

Sygn. akt III Ca 75/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Jacek Małodobry SSO Agnieszka Skrzekut (sprawozdawca) SSO Tomasz Białka
Protokolant:	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2017r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa S. B.

przeciwko Miastu N.

o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 16 listopada 2016 r., sygn. akt I C 2539/14

oddala apelację.

(...)

Sygn. akt III Ca 75/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16.11.2016r. (sygn. akt I C 2539/14) Sąd Rejonowy w Nowym Sączu uzgodnił treść księgi wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że nakazał odłączenie z tej księgi wieczystej dz. ewid. nr (...) obręb (...), wykreślenie wpisu prawa własności Gminy N. i wpis prawa własności na rzecz S. B. (pkt I), w pozostałej części postępowanie umorzył (pkt II) i koszty procesu między stronami wzajemnie zniósł (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomości objęta księgą wieczystą nr (...) stanowi dz.ewid. nr (...) i (...) położone w N. w obrębie (...). W dziale II w/w księgi wieczystej ujawniona jest jako właściciel Gmina N. – na podstawie decyzji Prezydenta Miasta N. z dnia 14.05.1999r., znak: (...) (dot. dz. ewid. nr (...)) oraz na podstawie decyzji Prezydenta Miasta N. z dnia 14.05.1999r., znak: (...) (dot. dz. ewid. nr (...)). Pismem z dnia 15.04.2002r. S. B. zwróciła się do

Urzędu Miasta N. o odszkodowanie za działkę gruntu nr (...) położoną przy ul. (...) w N., w wyniku czego na jej rzecz została przyznana kwota 2.376 zł. W dniu 9.07.2012r. M. B. zwrócił się do Prezydenta Miasta N. z wnioskiem o sprzedaż nieruchomości gruntowej stanowiącej dz. ewid. nr (...) oraz ustanowienie służebności na dz. ewid. nr (...) – na rzecz działek będących jego własnością. Pismem z dnia 13.10.2014r. Urząd Miasta N. poinformował M. B. o przetargu ustnym ograniczonym na sprzedaż z nieruchomości obj. KW nr (...) – niezabudowanych działek o nr (...), zapraszając go do uczestnictwa. W ogłoszeniu o przetargu wskazano, że dz. ewid. nr (...) i (...) stanowią nieruchomość, która nie może być zagospodarowana jako odrębna nieruchomość, ale która służy jako droga wewnętrzna, łącząca ul. (...) z działkami leżącymi w dalszej części zabudowy. Decyzją z dnia 10.09.2015r., znak: (...) (...) w N. stwierdziło nieważność decyzji Prezydenta Miasta N. z dnia 14.05.1999r., znak: (...) w części orzekającej, iż dz. ewid. nr (...) wydzielona pod drogę przechodzi z mocy prawa na własność Gminy N. z dniem, w którym decyzja staje się ostateczna – za odszkodowaniem w wysokości uzgodnionej między właścicielem a Zarządem Miasta. W uzasadnieniu przedmiotowej decyzji wskazano, że decyzja Prezydenta Miasta N. z dnia 14.05.1999r., znak (...) w tej części została wydana bez podstawy prawnej. O umiejscowieniu dz. ewid. nr (...) zdecydowała S. B.. W 1999r., kiedy Miasto N. przejęło przedmiotową nieruchomość, w terenie istniała już utwardzona droga, która była wykorzystywana jako dojazd do nieruchomości do niej przyległych. Utwardzenie wykonała S. B. wraz z mężem. Dbała ona o stan tej nieruchomości również w późniejszym okresie. Miasto nie sprzeciwiało się tym czynnościom, samo nie dbało o stan przedmiotowej nieruchomości.

W tym stanie rzeczy Sąd I instancji uznał, że powództwo w odniesieniu do działki nr (...) jest zasadne. Wskazał Sąd, że dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy zasadnicze znaczenie miała wykładnia art. 98 ust. 1 u.g.n., w brzmieniu obowiązującym w chwili wydania decyzji administracyjnej o podziale nieruchomości. Mając na uwadze wyrażane w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowisko, że pojęcie „drogi” użyte w tym przepisie nie obejmuje wszystkich dróg, lecz jedynie drogi publiczne w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych Sąd Rejonowy ustalał, jakie było przeznaczenie spornej działki, uwzględniając treść samej decyzji oraz obowiązującego w chwili wydania decyzji planu zagospodarowania przestrzennego i uznał, iż brak jest wystarczających podstaw do przyjęcia, że dz. ewid. nr (...) została wydzielona pod drogę publiczną a okoliczności sprawy nie wyczerpują przesłanek wymienionych w art. 98 u.g.n., co oznacza, że przedmiotowa działka gruntu nie przeszła na własność Gminy N.. W punkcie II Sąd Rejonowy postępowanie umorzył w części, w jakiej powództwo zostało cofnięte (odnośnie dz. ewid. nr (...)).

Orzeczenie o kosztach oparto na treści art. 100 k.p.c., znosząc je między stronami.

Powyższy wyrok w zakresie pkt I zaskarżył pozwany apelacją, w której zarzucił:

1. naruszenie art. 98 ust. 1 u.g.n. w brzmieniu obowiązującym na dzień wydania decyzji nr (...), tj. na dzień 14.05.1999r. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, iż nieruchomość wydzielona pod drogę na podstawie tego przepisu przechodziła na własność gminy tylko w przypadku, gdy wydzielona została pod drogę publiczną, podczas gdy w/w przepis nie wprowadzał rozróżnienia na drogi publiczne i wewnętrzne (lub inne) stanowiąc, że na rzecz gminy (Skarbu Państwa) przechodzą z mocy prawa działki gruntu wydzielone pod drogi, a więc pod każde drogi, a nie tylko drogi publiczne,
2. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia polegający na przyjęciu, że działka nr (...) nie miała spełniać w przyszłości funkcji drogi publicznej, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że, pomimo iż działka ta formalnie nie była zaliczona do kategorii dróg publicznych, to była drogą ogólnodostępną, z której korzystali w szczególności właściciele nieruchomości sąsiednich.

Powołując się na powyższe zarzuty, apelujący wniósł o zmianę punktu I zaskarżonego wyroku przez oddalenie w całości powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej w zakresie dot. dz. ewid. nr (...) oraz o zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie punktu I zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy w tym zakresie do

ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego (w tym kosztów zastępstwa procesowego).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem zarzuty w niej zawarte są bezzasadne.

Nie zachodzą uchybienia, które zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłaby nieważność postępowania.

Sąd Rejonowy wyjaśnił wszystkie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i właściwie ocenił zebrany materiał dowodowy oraz dokonał na jego podstawie prawidłowych ustaleń faktycznych. Sąd Okręgowy ustalenia te podziela i przyjmuje za własne, nie zachodzi więc potrzeba ich powtarzania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9.03.2006r., sygn. akt I CSK 147/05, LEX nr 190753). Nadto na pełną aprobatę zasługuje przedstawiona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia ocena prawna roszczenia powódki.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podkreślanej przez apelującego kwestii związania sądu cywilnego decyzją administracyjną stwierdzić należy, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy sytuacja taka w ogóle nie zachodzi. Sąd Okręgowy zwraca bowiem uwagę, że wprawdzie w decyzji podziałowej z dnia 14.05.1999r., znak: (...) znajdował się zapis, iż dz. ewid. nr (...) wydzielona pod drogę przechodzi z mocy prawa na własność Gminy N. z dniem, w którym ta decyzja staje się ostateczna, ale w decyzji z dnia 10.09.2015r., znak (...) (...) postanowiło stwierdzić nieważność ww. decyzji podziałowej w tej części (k. 90-92). Oznacza to zatem, wbrew twierdzeniom apelującego, że decyzja podziałowa znak: (...) w zakresie stwierdzającym, że dz. ewid. nr (...) przeszła z mocy prawa na własność Gminy N., nie funkcjonuje już w obrocie prawnym. W konsekwencji należy stwierdzić, że nie zachodzi w ogóle sytuacja związania sądu cywilnego decyzją administracyjną.

Aby zatem można było uznać, iż roszczenie powódki o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym było niezasadne, Sąd rozpoznający sprawę musiałby dojść do wniosku, iż doszło do przejścia własności spornej nieruchomości z mocy prawa, a więc na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Należy przy tym mieć na uwadze, że w dniu, kiedy decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna, obowiązywała odmienna od obecnej treść tego przepisu i nie formułowała literalnie wydzielenia działek gruntu pod drogę publiczną, a zawierała ogólne sformułowanie „pod drogi”.

Mając na względzie podniesione w apelacji zarzuty konieczne było zatem dokonanie wykładni tego przepisu przez pryzmat jego aktualnego brzmienia, jak i celu regulacji. Sąd Okręgowy doszedł do tożsamyh wniosków, jakie wyprowadził Sąd Rejonowy i uznał, że nie można przyjąć, jakoby pozwany na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu obowiązującym na dzień 14.05.1999r. stał się ex lege właścicielem dz. ewid. nr (...). W całości należy podzielić pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8.12.2005r., II CK 312/05, że działka gruntu wydzielona pod drogę w trybie art. 98 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami - w jego pierwotnym brzmieniu przechodzi z mocy prawa na własność gminy, jeżeli przeznaczona została na urządzenie drogi publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych. Sąd Najwyższy wyjaśnił przy tym, że według art. 10 ust. 1 pkt 2 obowiązującej w dacie podziału ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje m.in. linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne, a według ustawy o drogach publicznych, także drogi, jak m.in. osiedlowe, nie należą do kategorii dróg publicznych. Jeżeli wobec tego podział nieruchomości podporządkowany jest wymaganiom gospodarki przestrzennej, a regulacja prawna w tym zakresie uwzględnia jedynie wydzielenie drogi publicznej, to tylko do tej kategorii drogi można odnieść skutek w postaci nabycia jej na własność, z mocy prawa, przez gminę. Zawarte w tym orzeczeniu argumenty Sąd Najwyższy podzielił również w wyroku z dnia 27.06.2007r., II CSK 127/07 przyjmując, iż pod rządami art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. w wersji pierwotnej jedynie drogi publiczne, wydzielone w wyniku podziału nieruchomości na wniosek właściciela, przechodziły na własność jednostek samorządowych albo Skarbu Państwa. 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. Pogląd taki tut. Sąd Okręgowy akceptuje w całości.

Jedynie na marginesie, dla potwierdzenia prawidłowości powyższych wywodów Sąd Okręgowy wskazuje, że znowelizowany art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wyraźnie dostosowany do obowiązujących uregulowań w zakresie podziału nieruchomości zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, usunął wątpliwości w zakresie interpretacji poprzedniego brzmienia tego przepisu. Należy zatem przyjąć, że także pod rządami art. 98 ust. 1 tej ustawy w wersji pierwotnej, jedynie drogi publiczne wydzielone w wyniku podziału nieruchomości przechodziły na własność jednostek samorządowych albo Skarbu Państwa. Tylko takie rozumienie użytego w pierwotnej wersji powołanego przepisu wyrażenia „droga” daje się uzasadnić w kontekście art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, według którego w planie miejscowym ustala się, poza liniami rozgraniczającymi ulice i terenami niezbędnymi do wydzielania ścieżek rowerowych, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi. Oznacza to zarazem, że jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dojdzie do wydzielenia innych dróg, np. wewnętrznych, przejście ich na własność jednostek samorządowych albo Skarbu Państwa może nastąpić na podstawie czynności cywilnoprawnej. Podkreślić więc trzeba, że późniejsze zmiany redakcyjne w tym przepisie stanowią jedynie jego doprecyzowanie, a nie zmianę koncepcji.

Nie ma też racji apelujący, zarzucając błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że dz. ewid. nr (...) nie miała spełniać w przyszłości funkcji drogi publicznej i twierdząc, że, pomimo iż działka ta formalnie nie była zaliczona do kategorii dróg publicznych, to była drogą ogólnodostępną, z której korzystali w szczególności właściciele nieruchomości sąsiednich, co zdaniem skarżącego pozwala na przyjęcie, że pełniła funkcję drogi publicznej. Argumenty pozwanego w tym zakresie są dla Sądu Okręgowego nieprzekonujące. W okolicznościach przedmiotowej sprawy niespornym bowiem było, iż plan zagospodarowania przestrzennego nie przewidywał dla terenu objętego podziałem drogi publicznej, a w tej sytuacji art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami nie mógł mieć zastosowania. Pogląd taki był prezentowany w orzecznictwie nie tylko Sądu Najwyższego (por. przytoczony już wyżej wyrok z dnia 27.06.2007r., II CSK 127/07), ale i sądów administracyjnych (por. wyrok WSA w Warszawie z dnia 26.02.2007r., I SA/Wa 1723/06) i jest podzielany przez Sąd Okręgowy rozpoznający przedmiotową apelację. Wbrew argumentom skarżącego samo stwierdzenie w ustaleniach ogólnych planu zagospodarowania przestrzennego możliwości realizacji ulic lokalnych i dojazdowych nie wyznaczonych w rysunku planu na terenach przeznaczonych do zainwestowania, z czego pozwany wyprowadził wniosek, iż istniała realna możliwość realizacji drogi publicznej, nie jest wystarczające dla przyjęcia, że przedmiotowa działka została faktycznie wydzielona pod drogę publiczną, a tylko to pozwalałoby na stwierdzenie, iż zachodzi podstawowa przesłanka przejścia własności spornej nieruchomości z mocy prawa na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Mając na uwadze poczynione wywody stwierdzić należy, że orzeczenie Sądu I instancji jest prawidłowe. Dokonując ponownej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że zachodziły podstawy do uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w taki sposób, jak to uczynił Sąd Rejonowy.

Z tych wszystkich przyczyn apelacja podlegała oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c.

(...)