych lokali stanowiącej nieruchomość wspólną i jest zainteresowanym w rozumieniu art. 510 kpc, z tym zastrzeżeniem, że zarząd może podejmować czynności w tej sprawie wyłącznie na podstawie uchwały właścicieli, o której mowa w art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2011r., III CSK 110/10, Legalis nr 422578)

W tych warunkach uczestnikiem niniejszego postępowania powinna być ww. Wspólnota Mieszkaniowa w rozumieniu art. 6 ustawy o własności lokali.

Dodać należy, że zważywszy na treść art. 233 kc, nie można odmówić właścicielowi lokalu wyodrębnionego, posiadającemu udział we współwłasności, statusu zainteresowanego w rozumieniu art. 510 kpc, bowiem może on korzystać z gruntu i nim rozporządzać w granicach określonych w tym przepisie. Nie jest to jednak udział konieczny, bowiem zgodnie z art. 626 § 1 kpc w sprawie o ustanowienie drogi koniecznej jest obowiązkowe powiadomienie właścicieli wszystkich nieruchomości, przez które mogłaby prowadzić droga.

W sprawie niniejszej wszyscy właściciele byli powiadomieni.

Warto zauważyć, że niewzięcie przez zainteresowanego udziału w sprawie rozpoznawanej w postępowaniu nieprocesowym nie powoduje nieważności postępowania (patrz uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2010r., III CZP 112/09, OSNC 2010/7- 8/98).

W tej sytuacji, w warunkach niniejszej sprawy, istnieje możliwość zwolnienia z udział części uczestników postępowania, którzy nie są zainteresowani udziałem w niniejszym postępowaniu.

Reasumując, skoro Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w G. gmina G. ul. (...) nie występowała w sprawie to była pozbawiona praw w toczącym się postępowaniu dotyczącym majątku wspólnoty i obciążeniu nieruchomości wspólnej służebnością drogową.

Wspólnota w toku niniejszego postępowania nie mogła zająć stanowiska, co propozycji przebiegu ustanowienia służebności gruntowej, wysokości przyznanego wynagrodzenia na ustanowienie tego ograniczonego prawa rzeczowego, nie mogła też zaskarżyć orzeczenia Sądu I instancji.

Powyższa okoliczność stanowiła podstawę faktyczną i prawną do podjęcia decyzji o uchyleniu zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania (art. 386 § 4 kpc).

W tej sytuacji Sąd Rejonowy będzie musiał powtórzyć czynności procesowe z udziałem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), a także dokonać ponownej wyceny przyznanego wynagrodzenia na ustanowienie służebności gruntowej (poprzednia jest z 15 kwietnia 2016r.).

W warunkach niniejszej sprawy istnieje też możliwość ustanowienia służebności gruntowej polubownego zakończenia sporu, po wykazaniu się przez Wspólnotę Mieszkaniową odpowiednią uchwałą właścicieli lokali, o której mowa w art. 22 ust. 2 ustawy o własności lokali, poprzez zawarcie ugody sądowej ewentualnie umowy w formie prawem przewidzianej.

Na koniec tej części należy zauważyć, że niezasadne jest solidarne zasądzenie wynagrodzenia z tytułu ustanowienia służebności na rzecz wspólnoty od wnioskodawców, ponieważ brak jest przewidzianych w art. 369 kc przesłanek solidarności biernej.

Odnosząc się do apelacji uczestników, ich zarzuty, co do zasady nie są one słuszne w swojej argumentacji.

Odnosnie zakończonego postępowania administracyjnego ze skargi kasacyjnej uczestnika M. R. (2) należy wskazać, że Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 29 listopada 2019r. (I OSK 844/18) przyjął, że jeżeli obrót nieruchomości poprzedzony był wydaniem decyzji podziałowej, w wyniku której doszło do wyodrębnienia nieruchomości, które następnie stały się przedmiotem obrotu prawnego, czyli prawo do nich nabyły osoby trzecie, to okoliczność ta stanowi przeszkodę do stwierdzenia nieważności decyzji podziałowej wobec wywołania nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 156 § 2 kpa.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy NSA przyjął, że powstały nieodwracalne skutki prawne dla obu wydzielonych działek o numerach (...). I tak właściciel działki nr (...) sprzedał udziały do niej i obecnie stanowi ona współwłasność kilku podmiotów, a w budynku mieszkalnym posadowionym na działce nr (...) wyodrębniono - na podstawie umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, 38 lokali mieszkalnych, które posiadają urządzone odrębne księgi wieczyste i stanowią odrębne nieruchomości lokalowe, z którymi związane są udziały w nieruchomości wspólnej tj. działce nr (...).

W konsekwencji NSA przyjął, że w stosunku do obu wydzielonych działek powstało, zatem szereg praw rzeczowych ujawnionych w księgach wieczystych i nie da się po prostu przywrócić stanu sprzed wydania kwestionowanej decyzji podziałowej, bez konieczności ingerowania w stosunki prawnorzeczowe chronione ręką wiary publicznej ksiąg wieczystych, co stanowiło o zaistnieniu nieodwracalnych skutków prawnych w rozumieniu art. 156 § 2 kpa.

Innymi słowy postępowanie administracyjne, które zmierzało do podważenia decyzji Wójta Gminy G. z dnia 21 marca 2011r. zatwierdzającej podział działki nr (...) na działki nr (...) zostało zakończone i pozostaje ona w mocy.

Powyższe orzeczenie NSA ma wpływ na wynik niniejszego postępowania, ponieważ sąd orzekający w sprawie cywilnej z racji swojej niezawisłości może autonomicznie i suwerennie rozstrzygać o tym, czy dana decyzja administracyjna mogła wyrzeć i czy wywarła skutki cywilnoprawne. Innymi słowy, sąd powszechny może weryfikować decyzję administracyjną, jeżeli strona nie wniesie od niej skargi do wojewódzkiego sądu administracyjnego. Weryfikacja ta jest jednak ograniczona, gdyż ostateczne decyzje administracyjne o charakterze konstytucyjnym wydane przez właściwe organy i w zakresie ich kompetencji tworzą stany prawne, których sądy cywilne nie mogą pomijać i muszą je uwzględniać przy rozstrzyganiu sprawy. Co więcej, sąd cywilny nie jest władny samodzielnie rozpoznać na potrzeby toczącej się sprawy cywilnej ewentualnego zarzutu którejś ze stron, że decyzja administracyjna o charakterze konstytucyjnym jest decyzją nieważną lub merytorycznie błędną. Należy, bowiem odróżniać kompetencję sądu cywilnego do samodzielnego rozstrzygnięcia w konkretnej sprawie i dla jej potrzeb o skuteczności danego aktu administracyjnego w sferze stosunków cywilnoprawnych od funkcji organów administracji i sądu administracyjnego

w zakresie stwierdzania nieważności aktu administracyjnego, wydanego przez właściwy organ administracji lub sąd administracyjny.

Utrwalone jest stanowisko, że wszelkie podważanie decyzji administracyjnych należy do drogi sądowej prawoadministracyjnej (z wielu zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 2014r., I CSK 419/13, Legalis nr 1079922, uchwałę Sądu Najwyższego w składzie siedmiu sędziów - zasadę prawną z dnia 8 lutego 1971r., III CZP 74/70, OSNC 1971, nr 7-8, poz. 121).

W tych warunkach inne stanowisko skarżących w tej kwestii nie zasługuje na uwzględnienie.

Co do innej kwestii, biorąc pod uwagę wspomniana wcześniej chronologię zdarzeń związaną z podzieleniem działki nr (...) oraz późniejszym ustanowieniem odrębnej lokali i ich sprzedażą uczestnikom należy uznać, że nie można zakwalifikować umowy sprzedaży udziałów w działce nr (...) z dnia 24 lipca 2014r., jako nieważnej.

Ważne w tej kwestii jest to, że w chwili wyodrębnienia działki nr (...) z większej działki nr (...), miała ona dostęp do drogi publicznej poprzez działkę nr (...), gdyż właścicielem obu była Spółka wnioskodawcy.

Zmiany własnościowe nastąpiły później i zaczęły się w maju 2011r. i dotyczyły działki nr (...), zaś, co do działki o nr (...) nastąpiło to w dniu 24 lipca 2014r.

Na marginesie należy zauważyć, że decyzja o podziale nieruchomości nie zawierała warunku, że przy zbywaniu wydzielonych działek zostaną ustanowione służebności drogowe zapewniające dostęp do drogi publicznej lub nastąpi sprzedaż udziałów w prawie do działki stanowiącej drogę wewnętrzną, dlatego nie można uznać, że umowa przeniesienia udziału we własności wydzielonej działki nr (...) jest nieważna (art. 58 § 1 kc w związku z art. 99 i art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r., o gospodarce nieruchomościami).

Istotne w warunkach przedmiotowej sprawy jest to, że jest prawnie skuteczna decyzja administracyjna z 2011r. dotycząca wyodrębnienia działek o numerach (...) z działki nr (...) oraz okoliczność, że obecnie działka nr (...) nie ma formalno-prawnego dostępu do drogi publicznej, dlatego jedyną drogą rozwiązania tej spornej kwestii jest ustanowienie odpowiedniej służebności z odpowiednim wynagrodzeniem.

Biorąc to pod uwagę na podstawie art. 386 § 4 w zw. z art. 397 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Giżycku, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania (art. 108 § 2 kpc).

Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska