

Sygn. akt IV CSK 411/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 19 marca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSA Jacek Grela (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku E. H.  
przy uczestnictwie E. T. i innych,  
o wpis w księdze wieczystej,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 19 marca 2015 r.,  
skargi kasacyjnej wnioskodawcy  
od postanowienia Sądu Okręgowego w G.  
z dnia 18 września 2013 r.

**oddala skargę kasacyjną.**

### Uzasadnienie

Wnioskodawca E. H. wniósł o odłączenie z księgi wieczystej [...] działek o numerach 226/3 oraz 248/3 i założenie dla nich księgi wieczystej, powołując się na umowę sprzedaży z dnia 5 października 2012 r.

Postanowieniem z dnia 14 grudnia 2012 r. referendarz sądowy oddalił wniosek, a następnie Sąd Rejonowy w G. zaakceptował to stanowisko. W uzasadnieniu stwierdził, że z załączonego do wniosku wyciągu z mapy

ewidencyjnej wynika, że przedmiotowe działki po ich odłączeniu nie będą posiadały dostępu do drogi publicznej. Zdaniem Sądu podział taki, jako sprzeczny z przepisami art. 93 i 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami, w świetle art. 211 k.c. jest niedopuszczalny.

Sąd Okręgowy w G. oddalił apelację wnioskodawcy. Podkreślił, że art. 626<sup>8</sup> § 2 k.p.c. nie może być rozumiany w sposób sprowadzający rolę sądu tylko do funkcji rejestracyjno-ewidencyjnych. W orzecznictwie przyjmuje się bowiem, że zdarzenie mające stanowić podstawę wpisu powinno być analizowane przez sąd wieczystoksięgowy nie tylko pod względem formalnoprawnym, ale także pod względem skuteczności materialnoprawnej. Jednakże ocena ta może dotyczyć wyłącznie treści i formy dokumentów dołączonych do wniosku o wpis, a możliwość dalszego dociekania, z wykorzystaniem innych środków dowodowych, jest wykluczona (tak: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 r., IV CSK 414/12, niepubl.).

Z dołączonego do wniosku wrysu z mapy ewidencyjnej wynika, że istnieje przeszkoda uniemożliwiająca dokonanie wpisu. Wnioskodawca domaga się odłączenia z księgi wieczystej i założenia nowej dla działek, które nie mają dostępu do drogi publicznej. Zgodnie zaś z art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (aktualnie tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm. - dalej: „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. Stosownie do treści 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 takie ograniczenie zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 4 czerwca 2009 r., III CZP 34/09, (OSNC 2010, nr 2, poz. 20) oraz w postanowieniu z dnia 16 listopada 2011 r. V CSK 478/10, (niepubl.). Pomimo, że orzeczenia te dotyczą wydzielenia nowych działek

ewidencyjnych z już istniejących, to zdaniem Sądu Okręgowego uznać należy, że wynikająca z nich reguła ma charakter bezwzględnie obowiązujący przy każdym podziale nieruchomości, nawet w przypadku sprzedaży kilku spośród wielu istniejących już działek. Wniosek taki można wyprowadzić z treści art. 93 ust. 3 u.g.n., który nie dokonuje rozróżnienia sposobów podziału nieruchomości. Poza tym art. 99 u.g.n. nie wymaga, by dostęp do drogi publicznej musiał istnieć w chwili dokonywania podziału ewidencyjnego, jest już jednak warunkiem koniecznym zbycia działek, a zatem najpóźniej w tym momencie wspomniane wymaganie powinno zostać spełnione. Z tej przyczyny podział nieruchomości jako sprzeczny z przepisami u.g.n. był niedopuszczalny w świetle art. 211 k.c.

Powyższe rozstrzygnięcie w całości zaskarżył skargą kasacyjną wnioskodawca zarzucając naruszenie prawa materialnego - art. 93 ust. 3 u.g.n. w zw. z art. 211 k.c. przez błędną wykładnię. W konkluzji wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W literaturze trafnie podnosi się, że na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami przez podział nieruchomości należy rozumieć zarówno podział prawny, jak i podział geodezyjny (ewidencyjny). Pierwszy z nich polega na przeniesieniu przez dotychczasowego właściciela prawa własności części swojej nieruchomości na rzecz innej osoby. Podział geodezyjny natomiast polega na wydzieleniu z dotychczas istniejącej i oznaczonej jednej działki ewidencyjnej nowo utworzonych dwóch lub więcej działek ewidencyjnych po dokonaniu pomiarów i nadaniu im nowego oznaczenia wraz z powierzchnią. Niekiedy ustawodawca odnosi się wyłącznie do jednego rodzaju podziału, np. art. 96 ust. 3 u.g.n. dotyczy tylko podziału prawnego.

W art. 93 ust. 3 u.g.n. nie zostało wprowadzone rozróżnienie na podział ewidencyjny i podział prawny. Wobec tego norma ta obejmuje oba rodzaje podziałów.

Przypomnieć należy, że w myśl tego przepisu podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również 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. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

Z unormowaniem art. 93 ust. 3 zsynchronizowana jest regulacja z art. 99 u.g.n., według którego w sytuacji, gdy zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości następuje pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych działek służebności zostaną ustanowione. Za spełnienie warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

W rezultacie podział prawny polegający na przeniesieniu przez dotychczasowego właściciela prawa własności części swojej nieruchomości na rzecz innej osoby, zgodnie z art. 93 ust. 3 u.g.n., musi gwarantować dostęp zbywanych działek do drogi publicznej. W rozpoznawanej sprawie nie miał zastosowania art. 99 u.g.n., ponieważ w myśl art. 96 ust. 3 u.g.n. podział nieruchomości polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu, odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości, nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej podział. Brak konieczności uzyskania decyzji pozostaje bez wpływu na obowiązek spełnienia warunków dopuszczalności podziału nieruchomości zgodnie z art. 93 ust. 3 u.g.n.

W judykaturze wyrażono pogląd, który Sąd Najwyższy rozpoznający niniejszą sprawę podziela, zgodnie z którym 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 u.g.n.

(por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2009 r., III CZP 34/09, OSNC 2010, nr 2, poz. 20).

Brak jest jurydycznych podstaw aby powyższe stanowisko nie obejmowało również sytuacji, w której pomimo ustawowego wyłączenia obowiązku uzyskania decyzji, dochodzi do zbycia wydzielonych działek. Pozostaje bowiem aktualny warunek dopuszczalności podziału nieruchomości zawarty w art. 93 ust. 3 u.g.n.

Podkreślenia wymaga, że w cytowanej uchwale z dnia 4 czerwca 2009 r. Sąd Najwyższy rozważył problem 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. Wskazał, że w piśmiennictwie są reprezentowane dwa stanowiska. Zgodnie z jednym, w razie nieustanowienia służebności przy podziale nieruchomości czynność prawna jest 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. W konkluzji Sąd Najwyższy uznał, że za stanowiskiem wyrażonym w uchwale przemawia przede wszystkim wykładnia językowa art. 93 ust. 3 u.g.n., który ma bez wątpienia charakter bezwzględnie obowiązujący. Czynność prawna zbycia wydzielonej działki gruntu bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej narusza art. 93 ust. 3 in principio i z tego powodu jest dotknięta sankcją nieważności jako spreczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.).

W rezultacie zarzut naruszenia art. 93 ust. 3 u.g.n. okazał się nieuzasadniony. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy brak było podstaw do zastosowania art. 211 k.c., co nie zmienia oceny, że podział nieruchomości, w tym także prawny, nie może być sprzeczny z przepisami ustawy, czyli m.in. z art. 93 ust. 3 u.g.n.

Z przytoczonych względów skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.