

Sygn. akt II Ca 479/15

POSTANOWIENIE

Dnia 1 grudnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Kielcach, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Teresa Strojnowska

Sędziowie: SSO Bartosz Pniewski

SSO Hubert Wicik (spr.)

Protokolant : starszy prot. sąd. Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2016 roku w Kielcach

na rozprawie

sprawy z wniosku K. S.

z udziałem Gminy K., D. G., A. G., M. B., Gminnej Spółdzielni (...) w K. i (...)w K.

o ustanowienie służebności drogi koniecznej

na skutek apelacji wnioskodawczyni K. S. od postanowienia Sądu Rejonowego w Sandomierzu z dnia 23 grudnia 2014 roku, sygn. akt I Ns 259/10

postanawia :

I. sprostować oczywistą niedokładność zawartą w punkcie I (pierwszym) zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że po numerze księgi wieczystej (...) dopisać „na”

II. oddalić apelację,

III. zasądzić od K. S. na rzecz A. G. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego,

IV. orzec, że w pozostałym zakresie wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie,

V. nakazać pobrać od K. S. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Kielcach) kwotę 1.500,52 (jeden tysiąc pięćset i 52/100) złotych tytułem wydatków w postępowaniu apelacyjnym, poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

II Ca 479/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 23 grudnia 2014 roku, wydanym w sprawie I Ns 259/10, Sąd Rejonowy w Sandomierzu ustanowił na nieruchomości położonej w K. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 3,3116 ha stanowiącej własność D. G. i A. G., dla której w Sądzie Rejonowym w Sandomierzu prowadzona jest księga wieczysta (...) na rzecz każdego z właścicieli nieruchomości położonej w K. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...)

powierzchni 1,0229 ha stanowiącej własność K. S., dla której w Sądzie Rejonowym w Sandomierzu prowadzona jest księga wieczysta (...), służebność drogi koniecznej pasem gruntu o powierzchni 0,24 ha wyznaczoną linią przerywaną koloru brązowego w wariancie D przeprowadzoną na mapie dla celów prawnych sporządzonej przez geodetę W. K. przyjętej do Państwowego Zasobu G. i Kartograficznego Starostwa Powiatowego w S. w dniu 19.02.2014 roku za numerem (...) (punkt I), zasądził od wnioskodawczyni K. S. na rzecz uczestników D. G. i A. G. solidarnie kwotę 3.260 złotych tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w pkt I postanowienia płatną w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia z odsetkami ustawowymi na wypadek opóźnienia w terminie płatności (punkt II) oraz orzekł, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (punkt III). Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawczyni aktem notarialnym z dnia 29.12.2006 roku, Rep Nr (...) nabyła od Gminnej Spółdzielni (...) w K. nieruchomości zabudowaną położoną w K. w bazie T. oznaczoną nr ewid.(...) i pow. 1,0229 ha w celu prowadzenia działalności gospodarczej pod nazwą Firma Handlowa (...) w K.. Na tej działce wnioskodawczyni prowadzi skup owoców i warzyw i od chwili jej zakupu nie miała problemu z korzystaniem z pasa gruntu stanowiącego drogę dojazdową do drogi publicznej do ul. (...). Problem powstał, gdy chciała uzyskać zezwolenie w Gminie K. na postawienie wagi do ważenia owoców i warzyw, bowiem wówczas wnioskodawczyni posiadała wiedzę, że jej działka nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, a pretensje do istniejącej drogi zgłaszają państwo G.. W postępowaniu administracyjnym dotyczącym wydania dla wnioskodawczyni decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na budowie wagi najazdowej wraz z utwardzeniem placu manewrowego państwo G. złożyli zastrzeżenia podnosząc, że wnioskodawczyni do swojej działki dojeżdża prywatną drogą stanowiącą ich własność. Bezsprzecznie nieruchomość wnioskodawczyni nie ma dostępu do drogi publicznej, a sporną drogą poruszają się też inne osoby, obok odbywają się targi gminne a A. G. pobiera opłaty od uczestników targów. Uczestnicy A. G. i D. G. są właścicielami działki numer (...) o pow. 3,3116 ha położonej w K., dla której urządzona jest księga wieczysta numer (...). Sąd Rejonowy ustalił dalej, że umową darowizny z 13.04.1965 roku (...) pod nazwą (...) w K. darował GS (...) w K. działkę oznaczoną na planie nr (...) o pow. 4,80 ha, a grunty objęte tą umową położone są po obu stronach obecnej drogi. W § 5 zd. 3 umowy została zawarta adnotacja, że „darujący zastrzegają sobie drogę o szerokości 3 metrów od strony południowej i zachodniej do drogi (...), na co obdarowani wyrazili zgodę”. GS (...) z nieruchomości tej wydzielala kolejne działki i je zbywała, najpierw aktem notarialnym z 19.06.1991 roku zbyła działkę numer (...) na rzecz M. H., stanowiącą obecnie własność M. B., przy czym zbywając tę działkę ustanowiła służebność drogową pasem szerokości 4 m na całej zachodniej stronie działki (...), obciążającą działkę numer (...). Następnie w dniu 25.09.2003 roku zbyła działkę numer (...) o powierzchni 1,4243 ha Gminie K. z przeznaczeniem na powiększenie placu targowego, a w dziale III księgi wieczystej numer (...) wpisane jest prawo służebności drogowej przez działkę (...) na rzecz każdego właściciela działki (...). Przedmiotowa droga nie została wyodrębniona przez GS przy dokonywaniu sprzedaży poszczególnych działek. Sąd ustalił przebieg postępowania podziałowego działki (...) w 2005 roku, postępowania rozgraniczeniowego pomiędzy działkami numer (...), zakończonego zawarciem ugody z dnia 8.12.2006 roku. Uczestnicy małżonkowie G. dokonali w 2010 roku na własny koszt utwardzenia nawierzchni spornej drogi dojazdowej i wykonania nawierzchni bitumicznej na drodze wewnętrznej dojazdowej i placu manewrowego na kwotę 163.144,50 złotych. Wobec ujawnionych rozbieżności w zakresie granic działki (...) w księdze wieczystej (...) i w ewidencji gruntów małżonkowie G. wystąpili do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sandomierzu o zmianę mapy działki numer (...) przez przyjęcie załączonej do wniosku mapy ewidencyjnej i tym samym o dokonanie sprostowania oznaczenia nieruchomości na podstawie mapy ewidencyjnej z dnia 29.03.2011 roku. Wniosek ten nie został uwzględniony, ponieważ nie uległa zmianie dotychczasowa treść księgi wieczystej, położenie, oznaczenie i obszar nieruchomości, zaś w dniu 6.06.2011 roku załączono do akt tej księgi wieczystej mapę ewidencyjną z dnia 29.03.2011 roku. Sąd szczegółowo odwołał się do opinii biegłego geodety W. K., w tym do wniosków biegłego, że błędne jest stanowisko wnioskodawczyni co do przypisywania Gminie K. własności pasa gruntu, po którym ma biec droga konieczna, wskazując, że z mapy zakupu działki przez Gminę jednoznacznie wynika, że Gmina nie kupiła gruntu, na którym jest urządzona droga, grunt ten został w działce (...). Odwołał się do map sporządzonych przez tego biegłego, w tym jego stanowiska, że wariant zlecony przez Sąd jakoby sporna droga należała do działki (...) jest niezgodny ze stanem prawnym. Wysokość wynagrodzenia za ustanowienie służebności Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości B. S.. Sąd Rejonowy przyjął, że prawidłowe użytkowanie nieruchomości władnącej wnioskodawczyni pozbawionej dostępu do drogi publicznej wymaga ustanowienia służebności według projektu w wariancie D sporządzonego przez biegłego

W. K.. Za sporną uznał kwestię własności pasa gruntu, po którym ma biec droga konieczna. Sąd nie zgodził się ze stanowiskiem wnioskodawczyni, że pas ten stanowi własność (...), oraz z tym, że własność tego pasa została wiążąco ustalona w postanowieniu Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 4.12.2013 roku w sprawie II Cz 1309/12. Sąd podzielił w całości wnioski wynikające z opinii biegłego W. K., w tym opisaną w niej chronologię zdarzeń, poszczególnych czynności geodezyjnych podziałowych i przyczyny zaistniałego problemu, które wynikały ze sposobu dokonania podziału działki numer (...). Rozumowanie przeprowadzone przez tego biegłego i argumenty przez niego podniesione prowadzą do wniosku, że sporny pas gruntu jest własnością małżonków G., biegły oznaczył na mapie granice działek zgodnie z aktualnym stanem w ewidencji gruntów, gdzie rozbieżność została poprawiona i jednocześnie stwierdził, że w wariancie D jest to stan zgodny ze stanem przedstawionym w księdze wieczystej prowadzonej dla Gminy K.. Sąd odwołał się do stanowiska GS (...), z którego wynika, że zbyła wszystkie działki (całą nieruchomości objętą księgą wieczystą numer (...)) i obecnie Spółdzielnia nie posiada i nie jest właścicielem żadnej działki. Sąd ocenił za niewiarygodne zeznania świadków K. W. i N. R., jako sprzeczne z pozostałymi dowodami. Sąd nie uznał za uzasadnione roszczeń do działki planowanej do obciążenia zgłaszanych przez Gminę K. i Wspólnotę Gruntową, dostrzegając, że Gmina przez czas trwania tego postępowania nie podjęła żadnych kroków prawnych zmierzających do ewidencyjnego wydzielenia tego pasa gruntu urządzonego jako droga oraz, że we wcześniejszym okresie Gmina akceptowała uprawnienia właścicielskie państwa G. do tej drogi, m.in. proponując jej odkupienie. W ocenie Sądu Rejonowego nie zasługiwał na uwzględnienie wniosków wnioskodawczyni, aby służebność ustanowić na działce numer (...) należącej do Gminy K. w wariancie E. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia wywiodła wnioskodawczyni, zaskarżając je w całości. Zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zgromadzonego materiału dowodowego poprzez bezpodstawne ustalenie, iż pas gruntu na którym została ustanowiona służebność drogi koniecznej stanowi części działki (...) i jest własnością uczestników państwa G., naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 3 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez pominięcie domniemania przysługującego Gminie K. prawa własności pasa gruntu, na którym została ustanowiona służebność drogi koniecznej wchodzącego w skład działki (...), naruszenie art. 145 § 1 k.c. i ustanowienie służebności drogi koniecznej w sposób niemożliwy do jej wyegzekwowania oraz ustanowienie jej nie według projektu ustanowienia służebności drogi koniecznej, ale według szkicu sytuacyjnego, naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego, w szczególności poprzez bezpodstawne i nieudowodnione ustalenie, że sporny pas gruntu, na którym została ustanowiona służebność stanowi część działki numer (...) zamiast (...). W zakresie kosztów procesu zarzuciła też naruszenie art. 520 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i orzeczenie, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie, podczas gdy istniały przesłanki do stosunkowego rozdzielenia tych kosztów. W oparciu o te zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w punktach : I i ustanowienie służebności drogi koniecznej obciążającej działkę numer (...), stanowiącej własność (...), według projektu biegłego W. K., II i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz (...) kwoty 3.260 zł tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie tej służebności, III i zasądzenie solidarnie od uczestników A. G. i D. G. na rzecz wnioskodawczyni kwoty 8.821,81 złotych tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania oraz kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 240 zł. Wniosła też o zasądzenie solidarnie od państwa G. na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego. W uzasadnieniu argumentowała, że kwestia własności spornego pasa gruntu, po którym ma być wytyczony szlak drogi koniecznej, została ustalona w sposób wiążący w postanowieniu Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 4.12.2012 roku, II Cz 1309/12, z którego –zdaniem skarżącej– wynika, że pas gruntu obciążony służebnością stanowi część działki (...) i jest własnością (...). Odwołała się do regulacji art. 386 § 6 k.p.c. dopatrując się w tym postanowieniu wiążącego przesądzenia własności spornego pasa gruntu.

W końcowym stanowisku wnioskodawczyni wycofała się z twierdzeń, że sporny pas gruntu stanowi własność (...), a jej pełnomocnik oświadczył, że obecnie uważa, iż działka wydzielona pod drogę stanowi własność GS (...) w K., zaś wniosek dotyczący kosztów postępowania został sformułowany w ten sposób, że wnioskodawczyni powinna ponieść wydatki tej sprawy do wysokości 5.000 zł a resztę wydatków powinien ponieść uczestnik A. G..

Uczestnicy A. G. i D. G. wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Wśród argumentów, które przytoczyli znalazły się i te, które kwestionowały interes prawny wnioskodawczyni w zaskarżeniu przedmiotowego postanowienia, a zostały wywiedzione z faktu niekwestionowania przez małżonków G. rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, nieczynienia przeszkód w korzystaniu przez wnioskodawczynię ze szlaku służebności.

Pozostali uczestnicy oczekiwali ustalenia, że sporna droga ma charakter wspólny, ogólnodostępny, przytaczając argumenty mające przemawiać za tym, że jest własnością (...) czy też(...) w K., wreszcie Gminnej Spółdzielni (...) w K.. Przedstawiciel Gminy powoływał się dodatkowo na plany urządzenia drogi publicznej prowadzącej do targowiska i zapewniającej również wnioskodawczyni odpowiedni dostęp do drogi publicznej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na etapie apelacji nie było już sporu co do tego, czy nieruchomości wnioskodawczyni posiada odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Argumentacja państwa G. z postępowania pierwszoinstancyjnego, że działka wnioskodawczyni przylega bezpośrednio do drogi publicznej (do działki numer (...) opisaney w ewidencji jako droga), słusznie oceniona przez Sąd Rejonowy jako nietrafna, nie była już podtrzymywana w postępowaniu przed Sądem Okręgowym. Państwo G. w całości zgodzili się z rozstrzygnięciem Sądu I instancji, zarówno co do zasady, jak i wybranego przez ten Sąd szlaku służebności, wreszcie wysokości wynagrodzenia. Sąd Okręgowy w całości podziela ocenę Sądu Rejonowego co do tego, że nieruchomości wnioskodawczyni, mimo że przylega do działki gminnej opisaney w ewidencji jako droga, to nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, zapewniającego wykorzystanie tej działki zgodnie z jej przeznaczeniem, zatem na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej. O tym, że działka numer (...) nie posiada odpowiedniego dostępu do drogi publicznej przekonuje zarówno przebieg oględzin sądowych, jak i przebieg postępowania administracyjnego dotyczącego budowy wagi, które nie zakończyło się pomyślnie dla wnioskodawczyni właśnie z powodu braku odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, w tym niespełniania przez działkę numer (...) wymogów zapewnienia takiego dostępu z uwagi na brak włączenia (zjazdu) drogi wewnętrznej znajdującej się na tej działce do drogi krajowej (por. postanowienie Wójta Gminy K. z dnia 08.08.2011 roku nie uzgadniające projektu decyzji ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wagi najazdowej wraz z utwardzonym placem manewrowym na działce numer (...) –k. 359). Nie ma zatem wątpliwości, że w okolicznościach tej sprawy została spełniona przesłanka braku odpowiedniego dostępu działki numer (...) do drogi publicznej przewidziana w art. 145 § 1 k.c.

Spór na etapie apelacji nie dotyczył też tego, którym szlakiem ma być poprowadzona droga konieczna dla działki wnioskodawczyni (zatem co do okoliczności określonych w art. 145 § 2 zdanie 1 k.c. i § 3 k.c.), wreszcie wysokości wynagrodzenia za jej ustanowienie. Koncentrował się wyłącznie na kwestii własności pasa gruntu obciążonego służebnością. W ocenie Sądu Okręgowego zbyt daleko idzie zarzut uczestników A. i D. małżonków G. co do braku interesu prawnego wnioskodawczyni w zaskarżeniu orzeczenia Sądu Rejonowego (por. zwłaszcza załącznik do protokołu rozprawy z dnia 18.03.2016 roku –k. 944-946). Brak interesu prawnego w zaskarżeniu orzeczenia jest przesłanką dopuszczalności apelacji, stąd ustalenie braku takiego interesu powinno w zasadzie prowadzić do odrzucenia środka odwoławczego, w tym apelacji (por. uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów – zasada prawna z dnia 15 maja 2014 roku, III CZP 88/13, OSNC 2014/11/108; postanowienie SN z 19 maja 2010 roku, I CZ 19/10; postanowienie SN z 14 grudnia 2012 roku, IV CZ 161/12). Sąd Okręgowy uznaje, że choć rzeczywiście przy pierwszym spojrzeniu na ten problem można by zgłosić wątpliwości co do celowości wywiedzenia tej apelacji, skoro nikt poza wnioskodawczynią nie zakwestionował rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego a ona również nie kwestionowała szlaku służebności i wysokości wynagrodzenia, to w szerokim pojęciu taki interes jest jednak dostrzegalny w tym sensie, że w konkretnych okolicznościach faktycznych nie jest bez znaczenia to, kto jest właścicielem pasa gruntu obciążonego służebnością, choćby z uwagi na warunki korzystania z takiej służebności w przyszłości, w tym ryzyko zmiany treści służebności czy nawet jej zniesienia. W rozważanej sprawie wnioskodawczyni pierwotnie zmierzała do wykazania, że właścicielem tym jest Gmina K., zatem podmiot publiczny, co w zestawieniu własnością podmiotu prywatnego mogło

w przyszłości dawać określone korzyści, choćby w postaci upublicznienia tej drogi a tym samym i dbania przez Gminę o jej utrzymanie, zwłaszcza zimą, stąd tym bardziej ryzykowne byłoby przyjęcie, że w sprawie zaistniały podstawy do odrzucenia apelacji K. S..

Nie może stanowić przeszkody dla ustanowienia służebności planowana przez Gminę K. inwestycja w postaci urządzenia drogi publicznej do targowiska (por. dokumentację złożoną na terminie rozprawy 18 marca 2016 roku –k. 931-943). Inwestycja ta jest nadal dopiero w fazie projektowania i gromadzenia dokumentacji, co przyznał pełnomocnik Gminy na ostatnim terminie rozprawy (mimo zapowiedzi w marcu 2016 roku, że jej zakończenie jest planowane na wiosnę 2017 roku), stąd nie ma pewności czy i kiedy zostanie zrealizowana, oraz czy rzeczywiście zapewni odpowiedni dostęp wnioskodawcy do drogi publicznej, bowiem z dotychczas złożonej dokumentacji nie wynika jednoznacznie, aby ta planowana droga miała przylegać bezpośrednio do działki numer (...).

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne, bez potrzeby szczegółowego ich omawiania. Sąd Rejonowy w sposób obszerny i prawidłowy zobrazował historię działki numer (...), jej kolejne podziały, które doprowadziły do powstania m.in. działek numer (...), odtworzył też prawidłowo przebieg poszczególnych transakcji sprzedaży. Trafnie Sąd Rejonowy ocenił przyczyny zaistniałego obecnie problemu, wynikające z co najmniej nieprzejrzystości a nawet wadliwie przeprowadzonego podziału działki numer (...), opierając się na treści opinii biegłego W. K.. Wbrew zarzutom skarżącej opinia biegłego W. K. nie może być oceniona jako niejasna, nie może być też stawiana na równi z opinią biegłego geodety T. K., która została wydana na początkowym etapie postępowania kiedy do księgi wieczystej prowadzonej dla działki numer (...) nie została jeszcze przyjęta aktualna mapa z ewidencji gruntów, przy czym ten biegły nie był nawet w stanie sporządzić mapy dla potrzeb ustanowienia służebności z uwagi na dostrzeżone rozbieżności pomiędzy stanem ewidencyjnym a mapą działki (...), która do tamtej pory jako jedyna znajdowała się w księdze wieczystej prowadzonej dla tej działki. Wbrew twierdzeniom apelacji z opinii biegłego T. K. nie wynika, aby sporny pas gruntu zajęty pod drogę stanowił część działki numer (...) i własność Gminy K., bowiem biegły K. ujmował tę drogę jako pozostałość po działce numer (...) a nie część działki numer (...) i rozważał teoretycznie, że jej własność może przysługiwać małżonkom G. (z argumentacją, że nabyli powierzchniowo całą działkę ale według mapy bez tej drogi), Gminnej Spółdzielni (...) w K. lub Wspólnocie Gruntowej. Sąd Rejonowy słusznie ocenił opinię biegłego W. K. jako mającą istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia tej sprawy i tę ocenę Sąd Okręgowy podziela. Mimo skomplikowanej materii, wynikającej ze sposobu przeprowadzenia czynności podziałowych działki numer (...), biegły K. w sposób bardzo przejrzysty i zrozumiały przedstawił istotę problemu, oraz to, na którym etapie doszło do nieprawidłowości, które doprowadziły do obecnego sporu o własność. W oparciu o tę opinię należy bez wątpliwości ustalić, że czynności podziałowe działki numer (...) były dokonywane w sposób prawidłowy aż do powstania działek numer (...). W tym podziale sporna droga znalazła się w działce numer (...), nie ma żadnych podstaw do tego, aby przyjmować, że weszła ona w skład działki numer (...) zakupionej przez Gminę K.. Mapa podziału działki (...) (por. k. 18, 283) jest jasna, została na niej zobrazowana ta droga jako pozostająca poza granicami działki (...) i nie można przyjąć, aby Gmina K. stała się jej właścicielką na podstawie aktu notarialnego z 2003 roku. Słusznie Sąd Rejonowy wskazał, że przekonaniu Gminy K. o przysługiwaniu jej przymiotu właściciela tej drogi przeczy jej zachowanie przed wszczęciem obecnego postępowania, bowiem Gmina sama zwracała się do państwa G. w 2007 roku z propozycją jej odkupienia na rzecz społeczności gminnej, utworzenia na niej drogi gminnej (por. k. 288), w następnych latach tolerowała pobieranie przez pana G. opłat targowych, nie uruchomiła też żadnego postępowania sądowego, które miałyby własność tej drogi wyjaśnić (w tym postępowania o uzgodnienie treści ksiąg wieczystych z rzeczywistym stanem prawnym), wreszcie nie wykazywała przez tyle lat żadnego zainteresowania stanem tej drogi, jej utrzymaniem, nie protestując przeciwko czynnościom państwa G. z zakresu nie tylko utrzymania tej drogi, ale i podniesienia jej standardu (położenie nawierzchni asfaltowej). Niezrozumiały jest zarzut skarżącej zawarty w apelacji, że potwierdzeniem tego, że małżonkowie G. nie kupili spornej drogi jest to, że sami nie założyli sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej (jak należy sądzić skarżąca miała tu na myśli księgę wieczystą prowadzoną dla działki numer (...)) i nie sprawują żadnej kontroli nad spornym pasem, bowiem korzystają z niego tysiące osób i dostęp do tej drogi jest powszechny. Wbrew tym twierdzeniom nie można przyjąć, aby ten sporny pas pozostawał poza kontrolą małżonków G. skoro poczynili na niego istotne nakłady w postaci wyłożenia drogi asfaltem, pobierają od wielu lat opłaty targowe za korzystanie z tego pasa w dni targowe. Fakt, że tej drogi nie zagrodzili, nie zabraniają nikomu

możliwości korzystania z niej, potwierdza tylko to, że mają świadomość tego, że przedmiotowa droga, mimo że stanowi ich własność, to jest jednocześnie wykorzystywana jako szlak przejazdowy przez okolicznych mieszkańców, w tym jako dojazd do pól. Zachowanie państwa G. dowodzi, że nie jest ich zamiarem wywoływanie lokalnych konfliktów z mieszkańcami, skoro przejazd tą drogą przez inne osoby odbywał się od wielu lat przed zakupem przez nich działki numer (...) i nie koliduje z gospodarczym wykorzystywaniem przez nich ogrodzonej części tej działki, na której prowadzą działalność gospodarczą.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. został w apelacji przedstawiony w sposób dość wąski, w szczególności zupełnie poza jego zakresem pozostały zeznania osób przesłuchanych w tej sprawie, w tym świadków K. W. i N. R., które reprezentowały (...) przy sprzedaży działek numer (...), a którym Sąd Rejonowy odmówił wiary. Skarżąca nie przypisała istotnego znaczenia woli stron umowy sprzedaży zawartej pomiędzy GS (...) w K. a małżonkami G. (wykładni oświadczeń woli zawartych w przedmiotowym akcie notarialnym), odnosząc się do samej mapy podziałowej działki numer (...), w tym układu graficznego granic działki numer (...) przedstawionego na mapie opisanej w tym akcie notarialnym, uznając za istotniejsze dla obecnego postępowania to, jaką treść zawierają wpisy w księdze wieczystej prowadzonej dla działki numer (...), w tym dotyczące ujawnionej w niej służebności. Nietrafna jest argumentacja skarżącej oparta na regulacji art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece a dotycząca właśnie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej Gminy, obejmującej m.in. działkę numer (...). Wbrew twierdzeniom skarżącej brak jest podstaw do przyjęcia, że działka numer (...) obejmuje również ten sporny pas gruntu. Biegły W. K. przekonująco i przejrzyście wykazał w oparciu o analizę dokumentów geodezyjnych, że podział działki numer (...) na działki numer (...) jednoznacznie świadczy o tym, że sporna droga nie weszła w skład działki (...) tylko działki (...). Jak wyżej wskazano na mapie podziału działki (...) droga znajduje się poza działką (...) i mapa ta jest złożona do księgi wieczystej Gminy numer (...). Błędne przy tym jest stanowisko zawarte w apelacji, że o zasadności tego zarzutu ma świadczyć treść wpisu służebności w księdze wieczystej Gminy, ustanowionej na rzecz działki numer (...). Skarżąca nie dostrzega, że przy podziale działki numer (...) (obciążonej tą służebnością) nie rozstrzygnięto, na której z działek powstałych z jej podziału pozostaje ta służebność (stąd służebność ta została ujawniona w ramach każdej z działek powstałych w wyniku podziału, co wynika jednoznacznie również z treści tego wpisu, który przecież nie odnosi się do działki numer (...), tylko do działek numer (...) i stanowi przeniesienie wpisu istniejącego w księdze wieczystej numer (...), prowadzonej wówczas dla działki (...) –por. odpis aktu notarialnego z dnia 25 września 2003 roku, Nr Rep. (...)w którym odnotowano istnienie służebności obciążającej działkę numer (...), nie wskazano, że służebność ta po podziale obciąża działkę numer (...), nie zawarto też wniosku wieczystoksięgowego o wpisanie takiej służebności obciążającej działkę numer (...) – k. 159-161, por. też odpis aktu notarialnego z dnia 19.09.2005 roku Nr Rep. (...)na mocy którego małżonkowie G. nabyli działkę numer (...), w którym odnotowano, że działka numer (...) objęta jest księgą wieczystą numer (...), w której dziale trzecim wpisane jest prawo służebności drogowej na rzecz działki numer (...) obciążającej działkę numer (...)). Nie można z tego faktu wyprowadzać wniosku, że sporna droga stanowi część działki numer (...). Zresztą z tego zarzutu na etapie zamknięcia rozprawy przed Sądem Okręgowym skarżąca właściwie się wycofała, bo tak należy zinterpretować jej końcowe stanowisko, że przyznaje, że sporny pas gruntu nie stanowi własności Gminy K. tylko własność Gminnej Spółdzielni (...) w K.. Jeśli zaś chodzi o samą mapę podziału działki numer (...) i układ graficzny działki numer (...), to w świetle opinii biegłego W. K. nie można mieć wątpliwości co do tego, że doszło wówczas do niewłaściwego przedstawienia granic działki numer (...) na mapie podziałowej, bowiem sporna droga, mimo że niewątpliwie stanowiła część działki numer (...), została na tej mapie przedstawiona jako znajdująca się poza tą działką i stanowiąca jakby część działki numer (...). Z mapy tej nie można jednak wywodzić decydującego znaczenia, tym bardziej jeśli uwzględnić wytlumaczenie jej treści przez organ nadzoru geodezyjnego, tj. Starostę (...) zawarte w piśmie z dnia 13.02.2013 roku (k. 490-491). W piśmie tym wskazano, że wykonawca podziału działki numer (...) dokonał przyjęcia granic zewnętrznych jedynie w obrębie nowej działki numer (...), a nie wszystkich granic nowo powstałych działek, stąd powierzchnię działki numer (...) uzyskał z różnicy powierzchni działki przed podziałem i wydzielonej dla działki numer (...) powierzchni 1,0229 ha. W piśmie tym dalej wskazano, że granice nowo wydzielonej działki numer (...) oznaczone były kolorem czerwonym, zaś linie wykreślone kolorem czarnym w północnej części rysunku mapy stanowią linię trwałego ogrodzenia a nie granice działki numer (...), co potwierdza również ugoda graniczna z działką numer (...). Świadek A. C., który jako geodeta dokonywał na zlecenie (...) w K. podziału działki numer (...) używał nawet określeń, że ktoś dokonał manipulacji na mapie ewidencyjnej włączając tę drogę do działki

numer (...), a mapa podziałowa działki numer (...) nie przedstawia granic tej działki, jest tylko zmanipulowanym wrysem z ewidencji gruntów.

Niezasadne jest zarzucenie w apelacji naruszenia art. 386 § 6 k.p.c., bowiem przywołane w niej postanowienie Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 4 grudnia 2012 roku, wydane w sprawie II Cz 1309/12, nie miało takiego charakteru jaki przypisuje mu skarżąca. Przede wszystkim postanowienie to nie zostało wydane w oparciu o regulację art. 386 § 4 k.p.c., tylko art. 386 § 1 k.p.c. co wyraźnie wynika z jego treści (por. ostatnie zdanie z jego uzasadnienia). Przepis art. 386 § 6 k.p.c. należy wiązać z sytuacją, w której sąd odwoławczy uchylił zaskarżone orzeczenie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, co nie miało miejsca w rozważanej sprawie. Ponadto w tym postanowieniu w ogóle nie ma mowy o działce numer (...), tylko (...) Sąd Okręgowy w obecnym składzie nie podziela argumentów zaprezentowanych w uzasadnieniu tego postanowienia, w tym dotyczących tego, że odpis z księgi wieczystej numer (...) świadczy o tym, że pas gruntu planowany do obciążenia służebnością znajduje się w tej księdze dlatego, że jest w niej ujawnione obciążenie służebnością gruntową o szerokości 4 metrów wzdłuż zachodniej granicy na rzecz działki (...). Nie podziela też odwołania do art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece jako mającego stanowić domniemanie prawa własności Gminy K. do pasa gruntu planowanego do obciążenia służebnością. Zresztą wskazać należy, że o tym, iż Sąd Okręgowy nie przesądził wówczas kwestii własności tego pasa gruntu świadczy to, że jednocześnie argumentował, że wszystkie strony sporu o własność biorą udział w tej sprawie, zatem spór co do własności winien być rozstrzygnięty w tym postępowaniu o ile nie zachodziłaby konieczność uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Poza wspomnianym wyżej, niewiążącym w rozumieniu art. 386 § 6 charakterem tego postanowienia (skoro rozstrzygało ono jedynie kwestię zasadności zawieszenia postępowania), wskazać należy, że nawet w przypadku postanowień wydanych na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., związanie przewidziane w art. 386 § 6 k.p.c. ustaje nie tylko wówczas, gdy następuje zmiana stanu prawnego, lecz także gdy dojdzie do zmiany okoliczności faktycznych, na podstawie których sąd II instancji dokonał swojej oceny prawnej i udzielił wskazań co do dalszego postępowania (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 października 2009 r., IV CSK 157/09, oraz w wyroku z dnia 9 listopada 2012 roku, IV CSK 151/12). Wskazuje się również, że ta ocena prawna jest wiążąca o ile po uchyleniu wyroku nie nastąpiło uzupełnienie materiału dowodowego, bo wówczas sąd pierwszej instancji władny jest dokonać na nowo oceny wiarygodności i mocy całego materiału dowodowego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 listopada 1967 roku, I CR 381/67, w wyroku z dnia 27 lipca 1971 roku, II CR 47/71, czy w wyroku z dnia 24 kwietnia 2002 roku, IV CKN 946/00). W rozważanej sprawie po wydaniu przez Sąd Okręgowy postanowienia z dnia 4 grudnia 2012 roku materiał dowodowy został uzupełniony w istotny sposób, co dotyczy przede wszystkim opinii biegłego W. K., która w sposób jednoznaczny wykazała, że Gmina K. nie nabyła spornej drogi, bowiem nigdy nie wchodziła ona w skład działki numer (...). Ostateczne stanowisko skarżącej, stanowiące wycofanie się z twierdzeń, że sporna droga stanowi część działki (...) i własność Gminy, wskazuje, że i K. S. końcowo uznała ten zarzut za niezasadny.

Zasadnicze znaczenie dla sposobu końcowego rozstrzygnięcia tej sprawy zachowuje zagadnienie domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (dalej ukwh), ale rozważanego nie w odniesieniu do działki numer (...), tylko do działki numer (...) ujawnionej w księdze wieczystej numer (...). W ocenie Sądu Okręgowego, aktualna treść tej księgi wieczystej, po dołączeniu do niej mapy działki numer (...) uwzględniającej jej obecne granice ujawnione w ewidencji gruntów oraz przy przyznaniu przez biegłego W. K., że w aktualnym stanie ewidencyjnym tej działki pas gruntu planowany do obciążenia służebnością jest jej częścią – uzasadniają wniosek, że działka numer (...) ujawniona w tej księdze wieczystej obejmuje również pas gruntu, po którym przebiega służebność ustanowiona dla K. S.. Wynika to zresztą i z treści map sporządzonych przez tego biegłego w wariantach D i E, w których w wariantach D pas gruntu obciążony służebnością jest wykazany jako stanowiący część działki numer (...) objętej księgą wieczystą numer (...) (bez adnotacji o niezgodności tego stanu z treścią tej księgi), natomiast w wariantach E ten pas gruntu został wyłączony z tej księgi i dołączony do księgi wieczystej numer (...), ale z adnotacją o niezgodności tej mapy ze stanem prawnym wynikającym z tej księgi wieczystej. Państwo G. po zorientowaniu się co do istnienia rozbieżności pomiędzy aktualnym stanem ewidencyjnym działki numer (...) (uwzględniającym również wynik postępowania rozgraniczeniowego z działką (...)) a mapą złożoną do „ich” księgi wieczystej, w dniu 21 kwietnia 2011 roku złożyli wniosek o dokonanie stosownej zmiany poprzez załączenie nowej mapy działki z dnia 29.03.2011 roku z zaznaczeniem, że nie zmieniła się powierzchnia ani numer działki (...) (por.

k. 158-161 akt tej księgi) i choć co do sposobu procedowania z tym wnioskiem można mieć pewne zastrzeżenia (na wniosku tym zawarta jest adnotacja referendarza sądowego „brak żądań o wpis w księdze wieczystej”), to skierowana do nich informacja z Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Sandomierzu z dnia 28 lipca 2011 roku (por. k. 320 akt sprawy) uprawnia do stanowiska, że Sąd wieczystoksięgowy nie oddalił tego wniosku, skoro poinformował ich o załączeniu do akt księgi wieczystej numer (...) mapy z dnia 29 marca 2011 roku (obejmującej tę drogę). Z informacji tej wynika, że Sąd wieczystoksięgowy w związku z załączeniem tej mapy nie dokonał wpisu sprostowania oznaczenia nieruchomości na jej podstawie ponieważ nie uległa zmianie dotychczasowa treść księgi wieczystej, w tym położenie, oznaczenie i obszar nieruchomości. Trzeba zatem przyjąć, że ta „nowa” mapa jest elementem treści tej księgi wieczystej, dając wraz z innymi dokumentami obraz jej aktualnego stanu prawnego, obejmującego swoim zasięgiem również sporny pas gruntu zajęty pod drogę konieczną ustanowioną dla wnioskodawcy.

Konsekwencją ustalenia, że ten sporny pas gruntu stanowi części działki numer (...) i jest objęty księgą wieczystą numer (...) jest domniemanie wynikające z art. 3 ust. 1 ukwł. W orzecznictwie i piśmiennictwie przyjmuje się, że domniemanie to co do zasady nie obejmuje danych faktycznych zawartych w dziale (...) księgi wieczystej (w tym oznaczenia nieruchomości, jej granic, powierzchni). Przyjmuje się, że domniemanie, które wypływa z art. 3 ust. 1, odnosi się do informacji określonych w dziale (...) księgi wieczystej w zakresie tożsamości przedmiotu prawa jawnego, ale nie obejmuje - co do zasady - właściwości tego przedmiotu (tak Tomasz Czech, *Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz*, LexisNexis 2014, komentarz do art. 3 tej ustawy). Argumentuje się przy tym, że inaczej jednak należy oceniać dane pozwalające na zindywidualizowanie nieruchomości, bowiem w istocie dotyczą one prawa własności. Skoro przedmiotem własności może być oznaczona konkretna rzecz, to wpis w dziale (...) pozwalający zindywidualizować nieruchomość i ustalić jej granice przestrzenne współtworzy stan prawny nieruchomości łącznie z wpisami w pozostałych działach księgi wieczystej. Pamiętać należy, że jednocześnie wskazuje się, że wyjątek dotyczy wpisu nieruchomości nie będącej w całości albo w części własnością osoby ujętej w dziale II księgi wieczystej. Wadliwość dotyczy wówczas prawa własności, a nie danych ewidencyjnych, obszaru czy przeznaczenia gruntu. Takie stanowisko wielokrotnie prezentował Sąd Najwyższy, między innymi w postanowieniu z 10 stycznia 2002 roku, II CKN 677/99; w postanowieniu z dnia 19 sierpnia 2009 roku, III CZP 51/09; w uchwale z dnia 27 grudnia 1994 r., III CZP 158/94, OSNC 1995, nr 4, poz. 59; w postanowieniu z dnia 16 lutego 2012 roku, IV CSK 272/11; w postanowieniu z dnia 17 listopada 2006 roku, V CSK 284/06. W przywołanym postanowieniu w sprawie IV CSK 272/11, w jego uzasadnieniu Sąd Najwyższy trafnie argumentował, że stan prawny nieruchomości rozumieć należy jako stan praw do niej. Prawa odnoszące się do nieruchomości ujęte są w działach II - IV księgi wieczystej. Nie można jednak ustalić ich pełnej treści bez uwzględnienia opisu nieruchomości zawartego w dziale I. Opis ten określa cechy fizyczne nieruchomości, które identyfikują i umieszczają nieruchomość w przestrzeni. O ile więc same cechy fizyczne nie mieszczą się w pojęciu stanu prawnego, ponieważ opisują tylko, dla jakiej nieruchomości księga jest prowadzona, o tyle - w połączeniu z wynikającymi z dalszych działów prawami do nieruchomości - nabierają znaczenia prawnego jako wyznacznik przedmiotu określonego prawa. Wskazał, że w wypadku, kiedy - na skutek nieujawnionych zmian stanu prawnego księga wieczysta obejmuje nieruchomość, do której wydzielonej części w rzeczywistości prawo przysługuje innej osobie niż wpisana, przez co część ta stanowi inną, odrębną nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. - wadliwość księgi wieczystej nie dotyczy danych zawartych w dziale I - o lecz błędnego wpisu w dziale II i zastosowanie w takim wypadku rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych nie jest wyłączone. Stanowisko to spotkało się z pozytywnym przyjęciem w piśmiennictwie. Również we wskazanym postanowieniu w sprawie V CSK 284/06, Sąd Najwyższy argumentował, że jeżeli oznaczenie w dziale I-o księgi wieczystej jest tego rodzaju, że obejmuje część gruntu lub innej rzeczy będącej przedmiotem wpisanego prawa nie należąca do uprawnionego z księgi wieczystej, lecz stanowiącą przedmiot cudzego prawa, to żądanie wykreślenia wpisu w dziale I-o nie dotyczy tylko sprostowania danych faktycznych lecz zmierza do ustalenia zakresu prawa przysługującego uprawnionemu w celu uzyskania zgodności pomiędzy stanem prawnym wynikającym z wpisu w dziale II księgi wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, którego przedmiot i zakres wyraża dział I-o. W takim przypadku wykreślenie oznaczenia ujawnionego w dziale I-o danej księgi wieczystej musi być postrzegane jako dotyczące praw osoby wpisanej w dziale II tej księgi wieczystej oraz praw osoby trzeciej dotychczas w księdze wieczystej nieujawnionej i nie może być wynikiem sprostowania w trybie art. 626⁽¹³⁾ § 2 k.p.c. lub art. 27 u.k.w.h., lecz wymaga uzgodnienia na podstawie art. 10 w/w ustawy. Sąd Okręgowy w pełni podziela zaprezentowaną wyżej wykładnię zasięgu domniemanie z art. 3 ukwł. Odniesienie jej do okoliczności obecnej sprawy

nie pozostawia wątpliwości, że stanowisko skarżącej zmierzające do wykazania, że - mimo treści księgi wieczystej numer (...) (w której ujawniona jest cała działka numer (...) o powierzchni 3,3116 ha), zgodnej z danymi z ewidencji gruntów i obejmującej również pas gruntu, na którym Sąd Rejonowy ustanowił dla wnioskodawczyni służebność drogi koniecznej - małżonkowie G. nie są właścicielami tego spornego pasa gruntu zajętego pod drogę, połączone z argumentacją, że ten pas gruntu jest własnością innej osoby (Gminy K. lub(...) w K.), stanowi zakwestionowanie ich prawa własności i nie może być traktowane jako zmierzające jedynie do sprostowania danych zawartych w dziale I-O tej księgi wieczystej, stąd może zostać wykazane jedynie w postępowaniu z art. 10 ukwh. Jest to tym bardziej uzasadnione jeśli uwzględnić, że ten sporny pas nie może być uznany za przygraniczny i o niewielkiej powierzchni, bowiem układ przestrzenny tej działki jest specyficzny, obejmuje zarówno część ogrodzoną jak i dojazd do niej o znacznej długości i szerokości, wizualnie nie różniący się od dróg mających charakter drogi publicznej (por. zdjęcia z oględzin biegłego B. S. na płycie CD –k. 764).

W zakresie domniemania z art. 3 ukwh przywołać należy stanowisko orzecznictwa, zgodnie z którym domniemanie zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym może być obalone przez przeprowadzenie dowodu przeciwnego albo w procesie o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym albo w każdym innym postępowaniu, w którym ocena prawidłowości wpisu ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sporu. Warunkiem sine qua non skutecznego zwalczania wiarygodności wpisu w księdze wieczystej jest legitymowanie się interesem prawnym w uzyskaniu oceny zgodnej z żądaniem (por. np. wyrok SN z 5 kwietnia 2006 roku, IV CSK 177/05, postanowienie SN z 24 kwietnia 2013 roku, IV CSK 571/12). Pamiętać jednak należy, że najlepszą a przede wszystkim trwałą metodą obalenia tego domniemania jest powództwo z art. 10 ukwh o uzgodnienie stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Dlatego w szeregu orzeczeń wskazuje się, że powództwo o uzgodnienie stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, oparte na art. 10 u.k.w.h., jest w zasadzie jedynym sposobem wzruszenia domniemania prawnego z art. 3 u.k.w.h., w myśl którego prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym (por. wyrok SN z 9 października 2013 roku, V CSK 450/12, por. też wyrok SN z 4 marca 2011 roku, I CSK 340/10). Trzeba przy tym uwzględnić to jaką formę, charakter i skutki prawne ma obalenie domniemania z art. 3 ukwh w innym postępowaniu niż postępowanie z art. 10 tej ustawy. Jednocześnie przyjmuje się w piśmiennictwie i orzecznictwie, że w tych innych postępowaniach, w których rzeczywisty stan prawny nieruchomości ma znaczenie jako przesłanka zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi, obalenie takiego domniemania jest wprawdzie możliwe jednak wówczas skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron, nie uzasadniając zmiany treści wpisów figurujących w księdze wieczystej (por. Tomasz Czech, op. cit., komentarz do art. 10 ustawy). W uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów SN z 18 maja 2010 roku, III CZP 134/2009, OSNC 2010/10/131, wskazano – w odwołaniu do podzielanego w niej stanowiska orzecznictwa – że powództwo przewidziane w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest jedyną drogą umożliwiającą trwale i skutecznie wobec wszystkich obalenie domniemania ustanowionego w art. 3 u.k.w.h., iż prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje. Wprawdzie możliwe jest podważanie tych domniemań także w innych postępowaniach, w których rzeczywisty stan prawny nieruchomości ma znaczenie jako przesłanka zgłaszanych żądań lub obrony przed nimi, jednak wówczas skutki obalenia domniemania ograniczają się do tego postępowania i jego stron, nie uzasadniając zmiany treści wpisów figurujących w księdze. Wyrok wydany w wyniku uwzględnienia powództwa przewidzianego w art. 10 ust. 1 u.k.w.h. jest natomiast podstawą skorygowania stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej. Wskazuje się przy tym, że w takiej sytuacji, w której obalenie domniemania stanowi jedynie przesłankę rozstrzygnięcia, sąd nie ustala niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym w sentencji orzeczenia, lecz jedynie w uzasadnieniu (jako przesłankę rozstrzygnięcia). Tym samym z obaleniem domniemania w takim postępowaniu nie wiążą się skutki przewidziane w art. 365 k.p.c. Zupełnie inne są natomiast następstwa wykazania takiej niezgodności w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, skoro w ramach tego postępowania stwierdzenie niezgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym następuje w sentencji wyroku. Wyrok wydany w postępowaniu z art. 10 stanowi podstawę ujawnienia ustalonego prawa w księdze wieczystej, a tym samym uprawniony uzyskuje ochronę prawną nie tylko w relacji z przeciwnikiem sporu, lecz także w relacji z wszystkimi uczestnikami obrotu, w stosunku do których może powoływać się na domniemanie z art. 3 (tak trafnie Jerzy Pisuliński (red.), Ustawa

o księgach wieczystych i hipotece. Przepisy o postępowaniu wieczystoksięgowym. Komentarz, LexisNexis 2014, komentarz do art. 10 ustawy).

Sąd Okręgowy ma świadomość, że Sąd Najwyższy dopuścił w konkretnych stanach faktycznych, właśnie w sprawach o ustanowienie służebności drogi koniecznej, obalenie domniemania wynikającego z art. 3 ust. 1 ukwł, jednakże zawsze dotyczyło to sytuacji, w której to obalenie było traktowane jako przesłanka rozstrzygnięcia, zatem wywoływało skutek wyłącznie dla tego postępowania, bez wzruszenia na trwałe stanu prawnego wynikającego z treści księgi wieczystej (por. postanowienie SN z 10 maja 2002 roku, IV CKN 1024/00 i postanowienie SN z dnia 24 kwietnia 2013 roku, IV CSK 571/12). Chodziło w tych przypadkach o legitymację czynną, mianowicie o zakwestionowanie prawa własności wnioskodawcy ubiegającego się o ustanowienie służebności drogi koniecznej (zatem o własność nieruchomości władnącej), nie zaś o ustalenie właściciela nieruchomości obciążonej i rzeczywiście w takiej sytuacji nie ma wątpliwości, że obalenie domniemania przysługiwania własności wnioskodawcy ujawnionego jako właściciel w danej księdze wieczystej wywarłoby skutek wyłącznie dla tego postępowania i nie doprowadziłoby do zmiany treści wpisów w tej księdze wieczystej, nie miałyby też bezpośredniego wyrazu w sentencji orzeczenia, która brzmiałaby „oddalić wnioski”. W sprawie IV CKN 1024/00 chodziło o zmianę właściciela w postaci przejścia własności nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa w drodze ustaw nacjonalizacyjnych (zatem z mocy prawa), która jest skuteczna wobec wszystkich niezależnie od treści wpisu w dziale drugim księgi wieczystej, w drugiej zaś chodziło o skutki decyzji o podziale nieruchomości zawierającej warunek ustanowienia służebności drogi koniecznej w razie zbycia podzielonych działek oraz o nieważność umowy przeniesienia własności wydzielonej działki bez spełnienia tego warunku. Przykłady te zupełnie nie przystają do okoliczności obecnie rozważanej sprawy, bowiem gdyby w niej ustalić, wbrew treści księgi wieczystej (...), że część działki numer (...) oznaczona numerem(...)na ostatniej mapie sporządzonej przez biegłego W. K. w dniu 8 lipca 2016 roku, nie stanowi własności małżonków G., lecz własność innej osoby (choćby Gminy K., czy Gminnej Spółdzielni (...) w K.), to takie ustalenie nie byłoby jedynie przesłanką rozstrzygnięcia zawartą w uzasadnieniu postanowienia kończącego postępowanie, lecz należałoby do jego istoty i musiałyby się znaleźć w jego sentencji. Zdaniem Sądu Okręgowego specyfika postępowania o ustanowienie drogi koniecznej, rodzącego skutki praworzeczowe, bowiem prowadzącego do obciążenia jednej nieruchomości i ustanowienia służebności dla drugiej, z konsekwencjami na przyszłość dla obu nieruchomości a nie tylko ze skutkami zawężonymi do danego postępowania sądowego, nie pozwala na przyjęcie, że bez uzgodnienia treści księgi wieczystej numer (...) z rzeczywistym stanem prawnym w trybie art. 10 ukwł możliwe jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości obciążonej w sposób niezgodny z tą księgą. P. to do daleko idących skutków prawnych, bo nie doszłoby do obalenia domniemania z art. 3 ukwł w trybie art. 10 tej ustawy, a zatem w obiegu prawnym na potrzeby inne niż związane z ustanowioną służebnością nadal funkcjonowałyby cała działka numer (...) łącznie z tą drogą, a na potrzeby służebności ustanowionej dla działki numer (...) z działki tej wyodrębniona byłaby działka numer (...) jako stanowiąca własność innej osoby. Spośród wielu problemów praktycznych jakie rodziłoby przyjęcie dopuszczalności takiego rozwiązania należy wymienić zagadnienie skutków prawnych takiego orzeczenia sądu, tego co by się stało z działką numer (...), czy byłyby podstawy do jej wydzielenia z księgi wieczystej numer (...) i założenia dla niej odrębnej księgi wieczystej obejmującej innego niż małżonkowie G. właściciela z wpisaniem do niej tej służebności (mimo podkreślanego w orzecznictwie i piśmiennictwie wąskiego skutku obalenia w innym niż przewidziane w art. 10 ukwł trybie domniemania z art. 3 ukwł, ograniczonego wyłącznie do danej sprawy), a jeśli nie to w jaki sposób wnioskodawczyni mogłaby ujawnić swoje prawa wynikające z ustanowienia służebności w księdze wieczystej. Gdyby w sentencji orzeczenia o ustanowieniu służebności stwierdzić, że działka numer (...) stanowi własność innych niż małżonkowie G. osób (czy osoby), to nie wiadomo czy takie stwierdzenie - zawarte przecież w sentencji orzeczenia, a nie tylko stanowiące jego przesłankę - mogłoby stanowić podstawę dla tak ustalonego właściciela do legitymowania się erga omnes tytułem własności wynikającym z tego orzeczenia, zatem i do złożenia wniosku o wydzielenie tej działki z tej księgi wieczystej, ewentualnie podstawę powództwa o uzgodnienie, ale opartego na już posiadanym tytule prawnym wyraźnie stwierdzonym w orzeczeniu zapadłym w obecnym postępowaniu. Gdyby z kolei w samej sentencji w punkcie I nie napisać, że działka numer (...) stanowi własność innej osoby, a tylko dać temu wyraz w rozstrzygnięciu dotyczącym płatności wynagrodzenia, to również nie uniknęlibyśmy problemów. W takiej sytuacji w istocie oczekiwania skarżącej nie byłyby spełnione, bowiem status prawny tej działki nie byłby wiążąco ustalony nawet na potrzeby tego postępowania. W przypadku podzielenia stanowiska skarżącej i ustalenia na potrzeby

obecnej sprawy, że działka numer (...) stanowi własność (...)w K., z uwagi na charakter obecnego postępowania nie mieszczącego się w ramach powództwa z art. 10 ukwh, w istocie doszłoby do dualizmu prawnego w zakresie tej działki. Z jednej strony - na potrzeby ustanowienia służebności drogi koniecznej dla działki wnioskodawczyni - działka obciążona służebnością byłaby traktowana jako nie stanowiąca własności państwa G., z drugiej zaś w każdej innej sytuacji państwo G. nadal byłoby traktowane jako właściciele tej działki, stanowiącej część działki numer (...) i znajdującej się w księdze wieczystej numer (...) oraz objętej domniemaniem zgodności wpisu z rzeczywistym stanem prawnym wynikającym właśnie z art. 3 ust. 1 ukwh oraz rękojmnią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Doszłoby zatem do pozornego tylko „oderwania” działki numer (...) od stanu prawnego wynikającego z tej księgi wieczystej, skoro nastąpiłoby to bez jej wydzielenia z tej księgi i bez trwałego przełożenia tej decyzji na stan wieczystoksięgowy tej nieruchomości, bowiem zgodnie ze wskazanymi wyżej zasadami takie obalenie domniemania z art. 3 ukwh w innym postępowaniu niż sprawa o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie uzasadnia zmiany treści wpisów figurujących w księdze wieczystej.

Dodać należy, że choć stanowisko pełnomocnika A. G. co do braku interesu prawnego wnioskodawczyni w zaskarżeniu postanowienia Sądu Rejonowego nie zostało przez Sąd Okręgowy podzielone, to jednak nie jest ono pozbawione znaczenia jeśli chodzi o wybór właściwego trybu wykazania własności pasa gruntu zajętego pod drogę konieczną (obalenia domniemania z art. 3 ukwh) oraz ryzyko doprowadzenia do dualizmu prawnego w zakresie własności gruntu obciążonego służebnością na rzecz działki wnioskodawczyni. Trzeba bowiem przyjąć, że skoro spór na etapie apelacji był dość „specyficzny” jak na sprawę o drogę konieczną, bowiem nie dotyczył ani potrzeby jej ustanowienia, ani jej przebiegu, ani wreszcie wysokości wynagrodzenia, a wnioskodawczyni już w oparciu o postanowienie Sądu Rejonowego uzyskała wystarczające zapewnienie odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, to ryzyko doprowadzenia do dualizmu stanu prawnego działki zajętej pod drogę konieczną powinno być uznane za na tyle istotne, że wykluczające możliwość dociekania w obecnym postępowaniu (z przełożeniem na treść sentencji, a zatem nie w charakterze przesłanki rozstrzygnięcia tylko jego istoty) czy małżonkowie G. – wbrew treści księgi wieczystej numer (...) - nie są właścicielami spornego pasa gruntu, oznaczonego na ostatniej mapie biegłego numerem działki (...), stanowiącego część działki numer (...). Odwołać się przy tym należy do bierności pozostałych uczestników postępowania, którzy wydają się mieć większy niż wnioskodawczyni interes w ustaleniu stanu prawnego tej działki, skoro powołują się na konkurencyjne wobec małżonków G. uprawnienia właścicielskie, która to bierność przejawia się zarówno w niewywieczeniu apelacji od postanowienia Sądu Rejonowego, jak i w braku uruchomienia postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej. Istotna jest tu przede wszystkim bierność GS (...) w K., co do której można by rozważać zachowanie uprawnień właścicielskich w świetle opinii biegłego W. K., czynności podziałowych działki numer (...) oraz treści aktu notarialnego zakupu działki numer (...) (oczywiście przy założeniu konieczności dokonania w takim postępowaniu o uzgodnienie wykładni oświadczeń woli stron tego aktu notarialnego), a której pełnomocnik nie zgłaszał w tej sprawie żadnych roszczeń, nie wskazywał, że to Spółdzielnia jest właścicielem spornej drogi, a w pismach procesowych – mimo oczekiwań innych podmiotów, że to GS powinna wystąpić z pozwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej (por. k. 631) - argumentował, że Spółdzielnia zbyła wszystkie działki (choć bez tej drogi, która jest służebna dla wszystkich) i aktualnie nie jest właścicielem żadnej z nieruchomości wywodzących się z działki numer (...) nabytej od Wspólnoty Gruntowej w 1965 roku, a która była objęta księgą wieczystą numer (...), nie jest więc zainteresowana uzgodnieniem treści księgi wieczystej (por. k. 631, 644, 648).

Z tych przyczyn, w ocenie Sądu Okręgowego, brak jest podstaw do dokonania w obecnym postępowaniu ustaleń sprzecznych z treścią księgi wieczystej numer (...), co w konsekwencji oznacza przyjęcie, że pas gruntu obciążony służebnością stanowi część działki numer (...) i jest własnością A. i D. małżonków G.. Nie zamyka to osobom zainteresowanym, które wykażą istnienie interesu prawnego, możliwości dochodzenia swoich praw, ale we właściwym trybie, zatem w drodze powództwa z art. 10 ukwh. Do tej jednak pory, mimo stanowisk prezentowanych w tym postępowaniu, żaden z potencjalnie zainteresowanych podmiotów powołujących się obecnie na swoje prawa do części działki numer (...), nie wykazał inicjatywy w tym kierunku. Co do samej wnioskodawczyni można przy tym przyjąć, że nawet jeśli by była do czasu zakończenia tego postępowania osobą zainteresowaną w rozumieniu art. 10 ust. 1 ukwh, to nie można wykluczyć, że posiadałaby interes w wytoczeniu powództwa z art. 189 k.p.c.. Różnice między postępowaniem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

nieruchomości a postępowaniem o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. polegają na odmiennie określonym kręgu osób legitymowanych czynnie (powództwo z art. 10 ust. 1 mogą wnieść jedynie osoby wymienione w tym przepisie, a powództwo o ustalenie na podstawie art. 189 k.p.c. każda osoba, która ma interes prawny w takim ustaleniu (por. J. Pisuliński (red.), op. cit., komentarz do art. 10 tej ustawy). Oczywiście nie jest rzeczą Sądu Okręgowego przesądzanie w obecnym postępowaniu czy takie powództwo miałoby szansę na jego uwzględnienie, w tym czy wnioskodawczyni posiadałaby legitymację czynną do wytoczenia takiego powództwa, jednakże legitymacji takiej trudno byłoby odmówić przynajmniej podmiotom konkurującym z małżonkami G. w ramach uprawnień właścicielskich.

Dodać należy, że Sąd Okręgowy początkowo rozważał możliwość wydzielenia z działki numer (...) jej części znajdującej się poza ogrodzeniem i obejmującej pas gruntu po którym ma przebiegać służebność i z tego powodu na etapie postępowania apelacyjnego zlecił biegłemu opracowanie stosownej mapy, jednakże ostatecznie uznał –właśnie z uwagi na domniemanie z art. 3 ust. 1 ukwih i skutki prawne jakie wywołałoby jego obalenie na potrzeby tej sprawy-, że tego rodzaju wydzielenie byłoby niedopuszczalne, jako konsekwencja nieadekwatności do okoliczności tej sprawy poglądów doktryny i orzecznictwa, że obalenie domniemania wynikającego z tej regulacji może nastąpić w każdym postępowaniu jako przesłanka rozstrzygnięcia.

Bezasadny jest zarzut skarżącej, że ustanowiona przez Sąd Rejonowy służebność nie jest możliwa do wykonania, bo działka numer (...) jest ogrodzona. Zarzut ten wynika z założenia, że państwo G. są właścicielami działki (...) jedynie w granicach jej ogrodzonej części, nie obejmującej spornej drogi, co w rozważanej sprawie - z omówionych wyżej przyczyn - nie może być uznane za trafne. Niezrozumiały jest zarzut co do niewłaściwego charakteru mapy obrazującej przebieg służebności, na której oparł się Sąd Rejonowy. Nazwanie tej mapy w apelacji „szkicem sytuacyjnym” nie odpowiada jej treści, bowiem mapa ta została opisana jako „mapa do celów prawnych z projektem służebności drogi koniecznej”, znajduje się na niej adnotacja, że może stanowić podstawę wpisów w księgach wieczystych i w ewidencji gruntów po prawomocnym zakończeniu sprawy I Ns 259/10, została przyjęta do zasobu, co stanowi potwierdzenie prawidłowości jej sporządzenia i jej przydatności do rozstrzygnięcia.

Nie jest uzasadnione oczekiwanie skarżącej, że inni uczestnicy (państwo G.) powinni ponieść koszty tego postępowania w zakresie wydatków, które to ona do tej pory w całości pokryła. Zasadą w postępowaniu nieprocesowym jest, że każdy jego uczestnik ponosi we własnym zakresie koszty związane ze swoim udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.). Choć są możliwe odstępstwa od tej zasady, to analizowany przypadek na takie odstępstwo nie zasługuje. Zrozumiałym jest, że sprawa o ustanowienie służebności drogi koniecznej leżała w interesie wnioskodawczyni, która do tej pory nie miała problemów w dojeździe do działki numer (...) w ramach dotychczas prowadzonej działalności gospodarczej. Problemy wiązały się z planami rozwoju tej działalności, zatem przyjąć należy, że to ona powinna ponieść koszty tego postępowania. Oczekiwanie ich zasądzenia od państwa G. nie może być uznane za trafne, skoro to wnioskodawczyni uzyskuje korzyści w związku z zapewnieniem jej prawnego dostępu do drogi publicznej, może rozwijać działalność gospodarczą i uzyskiwać z tego tytułu większy dochód. Wskazać przy tym należy, że małżonkowie G. do tej pory nie czynili żadnych przeszkód w korzystaniu przez nią z tej drogi, nie domagali się wynagrodzenia za takie wieloletnie korzystanie, wreszcie na własny koszt poczynili na nią nakłady w postaci wymiany jej nawierzchni na asfaltową, z których korzysta również wnioskodawczyni a wedle zeznań A. G. odmówiła partycypacji w tych nakładach. Jeśli do tego zważyć, że zasądzone na rzecz małżonków G. wynagrodzenie, uwzględniając obszar obciążony służebnością i jej znaczenie dla nieruchomości władnącej, jest obiektywnie niewielkie, to tym bardziej trudno znaleźć argumenty przemawiające za obciążeniem ich kosztami tego postępowania poniesionymi przez wnioskodawczynię. Wreszcie i sam wynik sprawy nie uwzględnia w całości żądań wnioskodawczyni, czego dowodzi wniesienie przez nią apelacji i jej oddalenie, stąd przyjąć należy, że w relacji K. A. i D. małżonkowie G. - oceniając wynik postępowania pierwszoinstancyjnego - nie ma wygranego i przegranego w całości o jakim mowa w art. 520 § 3 k.p.c..

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy orzekł o oddaleniu apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., prostując jedynie oczywistą niedokładność w punkcie I zaskarżonego postanowienia, bowiem w sformułowaniu użytym przez Sąd Rejonowy zabrakło wyrazu „na”.

O kosztach postępowania apelacyjnego pomiędzy wnioskodawczynią a uczestnikiem A. G. orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c., uwzględniając wniosek A. G. o zasądzenie od wnioskodawczynie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Uczestnik w postępowaniu apelacyjnym był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika będącego adwokatem, wygrał w całości sprawę w postępowaniu apelacyjnym, stąd należy mu się zwrot kosztów tego postępowania apelacyjnego. Wobec niezłożenia przez niego spisu kosztów, Sąd Okręgowy uwzględnił jedynie koszty zastępstwa adwokackiego w stawce minimalnej wynoszącej 120 złotych, a podstawą jej ustalenia były przepisy § 8 pkt 3, § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (t.jedn. Dz.U. z 2013 roku, poz. 461 ze zm.), wobec wszczęcia postępowania apelacyjnego przed dniem 1 stycznia 2016 roku. W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy orzekł, że wnioskodawczynie i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie, stosując zasadę przewidzianą w art. 520 § 1 k.p.c.

Wobec tego, że zaliczki uiszczone przez wnioskodawczynię w postępowaniu apelacyjnym były niższe niż poniesione w tym postępowaniu wydatki, Sąd Okręgowy obciążył K. S. brakującą częścią tych wydatków, pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa. Wysokość wszystkich wydatków w postępowaniu apelacyjnym, obejmujących koszty opinii biegłego W. K., zamyka się w kwocie 5.500,52 złotych, na którą składają się : 322 złotych (przyznane postanowieniem z dnia 7 września 2015 roku – k. 884), 2.254,21 złotych (przyznane postanowieniem z dnia 22 grudnia 2015 roku – k. 915), 322 złotych (przyznane postanowieniem z dnia 22 marca 2016 roku –k. 951), 2.280,31 złotych (przyznane postanowieniem z dnia 31 sierpnia 2016 roku – k. 984) i 322 złotych (przyznane postanowieniem z dnia 1 grudnia 2016 roku –k. 1063). Wnioskodawczynie na poczet tych wydatków uiszczała zaliczki w kwocie 1.500 złotych i 2.500 złotych, stąd brakująca kwota wynosi 1.500,52 złotych. Podstawą prawną obciążenia wnioskodawczynie tymi wydatkami jest art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.jedn. Dz.U. z 2016 roku, poz. 623) w zw. z art. 520 § 3 k.p.c.

SSO Hubert Wicik (spr.) SSO Teresa Strojnowska SSO Bartosz Pniewski