



Sygn. akt II CSK 127/07

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 czerwca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Stanisław Dąbrowski (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa "T."
Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.
przeciwko Miastu P.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 27 czerwca 2007 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Okręgowego w P.
z dnia 13 października 2006 r.,

oddala skargę kasacyjną.

Uzasadnienie

Powód – Przedsiębiorstwo [...] żądał uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym poprzez: 1) wyłączenie z księgi wieczystej Kw nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w P., nieruchomości oznaczonej w ewidencji nieruchomości jako działka nr 6/29 o obszarze 844 m²; 2) założenia dla tej nieruchomości odrębnej księgi wieczystej; 3) wpisanie w dziale II nowo założonej w ten sposób księgi jako właściciela pozwanego Miasta P. Powód wywodził, że wspomniana działka nr 6/29 stanowi własność strony pozwanej i stała się drogą na mocy decyzji Dyrektora Zarządu Geodezji i Katastru z dnia 15 listopada 1999 r., zapadłej w związku z podziałem większej nieruchomości. Podział ten został dokonany na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu sprzed 15 lutego 2000 r. (Dz.U. nr 115, poz. 741; j.t.: Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603 ze zm.; cyt. dalej jako ustawa z „21 sierpnia 1997 r.”), co oznacza – zdaniem powoda – że działka taka przechodzi na mocy prawa na własność gminy z dniem, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna.

Strona pozwana kwestionowała legitymację czynną powoda w danym sporze, podnosiła bezprzedmiotowość jego żądania, wyrażała wątpliwość do dopuszczalności ustalania istnienia prawa w postępowaniu o uzgodnienie treści księgi wieczystej, eksponowała wreszcie brak interesu prawnego powoda w ustaleniu tego, że prawo własności przeszło na pozwaną stronę.

Sąd Rejonowy oddalił powództwo, dokonując następujących, podstawowych dla rozstrzygnięcia ustaleń faktycznych.

W dziale II księgi wieczystej dla nieruchomości położonej przy ul. J. o pow. 92509 m² jako właściciel wpisane zostało powodowe Przedsiębiorstwo. W wyniku podziału tej nieruchomości w jej skład wchodzi obecnie działki przeznaczone m.in. pod drogi wewnętrzne, w tym sporna działka nr 6/29. Działka ta na mocy decyzji o podziale z 1999 r. przeznaczona została na drogę osiedlową. Postępowanie administracyjne w sprawie o ustalenie odszkodowania za przejście na własność

nieruchomości obejmującej poszczególne działki przeznaczone na drogi (w tym działkę nr 6/29) zostało zakończone (prawomocny wyrok NSA z dnia 16 października 2001 r.). NSA oddalił skargę na decyzję Wojewody z dnia 31 marca 2000 r. utrzymującą w mocy zaskarżoną decyzję o odmowie przyznania odszkodowania ze względu na brak przejścia własności spornych działek na rzecz strony pozwanej. Pomiędzy stronami toczył się spór o ustalenie, czy inna działka (nr 6/25), ujawniona w księdze wieczystej nr [...], jest własnością Miasta P. Działkę tę wydzielono w wyniku tej samej decyzji co działkę 6/29 i również ma ona status drogi wewnętrznej. Prawomocnym wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 9 grudnia 2003 r., oddalającym powództwo o wspomniane ustalenie, stwierdzono m.in. to, że nieruchomości drogowe nie przeszły na własność Miasta P. Powód nie składał wniosku o odłączenie działki nr 6/29 z księgi wieczystej macierzystej i założenie dla tej działki odrębnej księgi wieczystej.

Analizując treść zgłoszonego przez powoda roszczenia w świetle przepisu art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Sąd ten stwierdził, że nie jest możliwe twierdzenie, iż poprzez wyłączenie działki z księgi wieczystej i założenie dla niej nowej księgi następuje usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym nieruchomości. Niedopuszczalne jest także powoływanie się na art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. wówczas, gdy możliwe byłoby skorzystanie z innego roszczenia. Właściciel nieruchomości składającej się z kilku działek może w każdym czasie żądać odłączenia działki i założenia dla niej odrębnej księgi wieczystej, gdy stanowi ona odrębną nieruchomość. Taka możliwość powodowała to, że strona powodowa nie miała w ogóle interesu prawnego w wytaczaniu omawianego powództwa. Ponadto powód nie wykazał, że działka nr 6/29 stałą się własnością strony pozwanej (nie przeszła ona na własność tej strony na podstawie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.). Nie miał w tym względzie znaczenia fakt częściowego stwierdzenia nieważności decyzji z dnia 15 listopada 1999 r. (k. 13 i k. 15 akt sprawy).

Apelacja powoda została oddalona. Skarżący wyjaśniał w niej przyczyny, z powodu których w ten a nie inny sposób sformułował swoje żądanie; wywodził, że właścicielem spornej działki – wbrew ocenie Sądu pierwszej instancji – jest pozwana Gmina, a kwestia własności tej działki może być bez przeszkód

rozstrzygana w obecnym postępowaniu, ponieważ ukształtowany został nowy stan prawny w wyniku wydania decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 23 sierpnia 2004 r., stwierdzającej częściową nieważność decyzji z dnia 15 listopada 1999 r. (k. 15 akt).

Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego. Podzielił też ocenę, że rozstrzygnięcie SKO z dnia 23 sierpnia 2004 r. pozostawało bez wpływu na ocenę kwestii związania sądu orzekającego w niniejszym procesie wyrokiem NSA z dnia 16 października 2001 r. W wyroku tym, oddalającego skargę powoda na decyzję Wojewody W[...] utrzymującego w mocy decyzję Prezydenta Miasta P. z dnia 15 marca 2000 r. i odmawiającą przyznania powodowi odszkodowania za nieruchomości obejmującą min. sporną działkę nr 6/29, przesądzono, że działki nie przeszły z mocy prawa na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. na własność pozwanego. NSA przesądził zatem to, że własność działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne decyzją z dnia 15 listopada 1999 r., nie przysługuje Gminie P. Sąd Okręgowy podzielił też stanowisko Sądu Rejonowego, że wspomniany wyrok NSA jest wiążący w niniejszej sprawie w świetle art. 365 § 1 k.p.c., a nawet gdyby przyjąć brak takiego związania, to brak było podstaw faktycznych i prawnych do uwzględnienia powództwa. Powołując się na interpretację prawną art. 98 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., zawartą w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2005 r., II CK 312/05, Sąd Okręgowy stwierdził, że sporna działka nr 6/29 nie stała się własnością miasta Gminy na podstawie tego przepisu.

W skardze kasacyjnej powoda podniesiono zarzuty naruszenia art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (w jego pierwotnym brzmieniu), naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. oraz art. 365 k.p.c. w zw. z art. 59 ustawy z dnia 11 maja 1995 r. o NSA. Skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i wydanie orzeczenia co do istoty sprawy przez uwzględnienie żądania powoda w całości, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Należy podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym brak było podstaw faktycznych i prawnych uwzględnienia żądania strony powodowej na podstawie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca o księgach wieczystych i hipotece. Zgodnie z tym przepisem, w razie niezgodności między stanem nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie, albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności. Swoje żądanie powód wywodził z twierdzenia, że w wyniku decyzji o podziale własnej nieruchomości z dnia 15 listopada 1999 r. strona pozwana na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. stała się ex lege właścicielem spornej działki.

W rozpatrywanej sprawie podstawowe znaczenie miało zatem określenie statusu prawnej spornej działki nr 6/29 po wydaniu decyzji o podziale nieruchomości z dnia 15 listopada 1999 r. (k. 13 akt). Nie można podzielić stanowiska powoda, że na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (w jego pierwotnym brzmieniu, tj. – obowiązującym przed dniem 15 lutego 2000 r.) strona pozwana stała się ex lege właścicielem spornej działki nr 6/29 w 1999 r. Trafnie w tym zakresie Sąd Okręgowy powołał się na interpretację przepisu art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r., dokona w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2005 r., II CK 312/05 (OSNC 2006, z. 9, poz. 156). W wyroku tym stwierdzono, że działka gruntu, wydzielona pod drogę na podstawie art. 98 ust. 1 zdanie 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. w pierwotnym brzmieniu (Dz.U. nr 115, poz. 741, tj. przed nowelizacją z dnia 15 lutego 2000 r.), przechodzi na własność gminy, jeżeli przeznaczona została na urządzenie drogi publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tj.: Dz.U. z 2004 r., nr 204, poz. 2086 ze zm.). Wyrok ten zapadł w zbliżonym jak w rozpatrywanej sprawie stanie faktycznym, ale przy odmiennie sformułowanym żądaniu strony powodowej (spór o ustalenie własności działki przeznaczonej na „drogę” po wydaniu decyzji o podziale nieruchomości na wniosek właściciela nieruchomości). Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela zawarte w powołanym orzeczeniu argumenty i ostateczną konkluzję prawną, iż także pod rządami art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. w wersji pierwotnej (obowiązującej przed dniem 15 lutego

2000 r.) jedynie drogi publiczne, wydzielone w wyniku podziału nieruchomości na wnioszek właściciela, przechodziły na własność jednostek samorządowych albo Skarbu Państwa. Tylko takie rozumienie użytego w pierwotnej wersji wspomnianego przepisu wyrażenia „droga” (de lege lata – od dnia 15 grudnia 2000 r. – figuruje już w ustawie zwrot „drogi publiczne”) daje się uzasadnić w kontekście art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz.U. z 1999 r., nr 15, poz. 139 ze zm.), według którego w planie miejscowym ustala się, poza liniami rozgraniczającymi ulice i terenami niezbędnymi do wydzielenia ścieżek rowerowych, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi. W konsekwencji wydzielenia w wyniku podziału nieruchomości innych dróg (np. wewnętrznych), przejście ich na własność jednostek samorządowych lub Skarbu Państwa nie mogło nastąpić ex lege, a jedynie na podstawie odpowiednich czynności prawnych. Z ustaleń dokonanych przez oba Sądy merytorycznie wynika to, że działka nr 6/29 przeznaczona została pod wewnętrzne drogi osiedlowe (s. 13 – 14 akt sprawy), a powód eksponował nabycie własności tej działki ex lege na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r.

Zarzut naruszenia art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. okazał się zatem nieuzasadniony. Niewykazanie przez powoda nabycia własności spornej działki przez stronę pozwaną w sposób wskazany w pozwie i skardze kasacyjnej czyni w ogóle bezpodstawne zagadnienie opierające się o treść art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece. W tej sytuacji inne zarzuty kasacyjne należy uznać za bezprzedmiotowe. Oznaczało to konieczność oddalenia skargi kasacyjnej powoda jako nieuzasadnionej (art. 398¹⁴ k.p.c.).