

Sygn. akt IX Ca 383/18

POSTANOWIENIE

Dnia 26 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr.)
Sędziowie:	SO Mirosław Wieczorkiewicz SO Agnieszka Żegarska
Protokolant:	prac. sądowy Izabela Ważyńska

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2018 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku A. K. (1)

z udziałem M. K. i A. K. (2)

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 18 grudnia 2017 r., sygn. akt I Ns 514/17,

p o s t a n a w i a:

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

Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska

Sygn. akt IX Ca 383/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawca A. K. (1) wniósł o ustanowienie za wynagrodzeniem służebności drogi koniecznej polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez nieruchomość uczestników M. K. i A. K. (2) – położonej w P., gm. G., działka (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą (...), na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości położonej w P., Gm. G., działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej obecnie jego własność.

W uzasadnieniu wskazał, że nieruchomość A. K. (1) nie ma dostępu do drogi publicznej i według niego najlepszym sposobem uzyskania do niej dostępu jest ustanowienie prawa przejścia i przejazdu przez nieruchomość uczestników. Wskazał, że wnioskodawca stał się właścicielem działki (...) na skutek postępowania o zniesienie współwłasności w

sprawie X Ns 434/08 toczącej się przed tut. Sądem. Wnioskodawca zgodził się na ustanowienie służebności drogi koniecznej za wynagrodzeniem, które będzie uwzględniało jego możliwości finansowe i interes uczestników.

W odpowiedzi na wniosek pełnomocnik uczestników wniósł o oddalenie wniosku jako bezzasadnego oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych, ewentualnie spisu kosztów.

W uzasadnieniu wyjaśniono, że działka (...), dla której ustanowienia służebności drogi koniecznej domaga się przez nieruchomości uczestników wnioskodawca, stanowi jedną nieruchomość z działką (...), która jest działką na tyle dużą, że można uzyskać dostęp do drogi publicznej w bardziej dogodnym miejscu, a przede wszystkim bez nadmiernego obciążania nieruchomości sąsiednich. Wskazał, że działka (...) jest styczna z działką (...) która kiedyś była drogą dojazdową do niej, a której „wzbył” się wnioskodawca w sprawie X Ns 434/08 w drodze ugody. Ponadto pełnomocnik uczestników wyjaśnił, że wnioskodawca „sam” wyzbył się dostępu do drogi publicznej, podczas, gdy przepisy wyraźnie wskazują, że zasadą jest przeprowadzania drogi przez grunty obejmujące daną czynność prawną. Wyjaśnił, że chęć przeprowadzenia drogi przez grunt należący do uczestników wynika z chęci przeprowadzenia drogi w najbliższej odległości od jeziora, co uatrakcyjni działkę wnioskodawcy kosztem działki uczestników, którzy w okresie ostatniego roku ponieśli znaczne nakłady na swoją nieruchomość. Jako ostatni argument, jakkolwiek tak samo istotny pełnomocnik uczestników wskazał, że uczestnicy posadowili na swojej nieruchomości domek letniskowy i urządzili teren na działce ogradzając ją, a ewentualna droga będzie biegła tuż przy posadowionych świeżo zabudowaniach, co spowoduje znaczne straty majątkowe po stronie uczestników, nie mówiąc już o utracie walorów estetycznych i użytkowych.

Postanowieniem z dnia 18 grudnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie wniosek oddalił i zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników kwotę 4.613,45 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd ten ustalił, że wnioskodawca A. K. (1) jest właścicielem działki (...), która jest częścią nieruchomości położonej w P., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Nieruchomość ta składa się ponadto z działki (...) o powierzchni 2,49 ha (łączna powierzchnia nieruchomości to 2,72 ha).

Nieruchomość ta została przyznana wnioskodawcy na skutek ugody zawartej pomiędzy nim a E. B. w sprawie o zniesienie współwłasności w sprawie X Ns 434/08 Sądu Rejonowego w Olsztynie.

Przedmiotem ugody była objęta także działka nr (...) (obecnie (...)) przylegająca do działki (...) i mająca dostęp do drogi publicznej.

Nieruchomość objęta KW (...) ma dostęp do drogi publicznej drogą leśną przez działkę (...).

Na działce (...) – nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) uczestnicy M. K. i A. K. (2) posadowili w ciągu ostatniego roku domek letniskowy, urządzili teren, wyremontowali stodołę. Działka uczestników ma powierzchnię 0,1686 ha.

W ocenie Sądu Rejonowego wniosek o ustanowienie drogi koniecznej należało oddalić.

Materiał dowodowy w przedmiotowej sprawie uznał on za niesporny. Stanowiły go zresztą dokumenty urzędowe oraz zdjęcia obrazujące działkę (...), z którymi trudno dyskutować.

Sąd I instancji przypomniał, że stosownie do treści art. 145 § 1 k.c. jeżeli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich, właściciel może żądać od właścicieli gruntów sąsiednich ustanowienia za wynagrodzeniem potrzebnej służebności drogowej (droga konieczna).

Przytoczył następnie treść art. 145 § 2 i 3 k.c., zgodnie z którymi przeprowadzenie drogi koniecznej nastąpi z uwzględnieniem potrzeb nieruchomości niemającej dostępu do drogi publicznej oraz z najmniejszym obciążeniem gruntów, przez które droga ma prowadzić. Jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest

możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej, a przeprowadzenie drogi koniecznej powinno uwzględniać interes społeczno-gospodarczy.

W przedmiotowej sprawie wnioskodawca przyznał, że ma dostęp do drogi publicznej przez dukt leśny przebiegający w oddaleniu od jeziora od strony działki (...) - przez działkę (...). Działki te stanowią obecnie jedną nieruchomość, której właścicielem jest wnioskodawca A. K. (1).

Już choćby z tego względu – nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej – wniosek należało zdaniem Sądu I instancji oddalić.

Nie był to jednakże jedyny argument, gdyż mając na uwadze treść § 2 art. 145 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawca miał możliwość ustanowienia dla siebie dogodnego dojazdu dla działki (...), albowiem zawierał ugodę, której przedmiotem była działka nr (...) – obecnie (...), tj. działka która przylega do działki (...) i ma dostęp do drogi publicznej.

Dodatkowo z map załączonych do akt wynika, że do działki (...) przylega także działka (...), której kształt sugeruje, że była to kiedyś droga dojazdowa, co zresztą potwierdza wpisany do księgi wieczystej sposób korzystania z tej części nieruchomości (księga wieczysta (...) k. 71-83) wskazujący, że działka (...) to droga wewnętrzna.

Ponadto fakt domagania się ustanowienia służebności na jedynej „urządzonej” w pełni działce w okolicy wydaje się zdaniem Sądu I instancji sporym nadużyciem i rzeczywiście nasuwa się myśl, czy intencją wnioskodawcy nie było urządzenie sobie drogi najmniejszym kosztem dla samego siebie, bez oglądania się na interes społeczno-gospodarczy.

Mając to wszystko na uwadze Sąd Rejonowy uznał, że dalsze czynności przedmiotowej sprawie, w postaci oględzin nieruchomości (art. 626 § 2 k.p.c.) nie są potrzebne, a brak wniosku co innych ewentualnych uczestników postępowania już w złożonym przez wnioskodawcę reprezentowanego przez profesjonalnego pełnomocnika wniosku, powoduje, że wnioskodawca chciał i dążył do ustanowienia drogi koniecznej jedynie i tylko przez nieruchomość uczestników, przez co wniosek już na tym etapie należało oddalić.

Nie ma bowiem przeszkód by co do innych możliwości ustanowienia drogi koniecznej złożyć oddzielny wniosek poprzedzony stosownymi negocjacjami z potencjalnymi uczestnikami – właścicielami działek (...) czy (...)– obecnie (...).

O kosztach orzekł Sąd Rejonowy na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. mając na uwadze, że interesy stron były krańcowo sprzeczne.

Apelację od całości postanowienia z 18 grudnia 2017 r. złożył wnioskodawca, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 145 § 2 i 3 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na wadliwym przyjęciu, że ustanowienie służebności drogi koniecznej zgodnie z wnioskiem naruszałoby interes społeczno - gospodarczy uczestników, choćby z tego względu, że wnioskodawca miał możliwość ustanowienia drogi koniecznej w momencie zawierania ugody w przedmiocie podziału działek, która przypadła mu w rozliczeniu, przez co taki pogląd Sądu sprzeczny jest z aktualną wykładnią powołanego przepisu przez Sąd Najwyższy, co znajduje potwierdzenie w przytoczonych w uzasadnieniu orzeczeniach. Ponadto Sąd meriti nie rozważył żadnych innych wariantów przeprowadzenia służebności drogi koniecznej, mimo formalnie złożonego w tym przedmiocie wniosku na terminie rozprawy, jak również zaniechał szerszego rozpoznania wniosku, bowiem jego zakres nie wiąże jednak Sądu i dlatego może on wytoczyć drogę konieczną przez nieruchomość właściciela, przeciwko któremu żądanie wniosku nie było skierowane;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 626 § 2 k.p.c. w zw. z art. 292 k.p.c. które miało istotny wpływ na wydanie wadliwej decyzji procesowej, poprzez oddalenie wniosku wnioskodawcy o dopuszczenie dowodu z oględzin nieruchomości władnącej i obciążonej, pomimo że przeprowadzenie przedmiotowego dowodu w ramach postępowania o ustanowienie służebności drogi koniecznej było obligatoryjne, bowiem umożliwiłoby to Sądowi meriti

bezpośrednie poznanie topografii terenu, konfiguracji działek, warunków lokalnych, jak również innych okoliczności, które decydują o przebiegu drogi koniecznej;

3. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 278 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego wnioskodawcy o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia najlepszego sposobu wytyczenia służebności drogi koniecznej, z poszanowaniem interesów uczestników przedmiotowego postępowania, choć charakter niniejszego postępowania tego wymagał, a przedmiotowy dowód był niezbędny celem wydania prawidłowej decyzji procesowej, w oparciu o wiadomości specjalne posiadane przez biegłego;

4. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie zgromadzenia w pełni materiału dowodowego, w oparciu o który Sąd mógłby wydać ostateczną decyzję procesową, a oparcie przedmiotowych ustaleń wyłącznie w oparciu o dowolnie interpretowane zeznania wnioskodawcy, co doprowadziło do uproszczenia dowodowego i dowolnej oceny Sądu w tym zakresie, w tym bezpodstawnego, błędnego uznania, że nieruchomości wnioskodawcy posiada dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, jak również zaniechania przeprowadzenia niezbędnych dowodów w sprawie;

5. nierozstrzygnięcie wniosku A. K. (1) o wezwanie do udziału w sprawie w charakterze uczestników właścicieli działek sąsiadujących z działką wnioskodawcy, pomimo formalnego zgłoszenia wniosku przez wnioskodawcę w tym zakresie.

Mając na uwadze powyższe zarzuty wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Olsztynie oraz o zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy żądali jej oddalenia i zasądzenia na ich rzecz od wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja skutkowałą uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wskazuje, iż nieruchomości wnioskodawcy nie posiada obecnie dostępu do drogi publicznej. Nie podważając tej konstatacji Sąd Rejonowy zdecydował się na oddalenie wniosku uznając, że nie może ona prowadzić przez nieruchomości uczestników. Choć założenie takie zasługuje zasadniczo na podzielenie, to stosownie do art. 626 § 1 k.p.c., we wniosku o ustanowienie drogi koniecznej należy wskazać właścicieli wszystkich nieruchomości, przez które mogłaby prowadzić droga, aby nieruchomości wnioskodawcy miała odpowiedni dostęp do drogi publicznej.

Jak przyjmuje się w orzecznictwie, powołany wyżej przepis stanowi tak dlatego, żeby umożliwić sądowi rozważenie w jednym postępowaniu wszelkich ewentualności wchodzących w rachubę. Według zaś powszechnie przyjętego stanowiska, jeśli się okaże, że droga konieczna może być przeprowadzona przez grunt właściciela, którego wnioskodawca nie wskazał, sąd nie oddala wniosku, lecz zgodnie z art. 510 § 2 KPC wzywa tego zainteresowanego właściciela, który nie jest jeszcze uczestnikiem, do wzięcia udziału w sprawie (por. postanowienie SN z 11.03.1970 r., III CRN 36/70). Podobnie w postanowieniu SN z 28.05.1971 r. (III CRN 109/71) wskazano, iż wynikający z art. 626 KPC obowiązek wskazania we wniosku właścicieli wszystkich nieruchomości, przez które mogłaby prowadzić droga, został włożony na wnioskodawcę po to, by sprecyzować krąg osób zainteresowanych, które powinny być wezwane do udziału w sprawie (art. 510 KPC). Osoby te należy wezwać do udziału w sprawie dlatego, że niezależnie od treści i zakresu wniosku przez grunty każdej z nich może być przeprowadzona droga konieczna. Wniosek bowiem o ustanowienie drogi koniecznej ma tylko znaczenie impulsu w tym rozumieniu że bez niego sprawa nie mogłaby być wszczęta. Jego zakres nie wiąże jednak sądu i dlatego może on wytyczyć drogę przez nieruchomości właściciela, przeciwko któremu żądanie wniosku nie było skierowane.

Również w nowszym orzecznictwie wyrażany jest pogląd, zgodnie z którym Sąd w sprawie o ustanowienie drogi koniecznej nie jest związany treścią wniosku, co oznacza, że do niego należy wybór optymalnego wariantu. Wymaga to nieraz obszernego postępowania dowodowego, a sąd nie może powołać się na brak udowodnienia danej okoliczności przez strony. Jeśli zaś jest ona istotna (...) ma obowiązek przeprowadzić dowód z własnej inicjatywy (z urzędu) – por. postanowienie SN z 02.04.2014 r., IV CSK 450/13.

Nie mogło stanowić podstawy oddalenia wniosku ustalenie, zgodnie z którym wnioskodawca korzysta z nieformalnego dojazdu do drogi publicznej prowadzącego przez inne nieruchomości. Brak dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 145 § 1 k.c. oznacza brak prawnie zagwarantowanego połączenia nieruchomości izolowanej z siecią dróg publicznych (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 1958 r., 4 CR 1021/57, OSN 1959, nr II, poz. 51).

Trafnie zatem skarżący podniósł, że za taki szlak nie może być uznana droga, po której właściciel nieruchomości pozbawionej dostępu, lub inne osoby korzystające z tej nieruchomości komunikują się grzecznościowo, a nawet gdy dostęp oparty jest na stosunku obligacyjnym z właścicielem nieruchomości sąsiedniej.

W tych warunkach zaskarżone postanowienie musiało podlegać uchyleniu na podstawie art. 386 § 4 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., albowiem oddalając wnioski o wezwanie do udziału w sprawie właścicieli innych gruntów sąsiednich i oddalając wnioski o ustanowienie drogi koniecznej przez nieruchomość uczestników, Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, tj. nie ustanowił dostępu do drogi publicznej dla nieruchomości wnioskodawcy w sytuacji, gdy dostępu do niej jest pozbawiona.

W dalszej kolejności podkreślić należy, iż Sąd Okręgowy aprobejuje tę część ustaleń poczynionych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, które wskazywały na nadużycie prawa przez wnioskodawcę w zakresie skierowania żądania ustanowienia drogi koniecznej przez nieruchomość uczestników. Oczywistym jest, że nieruchomość apelującego składa się z dwóch działek gruntu (...) objętych jedną księgą wieczystą, a zatem droga konieczna nie może być ustanowiona jedynie dla jednej z tych działek, a dla całej nieruchomości, albowiem nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą (por. art. 24 ust. 1 zd. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 46 § 1 k.c.). Już pobieżne zapoznanie się w mapami geodezyjnymi znajdującymi się na k. 7 i 40 akt sprawy wskazuje, że nieruchomość wnioskodawcy sąsiaduje nie tylko z nieruchomością uczestników, ale również z innymi nieruchomościami gruntowymi, w tym działką nr (...) (uprzednio nr (...)), co do której wnioskodawca wyzbył się uprawnień współwłaścicielskich wskutek ugodowego zniesienia współwłasności w sprawie I Ns 434/08 Sądu Rejonowego w Olsztynie.

Stosownie do dyspozycji art. 93 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną. Przepisu nie stosuje się w odniesieniu do projektowanych do wydzielenia działek gruntu stanowiących części nieruchomości, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6.

Jak stanowi z kolei art. 99 wzmiankowanego aktu prawnego, jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, o których mowa w art. 93 ust. 3, podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione. Za spełnienie warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

W postanowieniu Sądu Najwyższego z 04.06.2009 r. (III CZP 34/09) wskazano, iż jeżeli decyzja o podziale nieruchomości zawiera warunek, 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, umowa przeniesienia własności wydzielonej działki zawarta bez spełnienia tego warunku jest nieważna (art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 99 i art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami).

Podobnie, przy sądowym zniesieniu współwłasności, konieczne jest zachowanie rygorów z art. 93 ust. 3 w zw. z art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem jak stanowi art. 211 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

W orzecznictwie wyrażono pogląd, zgodnie z którym zapewnienie dostępu do drogi publicznej jest obowiązkiem sądu, który stosując się do wymagań art. 93 ust. 3 zd. 1 in fine, odpowiednio stosuje także art. 99 u.g.n. (por. art. 674 k.p.c.) oraz art. 145 k.c. To oznacza, że dostęp do drogi publicznej ma być odpowiedni, a służebności drogowe ustanawia się na powstających w wyniku podziału działkach (nieruchomościach) – por. uzasadnienie postanowienia SN z 16.11.2011 r. (V CSK 478/10).

Przenosząc powyższe założenia na grunt przedmiotowej sprawy nie może ujść uwadze Sądu Okręgowego, że zawarta przed Sądem Rejonowym w Olsztynie w dniu 16 kwietnia 2009 r. ugoda z udziałem wnioskodawcy, doprowadziła do takiego zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego, wskutek którego apelujący niejako na własne życzenie utracił dostęp do drogi publicznej. Zawierając ją, zgodził się bowiem na faktyczne odseparowanie przypadłej mu w wyniku ugody nieruchomości od takiej drogi. Co więcej, musiał on mieć świadomość powyższego skutku, skoro w punkcie II ugody zobowiązał się względem drugiego współwłaściciela do nie składania pod pewnymi warunkami wniosku o ustanowienie drogi koniecznej przez nieruchomość, która to dostęp do drogi publicznej posiadała i przypadła A. K. (1).

Wypada w tym miejscu postawić pytanie, czy dokonane ugodowo przez strony postępowania I Ns 434/08 zniesienie współwłasności obarczone jest sankcją nieważności z uwagi na pozbawienie nieruchomości przypadającej wnioskodawcy dostępu do drogi publicznej. Odpowiedź na to zagadnienie nie jest oczywista, skoro ugoda dotyczyła nie tyle podziału nieruchomości na części, co przyznania poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na rzecz współwłaścicieli. Wydaje się, że przyjęcie wieczystoksięgowej definicji nieruchomości jako części powierzchni ziemskiej objętej jedną księgą wieczystą, sprzeciwia się zastosowaniu art. 58 § 1 k.c. Z drugiej jednak strony, taki sposób zniesienia współwłasności sprzeczny był z dyspozycją art. 211 k.c., albowiem powodował utratę dostępu do drogi publicznej nieruchomości przyznanej apelującemu.

Powyższe wątpliwości mogą jednak nie mieć dla rozstrzygnięcia znaczenia, albowiem jak wynika z oświadczenia pełnomocnika uczestników złożonego na rozprawie apelacyjnej, nieruchomości objęte KW (...) zostały przez E. B. zbyte, a w takim wypadku ich obecni właściciele korzystają z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych (art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece).

Jednakowoż nawet nieprzyjęcie sankcji nieważności ugody z 16 kwietnia 2009 r. i konieczność uwzględnienia ochrony nabywców nieruchomości objętej KW (...) uwypukla konieczność zastosowania w sprawie przepisu art. 145 § 2 zd. 2 k.c., zgodnie z którym jeżeli potrzeba ustanowienia drogi jest następstwem sprzedaży gruntu lub innej czynności prawnej, a między interesowanymi nie dojdzie do porozumienia, sąd zarządzi, o ile to jest możliwe, przeprowadzenie drogi przez grunty, które były przedmiotem tej czynności prawnej.

W pierwszej kolejności zatem Sąd I instancji zobowiązany był rozważyć możliwość przeprowadzenia drogi koniecznej przez nieruchomość objętą KW (...), gdyż zobowiązanie wnioskodawcy względem jej ówczesnego właściciela nie może wywierać skutku wobec podmiotów, nie będących stronami czynności prawnej zdziałanej 16 kwietnia 2009 r. Co godne podkreślenia, zasadą jest przeprowadzenie drogi przez taką nieruchomość, nawet wówczas, gdy powodować to będzie dla niej większy uszczerbek, niż dla nieruchomości sąsiedniej oraz uwzględnienie potrzeb gruntu nie posiadającego dostępu do drogi publicznej (por. postanowienie SN z 16.01.2015 r., III CSK 147/17).

Nadto jak wynika z mapy na k. 40, nieruchomość wnioskodawcy przylega do działki oznaczonej numerem (...), która – jak wynika z wydruku KW (...) – wykorzystywana jest jako droga i taki też kształt posiada.

W tych warunkach, na obecnym etapie postępowania żądanie ustanowienia drogi koniecznej na nieruchomości uczestników nie zasługuje na akceptację, gdyż prowadziłoby do ponadnormatywnego obciążenia w pełni zagospodarowanej działki, kiedy to zaniedbania wnioskodawcy i miejscowy układ ładu przestrzennego umożliwiają jej przeprowadzenie bądź przez nieruchomość, której współwłasności skarżący lekkomyślnie się wyzbył, bądź działkę określoną w dziale I-O KW jako droga. Ma to znacznie o tyle, że instytucja służebności nie może służyć wygodzie właściciela nieruchomości władnącej kosztem naruszenia prawa właściciela działki obciążonej (por. postanowienie SN z 05.04.2017 r., II CSK 476/16).

Mając powyższe na uwadze za zasadne uznać należało zarzuty naruszenia art. 145 k.c. w zw. z art. 626 k.p.c., co zwalnia Sąd Okręgowy z konieczności ustosunkowania się do pozostałych zarzutów apelacyjnych. Z tych wszystkich przyczyn na podstawie art. 386 § 4 w zw. z art. 108 § 2 i art. 13 § 2 k.p.c. należało orzec jak w sentencji.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy zastosuje się do zawartych powyżej wskazań, zaś w szczególności:

- ustali aktualnych właścicieli nieruchomości objętej KW (...) i wezwie ich do udziału w sprawie w charakterze uczestników,
- wezwie do udziału w sprawie właścicieli nieruchomości objętej KW (...) (k. 71 – 83)
- dokona oględzin nieruchomości wnioskodawcy i uczestników w trybie art. 626 § 2 k.p.c.,
- po przeprowadzeniu oględzin stosownie do ich wyniku rozważy warianty ustanowienia drogi koniecznej przez działki (...) (w pierwszej kolejności) lub (...) (w drugiej kolejności), co wiązać się będzie z koniecznością zasięgnięcia wiadomości specjalnych biegłych z zakresu geodezji i wyceny nieruchomości, przy czym ich koszty zobowiązany będzie ponieść wyłącznie wnioskodawca,
- w razie niemożności ustanowienia drogi koniecznej przez ww. działki rozważy możliwość jej przeprowadzenia również przez inne nieruchomości sąsiadujące z nieruchomością wnioskodawcy, w szczególności w sposób odpowiadający nieformalnemu dojazdowi wskazanemu przez apelującego na mapie z k. 40,
- dopiero w sytuacji, w której droga konieczna nie mogłaby zostać ustanowiona w sposób wyżej wskazany, rozważy możliwość obciążenia służebnością nieruchomości małżonków K., bacząc jednak na wskazanie, iż nawet wyższe koszty prac i niedogodności po stronie wnioskodawcy w przypadku przyjęcia innego wariantu nie mogą przesądzać o obciążeniu nieruchomości uczestników,
- w przypadku powzięcia decyzji o ustanowieniu drogi koniecznej przez inne nieruchomości, niż małżonków K., obciążą wnioskodawcę kosztami postępowania na ich rzecz za obie instancje według przedłożonych spisów kosztów.

Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska