

Uchwała z dnia 4 czerwca 2009 r., III CZP 34/09

Sędzia SN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

Sędzia SN Krzysztof Pietrzykowski (sprawozdawca)

Sędzia SN Marek Sychowicz

Sąd Najwyższy w sprawie z udziałem Bogumiła W. w przedmiocie zażalenia Alicji K. na postanowienie notariusza Grażyny D. z dnia 19 września 2008 r. o odmowie dokonania czynności notarialnej, po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej w dniu 4 czerwca 2009 r. zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Okręgowy w Tarnowie postanowieniem z dnia 12 lutego 2009 r.:

„Czy w przypadku, gdy organ administracyjny wydał na podstawie art. 97 ust. 1 i art. 99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.) decyzję o podziale nieruchomości zawierającą warunek, że przy zbywaniu działek wydzielonych zostanie ustanowiona służebność drogowa, zapewniająca dostęp do drogi publicznej lub nastąpi sprzedaż udziału w prawie własności do działki będącej tzw. drogą wewnętrzną, czynność prawna polegająca na przeniesieniu prawa własności wydzielonej działki w drodze sprzedaży bez jednoczesnego ustanowienia odpowiedniej służebności drogowej lub przeniesienia udziału w prawie własności drogi wewnętrznej byłaby nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c. w związku z art. 93 ust. 3 i art. 99 u.g.n.)?”

podjął uchwałę:

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 z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.).

Uzasadnienie

Dnia 19 września 2008 r. notariusz odmówił dokonania czynności notarialnej, polegającej na przeniesieniu własności działki położonej w T. przez Bogusława W. na Alicję K. w drodze umowy sprzedaży, ponieważ czynność prawna byłaby, jego zdaniem, niezgodna z prawem. Notariusz wskazał, że decyzja Prezydenta Miasta Tarnowa z dnia 23 czerwca 2008 r. o podziale nieruchomości, wydana na podstawie art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm. – dalej: "u.g.n."), zawiera warunek, iż z chwilą przeniesienia własności nieruchomości wydzielonych działek na nabywców zostanie ustanowiona służebność drogowa, zapewniająca dostęp nowo powstałym działkom do drogi publicznej lub też zostanie przeniesiony udział w prawie współwłasności tzw. drogi osiedlowej, zapewniający dostęp do drogi publicznej. Skoro warunek ten nie został przez strony umowy spełniony, to czynność prawna jest niedopuszczalna.

Alicja K. wniosła zażalenie na odmowę dokonania czynności, a przy jego rozpoznawaniu Sąd Okręgowy w Tarnowie powziął wątpliwość wyrażoną w zagadnieniu prawnym przedstawionym do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 93 ust. 3 u.g.n., podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej lub nie nastąpiło wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Według art. 99 u.g.n., w rozważanej sytuacji dokonuje się podziału nieruchomości pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych działek w wyniku podziału zostaną ustanowione takie służebności lub nastąpi sprzedaż działek wraz z udziałem w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną. Na tle tych regulacji wymaga wyjaśnienia, czy przeniesienie własności wydzielonej działki bez zachowania wspomnianego warunku jest czynnością prawną sprzeczną z ustawą w rozumieniu art. 58 § 1 k.c., a w konsekwencji nieważną.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zagadnienie to nie było rozważane, natomiast w piśmiennictwie są reprezentowane dwa stanowiska. Zgodnie z jednym,

w razie nieustanowienia służebności przy podziale nieruchomości czynność prawna byłaby ważna, miałby natomiast zastosowanie art. 145 § 1 k.c. dotyczący ustanowienia służebności drogi koniecznej. Według innego stanowiska, niedopuszczalne jest zbycie działki gruntu wydzielonej na podstawie warunkowej decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, jeżeli nie została ustanowiona służebność, której dotyczyło zastrzeżenie warunku. Wobec niedopuszczalności takiego zbycia, notariusz powinien odmówić sporządzenia umowy przenoszącej własność wydzielonych geodezyjnie działek gruntu.

Za stanowiskiem wyrażonym w uchwale przemawia przede wszystkim wykładnia językowa art. 93 ust. 3 w związku z art. 99 u.g.n. Artykuł 93 ust. 3 u.g.n. ma bez wątpienia charakter bezwzględnie obowiązujący, a sformułowanie tego przepisu pozostaje w ścisłym związku z art. 99 u.g.n., w którym określono, w jaki sposób ma nastąpić zapewnienie dostępu do drogi publicznej przez ustanowienie służebności gruntowej.

Celem wprowadzenia art. 93 ust. 3 w związku z art. 99 u.g.n. było zapobieganie podziałom nieruchomości bez jednoczesnego uregulowania kwestii dostępu do drogi publicznej. Wprawdzie art. 145 k.c. przewiduje możliwość ustanowienia służebności także wbrew woli właściciela nieruchomości obciążonej, jednakże nie zapewnia to takich rezultatów, jakie ustawodawca zamierzał osiągnąć w omawianych przepisach. Skoro z chwilą zbycia, o którym mowa w art. 99, prawo własności wydzielonej nieruchomości uzyskuje nabywca, powstaje potrzeba nieskrępowanego dostępu do nabytej nieruchomości, to w braku takiego dostępu trudno mówić o swobodnym korzystaniu z gruntu. Nieograniczonej komunikacji z drogą publiczną nie zapewnia możliwość ustanowienia służebności drogi koniecznej, a poza tym istnieje ryzyko, że w związku ze zbyciem nieruchomości nie nastąpi ustanowienie służebności, a nabywca będzie mógł się domagać ustanowienia służebności na nieruchomościach, do których przysługują prawa innym osobom. Najpierw więc zostałby naruszony obowiązek zapewnienia dostępu do drogi publicznej, a następnie powstała w związku z tym niedogodność byłaby usuwana kosztem innych podmiotów, niezaangażowanych w podział, lecz zmuszonych udostępnić własną nieruchomość w celu zaspokojenia potrzeb komunikacyjnych właściciela wyodrębnionego gruntu. Dopuszczenie zbywania wydzielonych nieruchomości bez ustanawiania stosownych służebności stwarzałoby ryzyko powstawania problemów, które znajdowałyby rozwiązanie

niejednokrotnie dopiero w postępowaniu sądowym. Nie taka była intencja ustawodawcy, który – wprowadzając rygorystyczny środek zagwarantowania dostępu do drogi publicznej – dążył do uniknięcia trudności, jakie mogłyby na tym tle powstawać w przyszłości.

Rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego nie wymaga rozważenia charakteru prawnego warunku przewidzianego w art. 99 u.g.n., zwłaszcza że nie jest to warunek w rozumieniu art. 89 i nast. k.c., ale warunek zastrzeżony w decyzji administracyjnej zatwierdzającej podział nieruchomości. Wystarczające jest uznanie, że czynność prawna zbycia wydzielonej działki gruntu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej narusza art. 93 ust. 3 *in principio*, a w konsekwencji również art. 99 u.g.n. i z tego powodu jest dotknięta sankcją nieważności jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.).

Z przedstawionych powodów Sąd Najwyższy orzekł, jak w uchwale.