



Sygn. akt I CK 389/05

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 23 lutego 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Dariusz Zawistowski

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa J. N.

przeciwko C. S. i E. B.

o uznanie czynności prawnej za bezskuteczną,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 23 lutego 2006 r.,

kasacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w P.

z dnia 15 grudnia 2004 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Okręgowemu w P. do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Ż. wyrokiem z dnia 30 sierpnia 2004 roku uznał za bezskuteczną wobec powoda J. N. umowę darowizny z dnia 10 grudnia 2003 r., mocą której pozwana C. S. darowała pozwanej E. B. nieruchomości położoną w J., składającą się z działek nr 5/6 i 5/7 (dawniej nr 5/5), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Ż. prowadzona jest księga wieczysta KW nr [...], w zakresie w jakim wykonanie tej umowy czyni niemożliwym zaspokojenie roszczenia powoda zniesienia służebności gruntowej przejazdu i przechodu przez stanowiącą jego własność działkę nr 5/4.

Służebność na rzecz działki nr 5/5 została ustanowiona umową z dnia 1 stycznia 1992 r. w następstwie podziału działki nr 5/2 na działki nr 5/3, 5/4 i 5/5 oraz darowizny działki nr 5/4 powodowi. Działka nr 5/5, obecnie działki nr 5/6 i 5/7, stanowiła do dnia zawarcia zaskarżonej umowy własność pozwanej C. S. Pozwana ta na podstawie umowy sprzedaży z 2002 r. uzyskała własność przyległej działki nr 5/1. Między tą działką w części przylegającej do drogi publicznej, a działkami nr 5/6 i 5/7 istnieje komunikacja. W związku z tym powód wniósł przeciwko C. S. pozew o zniesienie służebności obciążającej jego działkę.

Sąd przyjął, nie przesądzając o zasadności roszczenia powoda z art. 295 k.c., że w sprawie znajduje zastosowanie art. 59 k.c.

Zarówno ustalenia Sądu Rejonowego, jak i jego rozważenia prawne zostały przez Sąd Okręgowy w P. uznane za prawidłowe, toteż apelacja pozwanych została wyrokiem tego Sądu, z dnia 15 grudnia 2004 r., oddalona.

Kasacja pozwanych - oparta na podstawie pierwszej z art. 393¹ k.p.c. - zawiera zarzut naruszenia art. 59, 295 oraz 145 k.c., i zmierza do uchylenia wyroków Sądów niższej instancji i oddalenia powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W sprawie należało mieć na uwadze, że do podziału działki nr 5/2 na działki nr 5/3, 5/4 i 5/5 doszło w wyniku potrzeby wydzielania gruntu (działki nr 5/4) niezbędnego do prawidłowego korzystania przez powoda z wzniesionego przez niego budynku. Ponadto, że z darowizną wydzielonej na potrzeby powoda części gruntu łączyła się konieczność ustanowienia przez tę część drogi koniecznej, gdyż zatrzymana przez darczyńcę część byłaby odcięta od połączenia z drogą publiczną. Dotychczas połączenie istniało przez darowaną powodowi część gruntu.

Jeżeli zatem wskutek darowizny części gruntu na rzecz powoda zatrzymana przez darczyńcę część byłaby odcięta od połączenia z drogą publiczną, to z przyczyn oczywistych tolerować drogę konieczną powinien powód, jako właściciel tej części, przez którą połączenie dotychczas istniało. Tej oceny nie zmienia okoliczność, że skarżąca C. S., późniejsza nabywczyni zatrzymanej przez darczyńcę części gruntu (działek nr 5/6 i 5/7) uzyskała na podstawie umowy sprzedaży z 2002 r. własność przyległej działki nr 5/1, i że między tą działką w części przylegającej do drogi publicznej, a działkami nr 5/6 i 5/7 istnieje komunikacja.

W jednym ręku może bowiem być skupionych kilka nieruchomości sąsiadujących ze sobą, które niekoniecznie muszą stać się przez to jedną nieruchomością. Jeśli część powierzchni ziemskiej stała się nieruchomością (została wyodrębniona), to pozostaje nią bez względu na to, że znajduje się w sąsiedztwie innej nieruchomości tego samego właściciela. Z tego punktu widzenia nie musi zachodzić różnica co do osoby właściciela. Odmienne przeznaczenie sąsiadujących ze sobą nieruchomości, jak to ma miejsce w sprawie, powoduje, że nie tracą one samodzielności. Inaczej mówiąc, stanowią one odrębny przedmiot własności.

W rezultacie nie było podstaw do założenia, które legło u podstawy zaskarżonego wyroku, że działki nr 5/6 i 5/7 wraz z działką nr 5/1, po jej nabyciu przez skarżącą C. S., stanowiły jedną nieruchomością, przez co, służebność przejazdu i przechodu przez działkę powoda, nr 5/4, mogła utracić dla działek nr 5/6, 5/7, darowanych skarżącej E. B., wszelkie znaczenie.

Roszczenia chronione na podstawie art. 59 k.c. nie musi być wprawdzie wymagalne, musi jednak istnieć. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia wszystkich przesłanek wymaganych przez art. 59 k.c. spoczywa na wierzycielu żądającym ochrony swego roszczenia. Dotyczy to także, wbrew odmiennemu zapatrywaniu Sądu Okręgowego, przesłanki istnienia tego roszczenia.

Przyjmując zatem, że roszczenie przewidziane w art. 295 k.c. objęte jest ochroną z art. 59 k.c., to uwzględnienie powództwa mogło nastąpić jedynie po wykazaniu tego roszczenia przez powoda. Powód zaś tej przesłanki nie wykazał. Wręcz przeciwnie, skoro działki nr 5/6 i 5/7 wraz z działką nr 5/1 nie stanowiły, jak wskazano, jednej nieruchomości, to niepodobna uznać, w świetle wiążących Sąd Najwyższy ustaleń, że powodowi przysługuje roszczenie z art. 295 k.c.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.