



Sygn. akt I CSK 132/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Iwona Koper (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. K., J. Z. i S. B.

przeciwko A. Ś.

o ustalenie,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 8 kwietnia 2016 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego

w W. z dnia 8 sierpnia 2014 r.,

- 1) uchyla zaskarżony wyrok i oddala apelację:**
- 2) obciąża powódkę M. K. kosztami postępowania apelacyjnego i kasacyjnego na rzecz pozwanego, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Rejonowym w L.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy po rozpoznaniu apelacji powódki M. K. i uznaniu, że jest ona skuteczna wobec pozostałych powódek, które nie zaskarżyły wyroku, zmienił wyrok Sądu Rejonowego z dnia 19 września 2012 r. przez ustalenie, że umowa sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę nr 166/6 położoną w W. zawarta dnia 29 maja 2007 r. między M. K., J. Z., S. B. i pozwanym A. Ś. jest nieważna.

Wyrok zapadł w następującym stanie faktycznym.

Decyzją z dnia 10 marca 2004 r. wydaną na wniosek współwłaścicieli działki nr 166/3 Wójt Gminy N. zatwierdził projekt podziału tej nieruchomości, zaś decyzją z dnia 29 lutego 2012 r. odmówił stwierdzenia wygaśnięcia tej decyzji uznając, że wykonanie zastrzeżonego w niej warunku nie stało się bezprzedmiotowe, a wniosek służy nieuprawnionemu wyeliminowaniu decyzji z obrotu. Projekt przewidywał podzielenie działki na działki nr 166/4, 166/5 i 166/6. Zatwierdzenie podziału nastąpiło pod warunkiem, że przy sprzedaży działek wydzielonych w wyniku podziału na działce nr 164/2 zostanie ustanowiona służebność przejścia i przejazdu w celu zapewnienia wydzielonej działce nr 166/6 dostępu do drogi publicznej. W dniu 20 lipca 2004 r. współwłaściciele dokonali notarialnego podziału nieruchomości stanowiącej działkę nr 166/3, w wyniku którego współwłaścicielami działki nr 166/6 stali się S. i A. B., jednak nie ustanowiono służebności na działce nr 164/2 zgodnie z decyzją. Powódki nabyły w drodze dziedziczenia po A. B. działkę nr 166/6. Pozwany A.Ś. kupił od powódek na podstawie umowy w dniu 29 maja 2007 r. działkę nr 166/6 bez dostępu do drogi publicznej.

Sąd Okręgowy nie zgodził się z dokonaną przez Sąd Rejonowy wykładnią art. 99 i 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (obecny tekst jedn. Dz.U. z 2015 r., poz. 1774 - dalej jako „u.g.n.”). Z powołaniem się na pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2009 r., III CZP 34/09 (OSNC 2010, nr 2, poz.20), uznał za niedopuszczalne zbycie działki gruntu wydzielonej na podstawie warunkowej decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, jeżeli nie została najpóźniej w umowie przenoszącej własność ustanowiona służebność, której dotyczyło zastrzeżenie takiego warunku.

W konsekwencji tego stwierdził, że czynność prawna zbycia wydzielonej działki bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej jako sprzeczna z ustawą jest nieważna na podstawie art. 58 § 1 k.c.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżył skargą kasacyjną pozwany, zarzucając naruszenie art. 58 § 1 k.c., w zw. z art. 93 ust. 3 i art. 99 u.g.n. oraz art. 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (jednolity tekst Dz.U. z 2013 r., poz. 70 ze zm.).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Dostęp do drogi publicznej jest warunkiem podziału ewidencyjnego nieruchomości. Podział jest niedopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej (art. 93 ust. 3 u.g.n.). Zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości dokonuje się z równoczesnym zobowiązaniem właściciela do ustanowienia drogi koniecznej w razie zbycia działek bez dostępu do drogi publicznej. Jak wynika z art. 99 u.g.n., zapewnienie dostępu do drogi publicznej polegające na ustanowieniu służebności, o których jest mowa w art. 93 ust. 3 u.g.n., następuje dopiero przy zbywaniu wydzielonych działek, w wyniku którego stają się one odrębnymi nieruchomościami, chociaż zastrzeżenie takiego dostępu zamieszcza się w decyzji podziałowej. Chodzi tu o ustanowienie drogi koniecznej nie na cudzym gruncie, lecz na gruncie stanowiącym własność wnioskującego o podział nieruchomości, przede wszystkim na gruncie podlegającym podziałowi. Przepis art. 99 u.g.n. ma uniemożliwiać zbywanie działki gruntu bez dostępu do drogi publicznej.

Powołana przez Sąd Okręgowy 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 u.g.n. (zob. postanowienia SN z dnia 19 marca 2015 r., IV CSK 411/14, niepubl., z dnia 24 kwietnia 2013 r., IV CSK 571/12 – niepubl.). Wyrażony w niej pogląd uzasadnia wykładnia językowa obu wymienionych przepisów wskazująca na bezwzględnie obowiązujący charakter art. 93 ust. 3 u.g.n. i jego ścisły związek z art. 99 u.g.n. określającym sposób

zapewnienia dostępu do drogi publicznej przez ustanowienie służebności gruntowej. Przyjęta wykładnia, zgodnie z intencją ustawodawcy, usuwa potrzebę poszukiwania rozwiązania problemów związanych ze zbywaniem działek pozbawionych dostępu do drogi publicznej na drodze sądowej przez domaganie się ustanowienia służebności na nieruchomościach nie objętych podziałem.

Z tych względów brak jest uzasadnionych podstaw by podzielić podnoszone przez pozwanego zarzuty kwestionujące pogląd Sądu Okręgowego co do wykładni art. 99 w zw. z art. 93 ust. 3 u.g.n.

Trafnie natomiast zarzuca skarżący, że nawet gdyby podzielić to stanowisko, to wynikająca z art. 93 ust. 3 w zw. z art. 99 u.g.n. sankcja nieważności czynności prawnej zbycia wydzielonej działki bez dostępu do drogi publicznej dotyczy jedynie czynności, na podstawie której działki po podziale stają się odrębnym przedmiotem własności. Czynnością taką w okolicznościach sprawy była zawarta w dniu 20 lipca 2004 r. w formie aktu notarialnego umowa o dział spadku i zniesienie współwłasności, która nie realizowała warunku decyzji administracyjnej zezwalającej na podział nieruchomości.

W tym stanie rzeczy nie zasługiwało na uwzględnienie żądanie powódek stwierdzenia nieważności zawartej między nimi a pozwanym umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a tym samym brak było podstaw do uwzględnienia ich apelacji.

Poza wyznaczonym treścią tego żądania zakresem rozpoznania sprawy pozostaje kwestia, czy pozwany jako jej nabywca pozostawał pod ochroną art. 5 u.k.w.h.

Z tych względów orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁶ k.p.c. i z art. 98 § 1 i 3, w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.).

aj

kc