

Sygn. akt I.Ca 451/17

POSTANOWIENIE

Dnia 19 stycznia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Cezary Olszewski
Sędziowie	SSO Aneta Ineza Sztukowska (spr.) SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku (...) Sp. z o.o. w S.

z udziałem Spółdzielni (...) w G.

o ustanowienie drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawcy (...) Sp. z o.o. w S. od postanowienia Sądu Rejonowego w Suwałkach z dnia 12 października 2017 r. w sprawie sygn. akt I. Ns. 647/16

po s t a n a w i a:

1) oddalić apelację;

2) zasądzić od wnioskodawcy (...) Sp. z o.o. w S. na rzecz uczestnika postępowania Spółdzielni (...) w G. kwotę 240,00 zł (słownie: dwieście czterdzieści złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego przed Sądem II instancji.

SSO Aneta Ineza Sztukowska SSO Cezary Olszewski SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska

Sygn. akt: I. Ca. 451/17

UZASADNIENIE

(...) sp. z o. o. w S. wniósł o ustanowienie za wynagrodzeniem za nieruchomości należącej do Spółdzielni (...) położonej w S. przy ul. (...), dla której to Sąd Rejonowy w Suwałkach VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) służebności drogi koniecznej na rzecz Spółki (...) sp. z o. o. w S. właściciela nieruchomości stanowiącej działkę geodezyjną o nr (...) położonej w S., dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach prowadzi księgę wieczystą Kw (...) według oznaczeń, które znajdują się na mapie sporządzonej przez powołanego przez Sąd Rejonowy biegłego geodetę oraz o zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca wskazał, że na podstawie aktu notarialnego z dnia 15 października 2009 r. zawiązującego (...) sp. z o. o. wnioskodawca stał się właścicielem nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) stanowiącego działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 3493 m² zabudowanej budynkiem produkcji ogólnej, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach prowadzi księgę wieczystą Kw (...). W skład nieruchomości o nr KW (...) o powierzchni całkowitej 6,9685 ha wchodzi m. in. grunty orne, tereny przemysłowe oraz budynek mleczarni, a także działka nr (...) stanowiąca własność wnioskodawcy, która ze wszystkich stron jest otoczona przez działki wchodzące w skład nieruchomości władnącej należącej do Spółdzielni (...). Na pomocy ustnego porozumienia przyrzucone zostało nieograniczone prawo do korzystania z drogi stanowiącej jedyny trakt dostępu do przedmiotowej działki, z którego w ostatnim czasie uczestnik postępowania się wycofał. Obecnie nieruchomość wnioskodawcy nie ma dostępu do drogi publicznej.

Uczestnik postępowania Spółdzielnia (...) w G. jako następca prawny Spółdzielni (...) w S. wniósł o oddalenie wniosku w całości i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że wniosek jest bezpodstawny, ponieważ wnioskodawca nie jest właścicielem nieruchomości wskazanej we wniosku jako nieruchomość władnąca wnioskowanej służebności- obie działki są własnością uczestnika postępowania. Jednocześnie uczestnik postępowania nie zakwestionował załączonych do wniosku dokumentów, wskazał jednak, że nie doszło do przekazania przedmiotowej działki w drodze aportu.

Postanowieniem z dnia 12 października 2017 r. w sprawie o sygn. akt: I. Ns. 647/16 Sąd Rejonowy w Suwałkach oddalił powyższy wniosek oraz zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kwotę 514,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Dnia 28 czerwca 2009 r. Spółdzielnia (...) w S. i Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe (...) Sp. z o.o. w W. zawarli porozumienie o współpracy. Firmy te postanowiły utworzyć spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: (...) Sp. z o.o. W ramach realizacji tego porozumienia, Spółdzielnia (...) w S. zobowiązała się do wniesienia aportem zorganizowanej części przedsiębiorstwa o wartości 5.000.000,00 zł, co miało stanowić 49% udziału S. w nowoutworzonej Spółce, a w terminie dwunastu miesięcy od zarejestrowania Spółki w KRS, S. miała wnieść wkład w postaci aportu rzeczowego w proporcji 49% przy uwzględnieniu wkładu pieniężnego wnoszonego przez L. w proporcji 51% w kapitale zakładowym Spółki.

Dnia 15 października 2009 r. Spółdzielnia (...) z siedzibą w S. i Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. zawarli spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą: (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Na podstawie tej umowy Spółdzielnia (...) w S. objęła 6 097 udziałów w kapitale zakładowym nowoutworzonej Spółki i oświadczyła, że udziały te pokryje aportem w postaci m. in. wyodrębnionej części przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi nieruchomość oznaczona numerem geodezyjnym (...) zabudowanej budynkiem produkcji ogólnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

W dacie zawarcia umowy spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, działka nr (...) nie miała zapewnionego dostępu do drogi publicznej.

Z dniem 31 maja 2016 r. połączono Spółdzielnię (...) w G. ze Spółdzielnią (...) w S., przy czym Spółdzielnią przejmującą była Spółdzielnia (...) w G..

(...) sp. z o. o. w S. wystąpił z wnioskiem o założenie księgi wieczystej poprzez wyodrębnienie z księgi wieczystej (...) działki o numerze (...). Sąd Rejonowy w Suwałkach postanowił założyć dla tej nieruchomości księgę wieczystą nr (...). Jednakże apelację od tego orzeczenia wniosła Spółdzielnia (...) w G.. Prawomocnym postanowieniem Sądu Okręgowego w Suwałkach wydanym dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie I Ca 561/16 wniosek został oddalony. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że wnioskodawca nie wykazał, aby był właścicielem przedmiotowej nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie, albowiem (...) sp. z o. o. w S. nie jest właściciel nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Wnioskodawcy zatem nie przysługuje legitymacja czynna do złożenia wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej.

Sąd ten wskazał, że umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z dnia 15 października 2009 r., w której Spółdzielnia (...) w S. objęła 6 097 udziałów w kapitale zakładowym nowoutworzonej Spółki i złożyła oświadczenie, że udziały te pokryje częściowo aportem w postaci wyodrębnionej części przedsiębiorstwa, w skład którego wchodzi nieruchomość oznaczona numerem geodezyjnym (...) zabudowanej budynkiem produkcji ogólnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), wywołuje podwójny skutek zobowiązująco-rozporządzający. Z uwagi jednak na fakt, że działka nr (...) nie ma zapewnionego dostępu do drogi publicznej Sąd Rejonowy uznał, że umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w której mowa o wniesieniu aportu w postaci nieruchomości, tj. działki nr (...) w tym zakresie jest czynnością nieważną, albowiem czynność ta jest niezgodna z przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Wniosek o założenie księgi wieczystej dla w/w działki został prawomocnie oddalony postanowieniem Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2017 r. i nie ma znaczenia wywiedziona od tego orzeczenia skarga kasacyjna.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł wnioskodawca (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., zarzucając mu:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego, a to:

a) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie nieprawidłowych ustaleń faktycznych, na których oparte zostało zaskarżone postanowienie, polegające na błędnej interpretacji twierdzeń zawartych w postanowieniu Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 27.04.2017 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I Ca 561/16 oraz przyjęcie, że w sprawie o założenie księgi wieczystej poprzez wyodrębnienie z księgi wieczystej nr (...) działki o nr (...) wnioskodawca nie wykazał, aby był właścicielem przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy w przedmiotowym postanowieniu wskazano jedynie na zaistnienie przeszkód, które uniemożliwiły dokonanie odłączenia w/w działki oraz założenia dla niej nowej księgi wieczystej i wpisu prawa własności na rzecz wnioskodawcy;

b) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie nieprawidłowych ustaleń faktycznych i stwierdzenie, że w niniejszej sprawie nie obowiązuje rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych, podczas gdy zgodnie z informacjami ujawnionymi w księdze wieczystej nr (...) w dziale II jako właściciel wpisany jest wnioskodawca, (...) Sp. z o.o. i domniemanie to nie zostało w żaden sposób obalone;

c) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie nieprawidłowych ustaleń faktycznych i stwierdzenie, że umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w której mowa o wniesieniu aportu w postaci nieruchomości, tj. działki nr (...) w zakresie w jakim nie ma zapewnionego dostępu do drogi publicznej jest nieważna, podczas gdy prawidłowa interpretacja przedstawionych dowodów jak również analiza przepisów prowadzi do wniosku, że nieruchomość posiadała zapewniony dostęp do drogi publicznej już na etapie jej nabycia poprzez aport do spółki;

d) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie zbadania całokształtu okoliczności faktycznych składających się na podstawę faktyczną żądania wniosku o ustalenie służebności drogi koniecznej;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego a to:

a) art. 145 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a tym samym nie ustalenie interesu społeczno - gospodarczego nieruchomości władnącej,

b) art. 93 ust. 3 oraz art. 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że w I instancji nie zapewniono dostępu do drogi publicznej na etapie wnoszenia aportem nieruchomości na poczet pokrycia wkładów na kapitał zakładowy wnioskodawcy, skoro bezsporne było, że strony poczyniły ustalenia w tym zakresie, na skutek których wnioskodawca korzystał z nieruchomości SM (...) w S. w zakresie przejazdu/przechodu i posiadał tym samym dostęp do drogi publicznej;

c) art. 65 § 1 oraz § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, a w konsekwencji ich niezastosowania przy ocenie przez Sąd I instancji Uchwały nr 5 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni (...) w S. z dnia 29 czerwca 2009 r. i tym samym pominięcie, że pod pojęciem „zorganizowanej części przedsiębiorstwa”, o której mowa w pkt 2 w/w uchwały, podejmujące ją zebranie przedstawicieli SM (...) w S. rozumiało m. in. nieruchomości, której wniosek dotyczył, wraz z zapewnieniem jej dostępu do drogi publicznej, o czym świadczyły dokumenty załączone przez wnioskodawcę (w postaci przede wszystkim not obciążeniowych i oświadczenia Pani B. D.) oraz okoliczności podjęcia uchwały, a także sposób zachowania się SM (...) oraz wnioskodawcy po podjęciu uchwały;

d) art. 38 § 1 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze, poprzez błędne jego zastosowanie i stwierdzenie, że w stanie faktycznym sprawy uchwała w sprawie zbycia nieruchomości nie była podjęta, podczas gdy Uchwała nr 5 Nadzwyczajnego Zebrania Przedstawicieli Spółdzielni (...) w S. z dnia 29 czerwca 2009r. wyrażała zgodę na zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa, w skład którego wchodziła nieruchomości, której wniosek dotyczył;

Mając na uwadze powyższe, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustanowienie za wynagrodzeniem na nieruchomości należącej do Spółdzielni (...) w S., dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) służebności drogi koniecznej na rzecz spółki (...) Sp. z o.o. właściciela nieruchomości stanowiącej działkę geodezyjną o nr (...) położonej w S. oraz zasądzenie od uczestnika postępowania na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania celem przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, w tym rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

W odpowiedzi na apelację, uczestnik postępowania wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od wnioskodawcy na jego rzecz kosztów postępowania za drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, jako że znalazły one oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, wszechstronnie rozważonych i ocenionych w zgodzie ze wskazaniami art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Zaaprobował także wnioski wprowadzone na podstawie tego materiału, a w rezultacie – ocenę prawną powództwa jako nieusprawiedliwionego.

Wbrew twierdzeniom apelacji, wnioskodawca nie wykazał, aby przysługiwała mu legitymacja czynna do zgłoszenia żądania ustanowienia drogi koniecznej dla działki nr (...). Zauważyć należy, że wnioskodawca nie wykazał, aby był jej właścicielem. Wniosek o założenie księgi wieczystej dla tej działki na rzecz wnioskodawcy (...) Sp. z o. o. w S. został prawomocnie oddalony przez Sąd Okręgowy w Suwałkach postanowieniem z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie o sygn. akt: I. Ca. 561/16, z kolei skarga kasacyjna wywiedziona przez wnioskodawcę od tego orzeczenia nie została przyjęta do rozpoznania przez Sąd Najwyższy (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2018 r. w sprawie IV CSK 398/17 – nieopubl.).

Zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy słusznie wskazał, że umowa spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, w której mowa o wniesieniu aportu w postaci nieruchomości, tj. działki nr (...) nie może stanowić podstawy wpisu własności na rzecz wnioskodawcy, albowiem w tym zakresie czynność ta jest nieważna, niezgodna z przepisami bezwzględnie obowiązującymi. Taka konkluzja wynika również z postanowienia Sądu Okręgowego w Suwałkach z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie o sygn. akt: I. Ca. 561/16. Działka objęta tą umową nie ma bowiem zapewnionego dostępu do drogi publicznej. Fakt ten potwierdza wyrys z mapy ewidencyjnej, a także decyzja administracyjna zatwierdzająca projekt podziału działki nr (...) na działki nr: (...), w której zastrzeżono, że częściowe zbycie nieruchomości wymaga ustanowienia odpowiednio prawa służebności przejścia i przejazdu – granica działek przebiega po ścianie konstrukcyjnej budynku. Oznacza to, że nieruchomości ta nie może być samodzielnym przedmiotem obrotu bez

jednoczesnego ustanowienia niezbędnych służebności. Ustanowienie zaś takich służebności wymaga zgody rady nadzorczej w formie uchwały (art. 46 § 1 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze). Niewątpliwie wnioskodawca nie przedłożył żadnego dokumentu, z którego wynikałoby ustanowienie takiej służebności, a zatem nie można uznać, iż doszło do ważnego przeniesienia własności przedmiotowej działki.

Podkreślić należy, że w świetle art. 93 ust. 3 i art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami, 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 (...), a warunek ustanowienia służebności wydzielonych działek nr (...).

Podnieść też trzeba, że uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2009 r., III CZP 34/09 stwierdzająca nieważność umowy przeniesienia własności wydzielonej działki bez spełnienia warunku ustanowienia przy jej zbyciu służebności zapewniającej dostęp do drogi publicznej zapoczątkowała zaakceptowany i kontynuowany w dalszym orzecznictwie Sądu Najwyższego kierunek wykładni art. 93 ust. 3 i art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami (zob. postanowienia SN z dnia 19 marca 2015 r., IV CSK 411/14, z dnia 24 kwietnia 2013 r., IV CSK 571/12). Przepisy te wprost wskazują na sposób zapewnienia wyodrębnionej działce dostępu do drogi publicznej przez ustanowienie służebności gruntowej. Nie ma zatem potrzeby poszukiwania rozwiązania problemów związanych ze zbywaniem działek pozbawionych dostępu do drogi publicznej na drodze sądowej przez domaganie się ustanowienia służebności na nieruchomościach. Z powyższego wynika, 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 o gospodarce nieruchomościami (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2009 r., III CZP 34/09, OSNC 2010, nr 2, poz. 20). W razie więc nieustanowienia służebności gruntowej przy podziale nieruchomości czynność prawna jest nieważna. Realizacja zastrzeżonego warunku dla wydzielonej działki dotyczącego zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej przy jej zbyciu nie może nastąpić w trybie postępowania sądowego i nie znajduje zastosowania art. 145 k.c.

Warto jest też zwrócić uwagę, że rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych nie chroni nabywcy, jeżeli czynność, na podstawie której ma nastąpić nabycie prawa, jest nieważna. Żeby możliwe było działanie rękojmi, musi być dokonana ważna czynność prawna, a jej nieważność sprawia, że działanie rękojmi zostanie wyłączone (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2016 r., III CSK 29/15, Legalis nr 1460635). Działanie rękojmi nie jest więc uzależnione ani od prawomocności wpisu, ani od jego charakteru deklaratoryjnego czy konstytutywnego, bo żaden wpis w księdze wieczystej nie sanuje skutków nieważnej czynności prawnej.

Z tych przyczyn oddalono apelację wnioskodawcy jako bezzasadną, w oparciu o normę art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono zgodnie z art. 520 § 3 k.p.c. Wnioskodawca, który przegrał postępowanie apelacyjne, a charakter rozpoznawanej sprawy przesądzał o tym, że z uwagi na ewidentną sprzeczność interesów zainteresowanych stron, powinien on zwrócić uczestnikowi postępowania poniesione przez niego koszty postępowania odwoławczego, na które składają się: wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości zł, określone zgodnie ze stawkami wymienionymi w § 5 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r., poz. 1804).

SSO Aneta Ineza Sztukowska SSO Cezary Olszewski SSO Małgorzata Szostak-Szydłowska