

## Nieważność umowy sprzedaży wydzielonej działki w orzeczeniu Sądu Najwyższego

**Jeżeli decyzja o podziale nieruchomości zawiera warunek, że przy zbywaniu wydzielonych działek zostaną ustanowione służebności drogowe zapewniające dostęp do drogi publicznej, umowa przeniesienia własności wydzielonej działki zawarta bez spełnienia tego warunku jest nieważna. Dotyczy to także sytuacji, gdy nie ma obowiązku uzyskania decyzji zatwierdzającej podział i dochodzi do zbycia wydzielonych działek.**

**Tak orzekł Sąd Najwyższy w postanowieniu z 19 marca 2015 r., IV CSK 411/14.**

Wnioskodawca wniósł o odłączenie z księgi wieczystej dwóch działek i założenie dla nich odrębnej księgi wieczystej, powołując się na umowę sprzedaży. Wniosek został oddalony. Sąd rejonowy stwierdził bowiem, że działki po ich odłączeniu nie będą posiadały dostępu do drogi publicznej. Podział taki, jako sprzeczny z art. 93 i 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami (u.g.n.), nie jest dopuszczalny.

Sąd okręgowy oddalił apelację wnioskodawcy, podzielając stanowisko SR i powołując się m.in. na art. 93 ust. 3 u.g.n. Przepis ten zabrania podziału nieruchomości, 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. W rozważanej sytuacji (działki objęte wnioskiem nie mają dostępu do drogi publicznej) ma zastosowanie art. 99 u.g.n., według którego podział nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu wydzielonych działek w wyniku podziału zostaną ustanowione ww. służebności lub nastąpi sprzedaż działek wraz z udziałem w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

Wnioskodawca wniósł skargę kasacyjną, którą Sąd Najwyższy oddalił. Sąd wskazał, że 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. Brak jest jurydycznych podstaw, aby stanowisko to 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.

## Komentarz eksperta

**Anna Głowska, [radca prawny Warszawa Rödl & Partner](#)**

Ustawa (u.g.n.) zawiera przepisy regulujące zasady dokonywania podziału nieruchomości, które dotyczą zarówno nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa czy jednostek samorządu terytorialnego, jak i podmiotów prywatnych. Celem tych przepisów jest przede wszystkim zapewnienie zgodności podziałów z gospodarką przestrzenną (podział powinien być co do zasady zgodny z ustaleniami planu miejscowego). Wyróżnić przy tym można podział prawny nieruchomości i podział ewidencyjny. Ten ostatni polega na innym niż dotychczas ukształtowaniu działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości (np. gdy z jednej działki tworzone są dwie), w tym na wytyczeniu w nowy sposób linii rozgraniczających działkę lub działki gruntu wchodzące w skład nieruchomości. Podczas takiego podziału następuje wyodrębnienie w ramach jednej nieruchomości większej niż dotychczas liczby działek ewidencyjnych gruntu – bez zmiany właściciela, ale dające możliwość w przyszłości zbycia wydzielonych działek innym właścicielom. Podział ewidencyjny służy więc dokonaniu w przyszłości prawnego podziału nieruchomości, w wyniku czego powstaną nowe nieruchomości. Podział ewidencyjny dokonywany jest np. w drodze decyzji administracyjnej czy w wyniku rozstrzygnięcia sądu (wyrok WSA w Warszawie z 12 grudnia 2012 r., I SA/Wa 1891/12). Na gruncie u.g.n. przez podział nieruchomości należy rozumieć zarówno podział prawny, jak i podział ewidencyjny, przy czym 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. Przepis ten nie zezwala na podział nieruchomości, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Na mocy jednak art. 99 u.g.n. może zostać wydana decyzja o podziale nieruchomości zawierająca 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

wewnętrzna. Oznacza to, że mogą być wydzielone działki (podział ewidencyjny) bez zapewnienia im prawnie dostępu do drogi publicznej na etapie zatwierdzenia podziału, ale ich zbycie na odrębną własność (podział prawny) jest możliwe tylko przy jednoczesnym zapewnieniu przez zbywcę prawnie tego dostępu (wyrok WSA w Lublinie z 12 lipca 2012 r., II SA/Lu 466/12). Zastrzeżenie niedopuszczalności dokonania podziału nieruchomości, jeżeli wydzielane działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej, należy więc odnieść do chwili, w której działki te będą zbywane. Umowa przeniesienia własności wydzielonej działki zawarta bez spełnienia tego warunku (zawartego w decyzji podziałowej) jest nieważna (uchwała SN z 4 czerwca 2009 r., III CZP 34/09). Art. 96 ust. 3 u.g.n. stanowi, że podział nieruchomości polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu, odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości (czyli wyodrębnionych już ewidencyjnie), nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej podział. Oznacza to, że do zbycia działki stanowiącej odrębną działkę ewidencyjną niepotrzebne jest uzyskanie decyzji podziałowej – taka sytuacja miała miejsce w komentowanej sprawie. Jednak, jak uznał SN, brak konieczności uzyskania decyzji podziałowej pozostaje bez wpływu na obowiązek spełnienia warunków dopuszczalności podziału nieruchomości zgodnie z art. 93 ust. 3 u.g.n. Pomimo braku podstaw do zastosowania art. 99 u.g.n. umowa sprzedaży jednej z wydzielonych działek powinna przewidywać zapewnienie dostępu do drogi publicznej. W komentowanej sprawie umowa sprzedaży wyodrębnionych już ewidencyjnie działek gruntu nie przewidywała takich mechanizmów, stąd – jako nieważna – nie mogła stanowić podstawy wpisu do księgi wieczystej.

Źródło: <http://www.rp.pl/Firma/301159967-Niewaznosc-umowy-sprzedazy-wydzielonej-dzialki-w-orzeczeniu-Sadu-Najwyzszego.html>