

IV Ca 1257/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 października 2013 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie, IV Wydział Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Małgorzata Truskolaska - Żuczek

Sędziowie SSO Anna Wrembel - Wozniak

SSR del. Dorota Hańczyc-Górska

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2013 roku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Gminy O. ,

z udziałem G. R.,

o odłączenie z księgi wieczystej numer (...) działki o numerze ewidencyjnym (...), przyłączenie do księgi wieczystej numer (...) i wpis prawa własności na rzecz Gminy O.,

na skutek apelacji Gminy O. od postanowienia Sądu Rejonowego w Otwocku z dnia 8 lipca 2013 roku, sygn. akt Dz. Kw. (...),

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt IVCa1257/13

## UZASADNIENIE

W dniu 28 marca 2013 roku Gmina O. złożyła wniosek wieczystoksięgowy, zarejestrowany pod numerem Dz. Kw. (...)/13 o odłączenie z księgi wieczystej numer (...) działki o numerze ewidencyjnym (...) obszaru 0,0166 ha, przyłączenie jej do księgi wieczystej numer (...) i wpis własności na rzecz Gminy O.. Do wniosku dołączono:

- wypis z mapy ewidencyjnej z adnotacją, iż dokument jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej ( k 19 akt księgi wieczystej numer (...)),

- wypis z rejestru gruntów z dnia 1 lutego 2013 roku z adnotacją, iż dokument jest przeznaczony do dokonywania wpisu w księdze wieczystej ( k 20 akt księgi wieczystej numer (...)),

- ostateczną decyzję Prezydenta Miasta O. nr 13/11 z dnia 3 stycznia 2013 roku, wydaną na wniosek (...), zatwierdzającą podział nieruchomości gruntowej ( oryginał k 11 – 12 akt księgi wieczystej numer (...)).

Postanowieniem z dnia 10 kwietnia 2013 roku referendarz sądowy oddalił wniosek uznając, że decyzja dołączona do wniosku nie może stanowić podstawy wpisu własności na rzecz Gminy, bowiem nie wynika z niej, że działkę numer (...) wydzielono pod drogę gminną.

W dniu 24 kwietnia 2013 roku Gmina O. złożyła skargę na powyższe orzeczenie, w której wniosła o zmianę postanowienia i dokonanie żądanego wpisu. W uzasadnieniu podniosła, że przepis art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczy zarówno dróg już istniejących jak i dróg, które mają powstać. Zdaniem skarżącego przejście prawa własności na rzecz gminy jest rozstrzygane przez sąd wieczystoksięgowy.

Postanowieniem z dnia 8 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy w Otwocku oddalił wniosek. W uzasadnieniu wskazał, że w decyzji brak jest zaliczenia działki numer (...) do kategorii dróg gminnych. Decyzja powinna dokładnie określać, do jakiej kategorii dróg została zaliczona wydzielana działka. Rada Gminy nie zaliczyła tej działki do kategorii dróg gminnych, a zatem Gmina O. nie stała się właścicielem spornej działki.

W dniu 23 lipca 2013 roku wpłynęła apelacja wnioskodawcy od powyższego postanowienia, w której zarzucono naruszenie prawa materialnego – art. 2 ust. 2 i nast. ustawy o drogach publicznych ( Dz. U. z 2013 roku, poz. 260) oraz art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami ( Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 ze zm.). W apelacji zamieszczono wniosek o zmianę postanowienia i dokonanie żądanego wpisu bądź uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji. W uzasadnieniu apelacji Gmina O. przytoczyła między innymi orzeczenie SN z 11 lipca 2012 roku, II CSK 709/11, w którym przyjęto, że ustawą o gospodarce nieruchomościami są objęte nie tylko drogi istniejące, lecz także drogi dopiero planowane. O wydzieleniu działek

Sygn. akt IVCa1257/13

pod drogi publiczne przesądza przeznaczenie danego terenu w planie zagospodarowania przestrzennego.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna.

Niewątpliwie najistotniejszą kwestią dla rozstrzygnięcia sprawy niniejszej jest prawidłowe określenie stanu własności działki numer (...).

Wnioskodawca, jak wynika z treści załączonych dokumentów, swoje prawo wywodzi z brzmienia art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2004 roku, Nr 261, poz. 2603 ze zm. ), zwaną dalej UGN. Stosownie do powyższego przepisu warunkiem przejścia własności nieruchomości z mocy prawa na Gminę jest wydzielenie danej działki gruntu pod drogę publiczną, z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela. Podstawą wpisu prawa własności nieruchomości na rzecz gminy do działki gruntu wydzielonej pod drogi publiczne jest ostateczna decyzja zatwierdzająca podział. Aby zatem mogło dojść do przejścia z mocy prawa określonej działki gruntu na rzecz podmiotu publicznoprawnego muszą być spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) z treści decyzji podziałowej w sposób jednoznaczny wynika, że konkretny grunt został na wniosek właściciela wydzielony pod drogę publiczną;
- 2) decyzja podziałowa, o której mowa wyżej stała się ostateczna i w związku z tym istnieje dokument, na podstawie którego organ właściwy może stwierdzić fakt nabycia przez podmiot publicznoprawny określonej działki gruntu z mocy prawa, z dniem w którym decyzja ta stała się ostateczna oraz wystąpić do sądu wieczystoksięgowego o wpis tego prawa na rzecz podmiotu publicznoprawnego.

W sprawie niniejszej rozstrzygnięciem takim jest decyzja Wójta Gminy O. z dnia 3 stycznia 2011r. ( k. 11 akt kw (...)). Z jej treści wynika, że zatwierdzony został podział działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) z obrębu (...). W wyniku tego podziału powstały m.in. działki o numerach (...), do których odnosi się adnotacja „pod drogę”. Z uzasadnienia powyższej decyzji wynika natomiast, że podział jest zgodny z zapisami i rysunkiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że przy zbywaniu działek powstałych w wyniku podziału zostanie ustanowiona służebność drogowa o szerokości 5,0 m między innymi po działce numer (...). Działka

ta położona jest na terenie oznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego symbolem 4 KD – ulica lokalna projektowana o szerokości w liniach rozgraniczających 10m.

Nie są zasadne zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego. Jak to już podniesiono wyżej podstawowe znaczenie w niniejszej sprawie ma treść decyzji podziałowej, bowiem to na podstawie tej decyzji dochodzi do wydzielenia działki gruntu z przeznaczeniem na drogi publiczne, które stosownie do art. 98 ust. 1 u.g.n. przechodzą na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca projekt podziału stała się ostateczna, a orzeczenie o podziale prawomocne. W związku z tym to z decyzji podziałowej musi wynikać, że wydzielona działka gruntu została wydzielona pod

Sygn. akt IVCa1257/13

drogę publiczną, a nie jedynie pod drogę, jako ciągu komunikacyjnego, która nie ma charakteru publicznego. Sąd I instancji zasadnie uznał, iż w stanie faktycznym i prawnym sprawy brak jest podstaw do zastosowania ust. 3 art. 98 u.g.n. Z decyzji podziałowej wynika jednoznacznie, że działka nr (...) została wydzielona pod drogę, ale nie o charakterze publicznym. Wynika to wprost z powołanej podstawy prawnej decyzji oraz jej rozstrzygnięcia. Stosownie do art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami w jego brzmieniu na dzień wydawania decyzji podziałowej, podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie mają dostępu do drogi publicznej, przy czym za dostęp do drogi publicznej uważa się m.in. wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustaleniem na tej drodze odpowiednich służebności drogowych. Stosownie zaś do art. 99 u.g.n. jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustaleniu służebności, o których mowa w powołanym wyżej przepisie, podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione. Taka sytuacja zachodzi w niniejszej sprawie. W rozstrzygnięciu decyzji podziałowej zawarty jest warunek, o którym mowa wyżej. Jeżeli zaś chodzi o drogi publiczne to mogą być one obciążone jedynie poprzez ustanowienie trwałego zarządu na rzecz zarządu drogi, którym jest odpowiednia jednostka organizacyjna powołana przez właściwy dla danej drogi organ administracji drogowej będący zarządcą drogi (art. 21 ust. 1 w zw. z art. 22 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, zobacz też: wyrok NSA w Warszawie z dnia 27 czerwca 2012 roku I OSK 986/11, LEX nr 1217382). W takiej sytuacji w ocenie Sądu Okręgowego nie budzi żadnych wątpliwości fakt, że wydzielona w wyniku podziału działka o numerze ewidencyjnym (...) pod drogę nie została wydzielona pod drogę o charakterze drogi publicznej.

Dla osiągnięcia celu, o którym mowa w art. 98 ust. 1 UGN nie jest wystarczające podanie przy numerze działki sformułowania „pod drogę”. Abstrahując od niejednoznaczności tego pojęcia, wskazać należy, że przewłaszczenie działki gruntu na gminę uzależnione jest od **wydzielenia tej działki pod drogę publiczną**, a **nie** pod bliżej nieokreśloną **”drogę”**.

Wskazać należy, że art. 98 ust. 1 UGN rodzi daleko idący skutek w postaci przejścia z mocy prawa własności nieruchomości. Należy, zatem oczekiwać, że organ wydający decyzję o podziale, w sposób precyzyjny wskaże działki, które wydzielane są pod drogi publiczne. Wymóg ten jest niezwykle istotny. Zabezpiecza, bowiem interes publiczny, jakim jest pewność stanu prawnego nieruchomości i obrotu nimi. Niedopuszczalne jest pozostawienie w tym względzie jakiegokolwiek pola do interpretacji takiej decyzji. W świetle tych rozważań, sposób określenia przeznaczenia wydzielonych działek, taki jak zaprezentowany w analizowanej decyzji, nie czyni zadość podstawowemu wymogowi przejścia prawa własności sformułowanemu w art. 98 ust. 1 UGN, a to przypisaniu konkretnej wydzielonej działce prawnie relewantnego celu wydzielenia.

Z tych względów apelacja wnioskodawcy podlegała oddaleniu. Sąd Okręgowy nie kwestionuje przytoczonego przez Gminę O., jako argumentu do uwzględnienia apelacji, stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 11 lipca 2012 roku ( II CSK 709/11 ) czy też WSA w Lublinie i WSA w Krakowie, po myśli którego działaniem ustawy o

Sygn. akt IVCa1257/13

gospodarce gruntami są objęte nie tylko drogi istniejące, lecz także drogi dopiero planowane. Jednakowoż w niniejszej sprawie poglądy te nie mogą stanowić podstawy uwzględnienia apelacji, bowiem wniosek podlegał oddaleniu z przyczyn szczegółowo opisanych powyżej.

Do wniosku będącego podstawą niniejszego postępowania nie dołączono również dokumentów, świadczących o przejściu prawa własności przedmiotowej działki na wnioskodawcę w drodze czynności prawnej dokonanej pomiędzy nim, a G. R..

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał apelację wnioskodawcy za bezzasadną i dlatego na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k. p. c. orzekł jak w postanowieniu.