

**Sygn. akt II Ca 1288/17**

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Broda

Sędziowie: SSO Beata Piwko

SSO Rafał Adamczyk

Protokolant: starszy protokolant Beata Wodecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 grudnia 2017 r. sprawy

z wniosku A. C. (1)

z udziałem A. C. (2), M. C.

o dział spadku po S. C. i podział majątku

na skutek apelacji uczestniczek A. C. (2) i M. C.

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 26 maja 2017 r. sygn. akt I Ns 1005/15

**postanawia:** oddalić apelację.

II Ca 1288/17 Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Kielcach postanowieniem z 26 maja 2017r. stwierdził, że ugoda sądowa zawarta przed Sądem Rejonowym w Kielcach w dniu 28 września 2012 roku w sprawie INs 678/10 pomiędzy A. C. (1) a A. C. (2) i M. C. jest nieważna.

Sąd Rejonowy w sposób szczegółowy ustalił stan faktyczny przedstawiony w uzasadnieniu orzeczenia, wskazał dowody, na podstawie których stan ten ustalił, przyczyny, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, wyjaśnił podstawę prawną swego orzeczenia i wskazał przepisy prawa.

W ocenie Sądu Rejonowego ugoda zawarta w sprawie INs 678/10 jest nieważna z mocy prawa na podstawie przepisów art. 93 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami i w zw. z art. 58§1 k.c.. Na skutek ugody uczestnik postępowania A. C. (1) otrzymał nieruchomość pozbawioną dostępu do drogi publicznej. Podział nieruchomości, zatwierdzony decyzją Prezydenta Miasta K. z 7 marca 2007 roku, w oparciu o który zawierana była ugoda, zawierał zastrzeżenie konieczności ustanowienia odpowiednich służebności drogowych dla wydzielanych działek. Skoro zwarta ugoda nie spełniała wymogu zapewnienia dla każdej z wydzielonych działek dostępu do drogi publicznej, to podział nieruchomości będącej przedmiotem działu spadku i zniesienia współwłasności został dokonany sprzecznie z obowiązującym prawem tj. z art. 93 ust.3 w zw. z art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami, a w związku z tym ugoda zawarta przed Sądem Rejonowym jest nieważna.

Apelacje od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego wywiodły A. C. (2) i M. C..

A. C. (2) zarzuciła:

- 1) błędne stwierdzenie nieważności ugody na tej podstawie, że jej treść miała być sprzeczna z prawem, a to art. 93 ust. 3 i 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podczas gdy w chwili zawarcia ugody nie istniała konieczność ustanawiania służebności gruntowej drogi koniecznej do działki (...), ze względu na faktyczny dostęp do tej działki do ulicy (...),
- 2) błędne ustalenie faktyczne Sądu, że ugoda sądowa w sprawie INs 678/10 pozbawia działkę (...) dostępu do drogi publicznej, ponieważ nadal miała ona dostęp do drogi publicznej przez pas służebności biegnący przez działkę (...), a następnie przez działkę (...) do ulicy (...)
- 3) nie ma zastosowania w sprawie przepis art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami ponieważ nie dokonano podziału cywilnego nieruchomości, nie wydzielono z nieruchomości nowych działek, a tylko w ugodzie zdecydowano, które wydzielone uprzednio działki przypadną poszczególnym uczestnikom postępowania na własność.

Skarżąca wnosiła o zmianę postanowienia i stwierdzenie, że ugoda jest ważna.

M. C. zarzuciła:

- 1) naruszenie prawa materialnego, a to przepisu art. 58§1 k.c. w zw. z art. 93 ust.3 w zw. z art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez jego niewłaściwe zastosowanie przejawiające się w uznaniu ugody za nieważną z powodu jej sprzeczności z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami o wymogu ustalenia dostępu do drogi publicznej dla wydzielonych działek pomimo tego, że niespełnienie warunku zawartego w decyzji administracyjnej zatwierdzającej podział nieruchomości (decyzja Prezydenta Miasta K. z 7 marca 2007r.) nie wywołuje skutków w postaci nieważności ugody sądowej, jak również niezależnie od powyższego, zawarta ugoda nie pozbawiła działki (...) faktycznego dostępu do drogi publicznej istniejącego od strony ulicy (...), w sytuacji gdy właściciel działki (...) w chwili zawierania ugody i obecnie w sposób swobodny korzysta z gruntu.

Skarżąca wnosiła o zmianę zaskarżonego postanowienia i ustalenie, że ugoda jest ważna.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje nie są zasadne.

Na początku Sąd Okręgowy stwierdza, iż dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne są prawidłowe, ustalenia te Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne. Zostały one oparte na zebranych w sprawie materiale dowodowym, który został poddany wszechstronnej ocenie dowodów stosownie do treści art. 233§1 k.p.c.. Ocena ta została dokonana stosownie do wyrażonej w art.233§1 k.p.c. zasady swobodnej oceny, nie narusza ani reguł logicznego rozumowania, ani też doświadczenia życiowego.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu zawartego w punkcie drugim zarzutów apelacji A. C. (2), Sąd Okręgowy stwierdza, że nie jest on zasadny.

W niniejszym stanie faktycznym, okolicznościami niespornymi było to, że A. i S. małżonkowie C. byli współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej nr (...)która jedyny, zagwarantowany prawnie, dostęp do drogi publicznej miała poprzez służebność ustanowioną na mocy aktu notarialnego rep. A (...), pasem gruntu o szerokości 3m, na działce (...). W 1992roku małżonkowie C. dokonali podziału swojej nieruchomości na działki (...), a następnie działkę (...) sprzedali. W umowie sprzedaży nabywcy działki (...) ustanowili na rzecz małżonków C. i ich następców prawnych służebność gruntową polegającą na korzystaniu z dojazdu przez działkę (...) do działki (...). Tym samym dostęp do drogi publicznej (ulicy (...) w K.) nieruchomości oznaczonej nr(...) zapewniony był poprzez służebność drogi koniecznej ustanowionej na działce (...), a następnie na działce (...). Podział działek (...) dokonany w 2007r. doprowadził do powstania działek (...). Zgodnie z art. 290 § 1 k.c., w razie podziału nieruchomości władnącej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części utworzonych przez podział, tj. na rzecz wszystkich

nieruchomości powstałych wskutek podziału. Nie oznacza to, że każda z nowopowstałych działek ma dostęp do drogi publicznej. Właściciele nowo powstałych działek mogą korzystać nadal z służebności drogi koniecznej, ale pas tej drogi „kończy się” na granicy dzielonych działek. Do działki nr (...) nie dochodzi, gdyż oddziela ją od pasa drogi koniecznej inna, nowo utworzona działka. Stąd w decyzji zatwierdzającej projekt podziału zastrzeżenie: „do wydzielonych w wyniku podziału nieruchomości działek należy ustanowić odpowiednie służebności drogowe”.

Pozostałe zarzuty apelacyjne zawarte w apelacji obu uczestniczek w istocie dotyczą naruszenia prawa materialnego art. 93 ust. 3 i art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami i w konsekwencji nieprawidłowego zastosowania art. 58 k.c. i stwierdzenia, że ugoda zawarta przed Sądem Rejonowym w sprawie I Ns 678/10 jest nieważna, wobec czego odniesienie się do naruszenia prawa materialnego będzie wspólne.

Nietrafne są zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 93 ust. 3 i art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz z art. 58 k.c..

Zgodnie z art. 93 ust. 3 u.g.n., podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej lub nie nastąpiło 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. Według art. 99 u.g.n., w rozważanej sytuacji dokonuje się podziału nieruchomości pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych działek w wyniku podziału zostaną ustanowione takie służebności lub nastąpi sprzedaż działek wraz z udziałem w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną. Podzielając wszystkie argumenty wskazane w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2009 r., w sprawie III CZP 34/09, Sąd Okręgowy przyjmuje, że 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, jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Z materiału dowodowego zebranego w toku postępowania wynika, iż w chwili obecnej nieruchomość oznaczona nr (...) nie ma do drogi publicznej dostępu zagwarantowanego prawnie. Jedyne szlaki komunikacyjny, z którego można korzystać, według apelujących, to droga gruntowa prowadząca przez nieruchomość osoby trzeciej. Ukształtowany w ten sposób dostęp, nie jest jednak w żaden sposób prawnie uregulowany. Wykorzystywanie go przez uczestnika, jako drogi prowadzącej do ww. działki, nie znajduje umocowania, którego źródeł można by się doszukiwać w umowie lub w orzeczeniu właściwego organu czy to administracyjnego czy to sądowego. W konsekwencji wniosek Sądu Rejonowego o braku dostępu do drogi publicznej, a tym samym niezrealizowaniu warunku, o którym mowa w decyzji zatwierdzającej podział, jest prawidłowy. Nie dzieląc argumentów wskazanych przez apelujące, Sąd Okręgowy podziela natomiast w całości wywody Sądu Najwyższego wskazane w postanowieniu z dnia 19 marca 2015 r., w sprawie IV CSK 411/14, odnoszące się do nieważności umowy przeniesienia własności wydzielonej działki („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 u.g.n. Brak jest jurydycznych podstaw, aby powyższe stanowisko nie obejmowało również sytuacji, w której pomimo ustawowego wyłączenia obowiązku uzyskania decyzji, dochodzi do zbycia wydzielonych działek. Pozostaje bowiem aktualny warunek dopuszczalności podziału nieruchomości zawarty w art. 93 ust. 3 u.g.n.”).

Skoro zatem na mocy ugody sądowej nastąpiło zniesienie współwłasności nieruchomości (jej podział), w wyniku którego niektóre z nowopowstałych, wydzielonych działek nie mają zapewnionego dostępu do drogi publicznej, to naruszony został art. 93 ust. 3 u.g.n., a w konsekwencji również art. 99 u.g.n. i z tego powodu ta czynność prawna (ugoda sądowa) jest dotknięta sankcją nieważności jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.).

Reasumując Sąd Okręgowy apelacje oddalił na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c..

SSO B.Piwko SSO M. Broda SSO R. Adamczyk