

Sygn. akt IX Ca 976/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Jacek Barczewski (spr.)                           |
| Sędziowie:      | SSO Agnieszka Żegarska<br>SSO Mirosław Wieczorkiewicz |
| Protokolant:    | st. sekr. sąd. Marta Borowska                         |

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2018 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa Województwa (...)

przeciwko pozwanym R. S., A. S. oraz B. S. (1)

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 17 marca 2017 r., sygn. akt X C 3784/16,

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od powoda na rzecz pozwanych R. S. i A. S. kwotę 4.817 zł (cztery tysiące osiemset siedemnaście złotych) oraz na rzecz pozwanej B. S. (1) kwotę 4.817 zł (cztery tysiące osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych R. S. i A. S. kwotę 3.643 zł (trzy tysiące sześćset czterdzieści trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą,

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanej B. S. (1) kwotę 2.000 zł (dwa tysiące złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą,

IV. nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie kwotę 1.643 zł (jeden tysiąc sześćset czterdzieści trzy złote) tytułem części opłaty od apelacji, od której pozwana B. S. (1) została zwolniona.

Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz

**Sygn. akt IX Ca 976/17**

## UZASADNIENIE

Powód Województwo (...) wniósł o ustalenie nieważności umowy sprzedaży nieruchomości zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. B. (1) w dniu 5 lipca 2005r. Rep. (...) pomiędzy pozwanymi R. S. i A. S. jako sprzedającymi, a pozwaną B. S. (1) jako kupującą, dotyczącą działki nr (...) położonej w B., objętej księgą wieczystą o nr (...). Wniósł również o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że zgodnie z decyzją nr (...) Wójta S. z 28.10/2003r., znak GG- (...), nieruchomość oznaczona nr (...) o powierzchni 2808m<sup>2</sup> została podzielona na działki o nr (...). Po podziale działka nr (...) oznaczona została numerem KK przeznaczona została na poszerzenie drogi wojewódzkiej głównej do 30 m w linii rozgraniczającej. Działka ta jest w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr (...) O.-B.-Z.. Wobec przeznaczenia działki na poszerzenie drogi wojewódzkiej, działka ta powinna być traktowana jako droga wojewódzka, a zgodnie z art. 2a ust. 2 ustawy o drogach publicznych, wymieniona droga stanowi drogę wojewódzką i stanowi w całości własność powoda. Zgodnie natomiast z art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, działki wydzielone pod drogi publiczne, w tym na poszerzenie istniejących dróg publicznych, stają się z mocy prawa własnością właściciela drogi, w tym wypadku powoda. Z tego względu wskazana działka nie mogła być przedmiotem sprzedaży, z uwagi na status drogi publicznej. Na podstawie art. 58 k.c., umowa sprzedaży drogi publicznej jest nieważna.

Pozwani R. S. i A. S. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że ich zdaniem umowa sprzedaży była ważna, ponieważ przedmiotowa działka nie stanowiła drogi publicznej w rozumieniu ustawy o drogach publicznych- nie stanowiła budowli w rozumieniu ustawy. Poza tym art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ma zastosowanie tylko w przypadku, gdy podział nieruchomości następuje na wniosek właściciela gruntu, a w tym przypadku pozwani nie składali wniosku o dokonanie podziału ich działki.

Pozwana B. S. (1) wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że w chwili nabycia przez nią spornej działki nie była ona drogą i nie jest wykorzystywana jako droga do chwili obecnej. Poza tym dokonanie przeniesienia własności nieruchomości przez osobę nie będącą właścicielem nie powoduje nieważności umowy, tylko jej bezskuteczność względną. Powód nie wskazał żadnego konkretnego przepisu, na podstawie którego umowa sprzedaży miałaby być nieważna. Nadto powództwo powinno być oddalone z uwagi na nadużycie prawa podmiotowego, bowiem pozwana nabyła ją będąc w dobrej wierze i będąc chronioną rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Powód nie ujawnił swojego prawa własności do przedmiotowej działki w księdze wieczystej. Nie miał również interesu prawnego w żądaniu, bowiem mógł wnieść powództwo o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a nie wnosić o ustalenie nieważności umowy.

Wyrokiem z dnia 17 marca 2017r. Sąd Rejonowy w Olsztynie w punkcie I ustalił nieważność umowy sprzedaży działki nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), zawartej przed notariuszem A. B. (2) w dniu 5 lipca 2005r., Rep. (...) pomiędzy R. S. i A. S. jako sprzedającymi, a B. S. (1) jako kupującą; w punkcie II zasądził od pozwanych dla powoda 6.643 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że decyzją z 28.10.2003r. nr GG- (...), na wniosek właścicieli działki nr (...)- pozwanych R. S. i A. S., Wójt S. dokonał podziału działki (...) na 3 działki o nr (...). Działka nr (...) oznaczona została symbolem KK i przeznaczona na poszerzenie drogi wojewódzkiej głównej do 30 m w liniach rozszerzających. Działka ta jest w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr (...) O.-B.-Z. i stanowi własność powoda Województwa (...).

Sąd ustalił również, że w dniu 5 lipca 2005r. pozwani R. S. i A. S. umową w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. R.. A nr (...), sprzedali działkę nr (...) pozwanej B. S. (1). W akcie notarialnym notariusz zawarł zapis o przeznaczeniu wskazanej nieruchomości na poszerzenie istniejącej drogi wojewódzkiej. Decyzją nr (...) z 12 maja 2016r. Wojewoda

(...)- (...) udzielił zezwolenia na realizację inwestycji drogowej- rozbudowy drogi wojewódzkiej (...) O.-B.-Z. i ustalił realizację inwestycji m.in. na spornej działce nr (...).

Mając tak ustalony stan faktyczny Sąd uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd wskazał, iż zgodnie z art. 98 ust 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe - z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.

W ocenie Sądu I instancji w przedmiotowej sprawie ustalenia faktyczne dawały podstawę do przyjęcia, że wobec spornej działki miała zastosowanie dyspozycja powołanego art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wbrew twierdzeniom pozwanych małżonków S., podział ich działki i wyodrębnienie działki nr (...) nastąpił na ich wniosek i już w decyzji podziałowej grunt ten został przeznaczony na poszerzenie istniejących dróg publicznych. Zarzut braku wniosku pozwanych był zatem chybiony.

Za nieuzasadnienie w ocenie Sądu, należało uznać również twierdzenia pozwanych dotyczące braku charakteru drogi publicznej wobec spornej działki. Sąd wskazał, iż rzeczywiście działka nr (...) zarówno w momencie jej wyodrębnienie, jak i sprzedania pozwanej B. S. (1), nie była jeszcze drogą publiczną, nie została na niej wybudowana droga, ani żadne urządzenie funkcjonalnie związane z drogą publiczną, jak np. chodnik, czy pas drogowy. Zdaniem Sądu rozważania o braku urządzenia na działce drogi miałyby sens wówczas, gdyby dyspozycja art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami ograniczała się tylko do przejścia na własność gruntu, na którym droga już była urządzona. W takim jednak wypadku sens tego przepisu byłby żaden, bowiem zmuszałby zarządcę, właściciela drogi do budowy urządzeń drogowych na działce osoby trzeciej, bez jej wywłaszczenia lub nabycia, a dopiero po wybudowaniu urządzeń drogowych, podjęcia czynności celem nabycia jej własności. Dyspozycja powołanego przepisu dotyczy wyraźnie działki, która ma być dopiero w przyszłości drogą lub która ma być w przyszłości przeznaczona na poszerzenie istniejącej drogi, jak było w tym wypadku. Celem przytoczonego przepisu jest umożliwienie wykonywania inwestycji drogowych przy wykorzystaniu działek należących do osób trzecich, które na skutek decyzji zostały wywłaszczone bez możliwości kwestionowania decyzji wywłaszczeniowej, a z możliwością jedynie kwestionowania wysokości odszkodowania za wywłaszczenie. Nie było zatem koniecznym w świetle brzmienia art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, by sporna działka w momencie wydania decyzji lub w momencie zamknięcia rozprawy, była już drogą publiczną w rozumieniu ustawy o drogach publicznych.

Odnosząc się do zarzutów pozwanej B. S. (1) Sąd zgodził się z jej stanowiskiem, że sama sprzedaż spornej działki przez osoby nieuprawnione, takimi byli bowiem pozwani sprzedający nieruchomość, nie powoduje nieważności umowy, tylko bezskuteczność względną. Doszło jednak do sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność powoda i przeznaczonej na drogę, a więc wyłączonej z obrotu. Sąd uznał za nietrafny argument, że pozwana nabyła działkę w dobrej wierze, na podstawie danych zawartych w księdze wieczystej, a więc była chroniona rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych. Zgodnie z art. 7 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, rękojmią wiary publicznej nie działa przed prawom obciążającym nieruchomość z mocy ustawy.

Sąd stwierdził, że działki gruntu stanowiące drogi publiczne nie mogą być przedmiotem sprzedaży pomiędzy osobami fizycznymi i dlatego zaskarżona czynność sprzedaży w zakresie działki nr (...) była nieważna.

W ocenie Sądu chybiony był również zarzut pozwanej o braku interesu prawnego w żądaniu opartym na art. 189 k.p.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. wskazując, iż powództwo o ustalenie może być wytoczone także wówczas, gdy ustaleniu będzie podlegało prawo własności (tak SN w wyroku z 25.2.1987r., III CZP 2/87, OSNCP 1988/4/46) i nie jest konkurencyjne do powództwa opartego na art. 10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 189 k.p.c. i art. 58 § 1 k.p.c., Sąd ustalił nieważność umowy w zakresie objętym pozwem.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c.

Apelacje od powyższego wyroku wnieśli pozwani.

R. S. i A. S. zaskarżyli go w całości, zarzucając naruszenie następujących przepisów:

1. art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami poprzez jego błędne zastosowanie, w sytuacji gdy brak jest podstaw do przyjęcia, że podział działki (...) został dokonany w trybie tego przepisu,
2. art. 1 w zw. z art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych, poprzez nadanie przymiotu drogi publicznej nieruchomości, która nie spełnia określonych warunków techniczno - użytkowych,
3. art. 2a ust. 2 w zw. z art. 6 ust. 2 ustawy o drogach publicznych, poprzez błędne przyjęcie, iż działka nr (...) stanowi własność powoda, podczas gdy działka ta nie posiada statusu drogi publicznej, a nadto nie została jej nadana odpowiednia kategoria uchwałą sejmiku województwa w porozumieniu z ministrami właściwymi do spraw transportu oraz obrony narodowej,
4. art. 58 § 1 k.c., poprzez stwierdzenie nieważności umowy sprzedaży działki nr (...) zawartej w dniu 05 lipca 2005 roku pomiędzy A. S. i R. S. jako sprzedawcami a B. S. (1) jako kupującą, podczas gdy umowa ta nie jest sprzeczna z ustawą ani też nie ma na celu obejścia ustawy,
5. art. 328 § 2 k.p.c., poprzez sporządzenie uzasadnienia wyroku w sposób niepoddający się kontroli instancyjnej, niezawierającego dostatecznego wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku,
6. art. 98 § 1 i 2 k.p.c., poprzez obciążenie pozwanych ad. 1 i ad. 2 kosztami procesu wskutek błędnego przyjęcia, iż pozwani ponoszą odpowiedzialność za wynik procesu,
7. art. 102 k.p.c., poprzez zasądzenie od pozwanych ad. 1 i ad. 2 na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, pomimo iż zasady słuszności wymagają nieobciążania pozwanych ad. 1 i ad. 2 tymi kosztami w ogóle.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwani małżonkowie S. wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powoda kosztami postępowania apelacyjnego, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o ponowne rozstrzygnięcie o kosztach procesu za pierwszą instancję.

Ewentualnie, na wypadek uznania przez Sąd Okręgowy, iż zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej wskutek wadliwie sporządzonego uzasadnienia, niezawierającego wyjaśnienia podstawy prawnej, pozwani wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Pozwana B. S. (1) również zaskarżyła wyrok w całości, zarzucając mu:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób dowolny, nieszczechronny i nielogiczny polegający na uznaniu, iż nieruchomość tj. działka nr (...), księga wieczysta OL (...) stanowi własność powoda, podczas gdy pozwana dokonała skutecznego i ważnego nabycia w/w działki i była objęta działaniem rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych, nadto wadliwe i niezasadne uznanie, iż skutek określony w art. 98 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami (tj. zmiana właściciela następująca z dniem, z którym decyzja zatwierdzająca podział stałą się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne) powoduje nieważność późniejszego rozporządzenia taką nieruchomością przez osobę nieuprawnioną,

nadto całkowicie dowolne i sprzeczne ustalenie nieważności sprzedaży działki gruntu stanowiącej drogę publiczną przy jednoczesnym ustaleniu (str. 3 uzasadnienia), że przedmiotowa działka drogą publiczną nie jest;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 58 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, w sytuacji braku jakichkolwiek podstaw faktycznych jak i prawnych do uznania, iż umowa sprzedaży działki nr (...) z dnia 5 lipca 2005 roku, akt notarialny Rep. A nr (...) jest nieważna,

3. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku, a w szczególności konkretnego przepisu ustawy, z której ma wynikać niedopuszczalność i nieważność czynności, podczas gdy skutek taki nie wynika z przywołanych przepisów tj. art. 98 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami i art. 58 § 1 k.c.,

4. naruszenie art. 102 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy przyczyną sporu było wyłącznie zachowanie powoda, który nie ujawnił swojego prawa własności w księgach wieczystych, jednocześnie pozwana B. S. nie dała żadnych podstaw do zaistnienia sporu, a jej sytuacja majątkowa i osobista uzasadnia odstąpienie od obciążania jej kosztami postępowania.

Domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez:

- oddalenie powództwa,

- zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej B. S. zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję według norm przepisanych.

Z ostrożności procesowej na wypadek oddalenia apelacji wniosła o zmianę wyroku w pkt. II poprzez nieobciążanie jej kosztami postępowania za I instancję oraz odstąpienie od obciążenia kosztami za postępowanie odwoławcze.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o ich oddalenie oraz zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacje pozwanych zasługiwały na uwzględnienie prowadząc do zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości.

Stan faktyczny sprawy był między stronami zasadniczo bezsporny. W szczególności nie kwestionowano, że ostateczną decyzją z 28 października 2003 r., w uwzględnieniu wniosku pozwanych R. i A. S., zatwierdzono projekt podziału nieruchomości na działki (...), z których pierwsza obejmowała teren przeznaczony na poszerzenie drogi wojewódzkiej (decyzja i mapa k. 111). Niespornie powód nie został wpisany na podstawie ww. decyzji jako właściciel działki (...) do właściwej księgi wieczystej. Następnie nie budziło wątpliwości, że umową z 5 lipca 2005 r. pozwani małżonkowie S. sprzedali pozwanej B. S. (1) nieruchomość objętą KW (...), składającą się z działek (...), przy czym w akcie zamieszczono wzmiankę o przeznaczeniu działek wynikającym z decyzji Wójta Gminy S. z 28 października 2003 r. (k. 6 – 8).

W tych warunkach sporne między stronami pozostawało, czy z uwagi na treść powołanej decyzji, tj. przeznaczenie działki (...) pod poszerzenie drogi publicznej, umowa pozwanych dotknięta była sankcją częściowej nieważności.

Jak wynika z akt postępowania administracyjnego GG- (...), to pozwani S. wnioskowali o podział działki (...). Jednakże w decyzji nr (...) z 28 października 2003 r. jako podstawę zatwierdzenia projektu podziału wskazano jedynie art. 96 ust. 1 i 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

W momencie wydawania decyzji przepis art. 96 wzmiankowanego aktu prawnego brzmiał następująco:

1. Podział nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, zatwierdzającej projekt podziału. Projekt podziału powinien być sporządzony na aktualnej mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

2. W przypadku gdy o podziale orzeka sąd, nie wydaje się decyzji, o której mowa w ust. 1. Jeżeli podział jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, sąd zasięga opinii wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Do opinii tej nie stosuje się art. 93 ust. 5.

3. Podział nieruchomości, polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości, nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału.

4. Decyzja lub orzeczenie sądu, o których mowa w ust. 1 i 2, stanowią podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.

Faktem jest, że przedmiotowa decyzja dotyczyła podziału działki (...) m.in. na działkę (...), która jako oznaczona symbolem (...), przeznaczona została na poszerzenie drogi wojewódzkiej, głównej do 30 m w liniach rozgraniczających. Dołączony do akt postępowania administracyjnego szkicowy projekt podziału świadczy o świadomości R. i A. S. odnośnie przeznaczenia części dzielonej nieruchomości.

Jak stanowił art. 98 ust. ustawy o gospodarce nieruchomościami w brzmieniu na dzień złożenia wniosku o podział i wydania decyzji:

1. Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe - z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca projekt podziału stała się ostateczna, a orzeczenie o podziale prawomocne. Przepis ten stosuje się także do nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek użytkownika wieczystego, z tym że prawo użytkowania wieczystego działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne wygasa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca projekt podziału stała się ostateczna, a orzeczenie o podziale prawomocne.

2. Właściwy organ składa wniosek o ujawnienie w księdze wieczystej praw gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa do działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne.

3. Za działki gruntu, o których mowa w ust. 1, przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości.

W doktrynie podnosi się, że decyzja o zatwierdzeniu ewidencyjnego podziału nieruchomości jest podstawą do dokonania stosownych wpisów w księdze wieczystej, stąd też decyzja ta powinna zawierać elementy, które podlegają takiemu ujawnieniu w księdze wieczystej. Jakkolwiek więc skutki prawnorzeczowe wynikające z art. 98 ust. 1 ustawy nie są przedmiotem rozstrzygnięcia omawianej decyzji, skoro skutki te powstają z mocy samego prawa, to jednak w decyzji tej powinny znaleźć się informacje określające działkę gruntu i cel jej wydzielenia pod drogę publiczną lub pod poszerzenie istniejącej drogi publicznej, ze wskazaniem dokumentu planistycznego, z którego wynika takie przeznaczenie tej działki gruntu. Ponadto, organ orzekający zobowiązany jest także zawrzeć w decyzji podziałowej informację o skutkach prawnorzeczowych wynikających z art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ze wskazaniem podmiotu publicznoprawnego, który jest beneficjentem tych skutków prawnych (por. Komentarz do art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami pod red. M. Wolanina, teza 14, Legalis).

Niewątpliwie w spornej decyzji nie wskazano skutków prawnych w zakresie losu prawnej działki (...), jakie niosła za sobą jej ostateczność. Nie poinformowano również pozwanych S. o przejściu z mocy prawa na rzecz powoda wspomnianej działki. Jednakże ostateczna decyzja z 28 października 2003 r. nie została do chwili obecnej wzruszona choćby w trybie art. 155 k.p.a., zatem sąd cywilny nie jest uprawniony do kwestionowania stwierdzonego nią stanu

prawnego. Jest on zaś taki, że działka (...), jako przeznaczona na poszerzenie drogi wojewódzkiej, stała się z mocy prawa własnością powoda – jako przeznaczona pod poszerzenie drogi publicznej, której jest dysponentem. Skutkiem prawnorzeczowym decyzji o zatwierdzeniu ewidencyjnego podziału nieruchomości na wniosek jej właściciela jest bowiem odebranie własności działki gruntu wydzielonej pod drogę publiczną i przejęcie jej na rzecz podmiotu publicznoprawnego właściwego ze względu na ustawowo przypisaną własność dróg publicznych w zależności od ich docelowej kategorii, stosownie do art. 2a ustawy o drogach publicznych

Nie sposób zatem podzielić zarzutów apelacji pozwanych S. wskazujących na uchybienie przez Sąd Rejonowy przepisowi art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami w zakresie ustalenia skutków decyzji nr (...).

W dalszych rozważaniach wypada uwypuklić okoliczność bezsporną, zgodnie z którą działka (...), choć przeznaczona na poszerzenie drogi publicznej, ani w momencie zawarcia umowy sprzedaży między pozwanymi, ani na dzień orzekania, nie została wykorzystana na cel wskazany w decyzji. Należy zatem ustalić, czy z uwagi na treść art. 2 a ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, podlegała ona wyłączeniu z obrotu cywilnoprawnego jako *res extra commercium*.

Jak stanowi art. 4 pkt 1 i 2 te same ustawy, przez pas drogowy rozumieć należy - wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą, zaś przez drogę - budowlę wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym.

Słusznie podniesiono w apelacji pozwanej B. S. (1), że w orzecznictwie sądowym ugruntowany jest pogląd, iż wyłączenie z obrotu cywilnoprawnego dróg publicznych przewidziane w art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych dotyczy nieruchomości, które po zrealizowaniu procesu inwestycyjnego są budowlą przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym (art. 4 pkt 2 wymienionej ustawy) – por. postanowienie SN z 15.02.2012 r., I CSK 293/11. Zbliżone stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniach z 10.04.2013 r., (IV CSK 514/12) i 07.05.2014 r. (II CSK 491/13).

Również w orzecznictwie administracyjnym przyjmuje się, że o zakazie przewidzianym w art. 2a ustawy można mówić dopiero wówczas, gdy nieruchomość przeznaczona pod drogę publiczną w taką drogę przekształci się faktycznie i prawnie (por. wyrok WSA w Krakowie z 7 stycznia 2010 r., I SA 1666/09).

W tych warunkach nie sposób uznać, że umowa pozwanych w zakresie działki (...) była nieważna li tylko z powodu objęcia nią części nieruchomości przeznaczonej pod drogę publiczną, skoro drogi tej w rzeczywistości nie urządzono i nie wykazano, by w 2005 r. istniały plany realizacji inwestycji w rozsądnym terminie.

Na tym etapie konieczne jest zatem roztrząsnięcie zarzutów apelacyjnych dotyczących wadliwego uznania umowy z 5 lipca 2005 r. za nieważną w świetle art. 58 § 1 k.c. Słusznie akcentuje się w środkach odwoławczych, że rozważania Sądu Rejonowego obarczone są w tym fragmencie niekonsekwencją. Z jednej strony bowiem sąd I instancji uznaje, że działka (...) w rzeczywistości drogą publiczną nie była, a z drugiej motywuje stwierdzenie nieważności umowy wyłączeniem nieruchomości stanowiących takie drogi z obrotu między osobami fizycznymi.

Stosownie do art. 58 § 1 i 3 k.c., czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana.

Dla uwzględnienia powództwa konieczne było zatem ustalenie, że umowa pozwanych w zakresie przeniesienia własności działki (...) była dotknięta ułomnością inną, niż jej sprzedaż przez osobę różną niż powód.

Okolicznością przesądającą o nieważności umowy nie może być skutek prawnorzeczowy decyzji z 28 października 2003 r. w zakresie nabycia własności ww. działki przez powoda. Podnieść należy, że zaniedbał on dokonania wpisów dotyczących przejścia własności działki (...), wobec czego figurowała ona nadal w księdze wieczystej (...) jako część działki (...) przed podziałem, należąca do pozwanych S.. Skutki podziału określone w art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie zostały w decyzji wyartykułowane, stąd wynikająca z aktu notarialnego świadomość pozwanej S. odnośnie jej istnienia, nie może pozbawić jej ochrony wynikającej z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. W szczególności nie sposób uznać jej za osobę działającą w złej wierze w rozumieniu art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z 6 lipca 1982 r., skoro wbrew powszechnie przyjętym zwyczajom w decyzji z 28 października 2003 r. nie podano jej podstawy prawnej i nie wskazano podmiotu publicznoprawnego, który był beneficjentem skutków prawnych aktu administracyjnego.

Słusznie podniesiono w apelacji kupującej, że zastosowania nie będzie mieć art. 7 pkt 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, albowiem decyzja wydana w oparciu o art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie statuuje prawa obciążającego nieruchomość z mocy ustawy, niezależnie od wpisu. Część autorów przyjmuje bowiem, że obecnie prawa takie nie istnieją, zaś reszta wskazuje jedynie na przepisy art. 1037 § 3 KPC i art. 115d § 3 ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji, które dla okoliczności faktycznych sprawy nie są adekwatne.

W tej sytuacji uznać należy, że pozwana B. S. (1) winna być uznana za osobę, która dokonała czynności prawnej odpłatnej mającej za przedmiot własność nieruchomości, w zaufaniu do treści księgi wieczystej.

Konstatacja taka jest o tyle istotna, że rękojmia z art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece stanowi istotny wyjątek od zasady dotyczącej przenoszenia praw podmiotowych, zgodnie z którą nikt nie może przenieść na drugiego więcej praw, aniżeli sam posiada (*nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*). Naruszenie tej zasady pociąga za sobą bezskuteczność czynności prawnej. Rękojmia prowadzi jednak do odwrotnego skutku, gdyż rozporządzenie prawem będzie w pełni skuteczne (por. post. SN z 5.3.2015 r., V CSK 293/14, OSNC 2016, Nr 3, poz. 32; wyr. SN z 30.10.1969 r., II CR 430/69, OSNCP 1970, Nr 9, poz. 152; wyr. SN z 18.12.1996 r., I CKN 27/96, OSNC 1997, Nr 4, poz. 43; wyr. SN z 11.12.1998 r., II CKN 96/98, OSNC 1999, Nr 5, poz. 98). Oznacza to, że nastąpi nabycie prawa rzeczowego od osoby, która choć wpisana w księdze wieczystej jako właściciel, właścicielem w rzeczywistości nie jest

Jak wskazano przy tym w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z 03.11.2010 r. (V CSK 148/10), rozporządzenie rzeczą cudzą nie jest nieważne. Zasada *nemo plus iuris in alium transferre potest quam ipse habet* oznacza, że nikt nie można przenieść więcej praw niż sam ma. Stąd też kupujący nie nabywa własności jeżeli nie miał jej sprzedawca. Dlatego umowa sprzedaży nieruchomości zawarta przez osobę niebędącą właścicielem nie wywołuje skutku rozporządzającego, jednakże brak po stronie sprzedawcy przymiotu właściciela nie wpływa na ważność czynności zobowiązującej. Dla zawarcia umowy o skutkach obligacyjnych ustawa nie wymaga bowiem, aby zbywcy przysługiwało prawo do rzeczy. Jednakże zasada bezskuteczności nabycia od osoby nieuprawnionej doznaje przełamania w odniesieniu do nieruchomości, w razie powstania okoliczności przewidzianych w art. 169 § 1 KPC, a w odniesieniu do nieruchomości - w razie istnienia podstawy do stosowania art. 5 ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

W tej sytuacji umowa z 5 lipca 2005 r. nie może być uznana za nieważną w części tylko z tej przyczyny, że sprzedający zbyli działkę stanowiącą własność powoda, a zapisaną na nich w księdze wieczystej. Powód innych podstaw nieważności umowy niż opisane wcześniej rzekome wyłączenie nieruchomości z obrotu i nabycie jej od osoby nieuprawnionej nie wykazał.

Mając powyższe okoliczności na uwadze należało uznać za uzasadnione zarzuty naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 58 § 1 i 3 k.c., które prowadziły do nieprawidłowego uznania umowy pozwanych za nieważną.

Nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy podziela dominujące w judykaturze stanowisko, iż strona może powołać się na zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia i zarzut taki można ocenić jako zasadny, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wskazanych w art. 328 § 2 k.p.c.



zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej. Niemożność przeprowadzenia takiej kontroli miałyby miejsce, gdyby sąd odwoławczy nie był w stanie dokonać oceny toku wyводу, który doprowadził sąd pierwszej instancji do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2009 r., I UK 129/09, LEX nr 558286, z dnia 30 września 2008 r., II UK 385/07, Lex nr 741082, z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000/5/100 oraz z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M. Prawn. 2007/17/930). Analiza uzasadnienia zaskarżonego wyroku pozwala na odtworzenie motywów, jakimi kierował się Sąd Rejonowy, wydając zaskarżone orzeczenie oraz jakie poczynił ustalenia faktyczne, stanowiące podstawę do zastosowania przepisów prawa materialnego, co musiało skutkować negatywną oceną zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Mając powyższe okoliczności na uwadze należało na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienić zaskarżony wyrok w punkcie I przez oddalenie powództwa w całości.

Konsekwencją powyższego orzeczenia jest konieczność zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu zawartego w punkcie II wyroku Sądu Rejonowego. Skoro powód przegrał sprawę w całości, zaś pozwani R. i A. S. oraz pozwana B. S. reprezentowani byli przez różnych pełnomocników, należy się im na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zwrot kosztów zastępstwa prawnego w kwotach po 4.817 zł, na które składają się koszty wynagrodzenia radcy prawnego (adwokata) w wysokości 4.800 zł i opłaty od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. Stawki pełnomocników ustalono według przepisów stosownych rozporządzeń w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu, tj. 19 października 2016 r.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą również orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., albowiem powód przegrał sprawę w całości.

Na koszty należne R. i A. S. składa się 1.800 zł wynagrodzenia pełnomocnika oraz 1.843 zł opłaty od apelacji (punkt II wyroku).

W skład kosztów postępowania odwoławczego przyznanych B. S. (1) wchodzi 1.800 zł wynagrodzenia pełnomocnika oraz 200 zł uiszczonyj opłaty od apelacji (punkt III wyroku).

Z uwagi na fakt, że pozwana B. S. (1) zwolniona została od opłaty od apelacji w kwocie 1.643 zł, zaś apelację jej uwzględniono w całości, należało na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. ściągnąć ww. kwotę od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olsztynie (punkt IV wyroku).

Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska