

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2021 r., wydanym w sprawie z wniosku Miasta Ł. z udziałem S. O., L. M. i B. M. o odłączenie nieruchomości z księgi wieczystej Nr (...), założenie dla niej nowej księgi wieczystej i wpis prawa własności w dziale II nowozałożonej księgi wieczystej na skutek skargi wnioskodawcy na postanowienie referendarza sądowego z dnia 21 grudnia 2020 r., Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił wniosek.

Sąd I instancji ustalił, że księga wieczysta Nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości położonej przy ul. (...) (bez numeru) o powierzchni 0,1617 ha, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) w obrębie W-9, sposób korzystania S – sady, a w dziale II księgi jako właściciel nieruchomości ujawniony jest S. O.. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 6 czerwca 2016 r., wydanym w sprawie XIII C 2/13 i prawomocnym od dnia 14 czerwca 2016 r., dokonano podziału majątku wspólnego współników spółki cywilnej (...) – R. K. i S. O. – poprzez fizyczny podział nieruchomości, dla której prowadzona była księga wieczysta nr (...) w ten sposób, że działki (...) przyznano na rzecz S. O., a działkę (...) na rzecz R. K., a podział ten oparty był na mapie projektu podziału nieruchomości zaewidencjonowanej pod pozycją (...)9.2016.904, gdzie działka (...) oznaczona była jako S/R – sady. Z treści pisma Urzędu Miasta Ł. Departamentu Architektury i (...) z dnia 18 sierpnia 2020 r., znak DM-DM-V (...)51.2020, wynika natomiast, że na dzień 14 czerwca 2016 r. działkę Nr (...) objęto planem zagospodarowania przestrzennego i położona była w jednostkach oznaczonych symbolami 54 KD-D1/2 – drogi dojazdowe, 55 KD-D1-2 – drogi dojazdowe.

Sąd meriti przywołał następnie treść art. 626<sup>8</sup> § 1 i 2 k.p.c. i podniósł, odnosząc się do wyżej wymienionych dokumentów powołanych przez wnioskodawcę jako podstawa wpisu, że zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy. Wskazał, że z przepisu tego wynika obowiązek respektowania zawartej w orzeczeniu sądu skonkretyzowanej, indywidualnej normy prawnej i brak jest możliwości zignorowania zarówno ustaleń faktycznych, które w związku z podstawą sporu stanowiły przedmiot rozstrzygnięcia, jak i jego podstawy prawnej, a wobec tego nie jest dopuszczalne odmienne ustalenie zaistnienia, przebiegu i oceny istotnych dla danego stosunku prawnego zdarzeń faktycznych w innych postępowaniach sądowych pomiędzy tymi samymi podmiotami, chociażby przedmiot tych spraw się różnił. Następnie Sąd zwrócił uwagę na niezgodność pomiędzy treścią mapy stanowiącą podstawę rozstrzygnięcia sądowego o podziale fizycznym nieruchomości, z mocy którego S. O. stał się właścicielem działki (...) o powierzchni 0,1617 ha – gdzie działka ta została oznaczona symbolem S/R-sady – oraz treścią załączonego do wniosku pisma Urzędu Miasta Ł. Departamentu Architektury i (...), z którego wynika z kolei, że działkę tę objęto planem zagospodarowania przestrzennego i położona była w jednostkach oznaczonych symbolami 54 KD-D1/2-drogi dojazdowe, 55 KD-D1-2-drogi dojazdowe. Wobec tej rozbieżności, Sąd podniósł, że nie jest jego rolą jako sądu wieczystoksięgowego usuwanie niezgodności pomiędzy treścią dokumentów mających stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej i podkreślił, że związany jest treścią prawomocnego postanowienia z dnia 6 czerwca 2016 r., w którym jednoznacznie wskazano S. O. jako właściciela działki nr (...), a jej oznaczenie jako S/R-sady.

Sąd Rejonowy zaznaczył następnie, że w świetle art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) dokument w postaci decyzji administracyjnej o podziale ewidencyjnym nieruchomości lub orzeczenia sądowego o podziale nieruchomości, mający stanowić podstawę dokonania wpisu w księdze wieczystej, powinien zawierać: informacje określające działkę lub działki wydzielone pod drogi publiczne (lub poszerzenie drogi publicznej), cel wydzielenia działki (działek) i wskazanie dokumentu, z jakiego wynika przeznaczenie działki lub działek pod drogę publiczną, informację o skutkach praworzeczowych wynikających z przywołanego przepisu oraz wskazanie podmiotu publicznoprawnego, który jest beneficjentem tych skutków, gdyż sąd wieczystoksięgowy nie prowadzi postępowania wyjaśniającego, ale bada wyłącznie treść i formę wniosku dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, a zatem przedmiot wpisu musi jasno wynikać z wniosku i z dokumentu mającego być podstawą wpisu. Poza kognicją tego Sądu pozostaje natomiast

ustalenie przejścia prawa własności na rzecz Miasta Ł. w sytuacji, gdy mapa z projektem podziału, zaewidencjonowana pod pozycją (...)9.2016.904 i mająca stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej, pozostaje w ewidentnej sprzeczności z planem zagospodarowania przestrzennego. W zaistniałych okolicznościach Sąd I instancji uznał zatem, że zachodzi przeszkoda do dokonania wpisu w rozumieniu przepisu art. 626<sup>9</sup> k.p.c. i oddalił wnioszek.

Apelację od tego orzeczenia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez jego uchylenie i nakazanie Sądowi meriti dokonanie wpisów zgodnych z treścią wniosku, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz zarzucając naruszenie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) i art. 365 k.p.c. poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że Sąd rozpoznający sprawę o wpis do księgi wieczystej jest związany treścią mapy zawierającą projekt podziału nieruchomości, która powinna zawierać informacje o przeznaczeniu działki pod drogę publiczną. Skarżący podniósł, że w myśl przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268 z 2004 r., poz. 2663), geodeta sporządzający mapę podziałową dokonuje na niej oznaczenia nieruchomości podlegającej podziałowi według danych z katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, natomiast przesłanką przejścia nieruchomości na własność Gminy z mocy prawa w trybie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) jest przeznaczenie danej działki pod drogę publiczną w planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Wskazano, że w ewidencji gruntów działka może być oznaczona jako droga nie wtedy, gdy przeznaczona jest w powyższych dokumentach pod drogę publiczną, ale wówczas, gdy nadana zostanie jej już kategoria drogi publicznej, co nastąpić może – stosownie do art. 2 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1693 ze zm.) – jeśli droga już istnieje i spełnia ustawową funkcję w sieci drogowej, czyli uzyska prawnie określone parametry techniczno-użytkowe.

#### ***Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił następujące okoliczności faktyczne:***

Ujawnionymi w dziale II księgi wieczystej Nr (...) właścicielami nieruchomości, dla której księga ta jest prowadzona są: S. O. w udziale wynoszącym 1/2 części, L. M. w udziale wynoszącym 1/4 części oraz L. M. i B. M. na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej w udziale wynoszącym 1/4 części (treść działu II księgi wieczystej Nr (...)).

Na dzień 14 czerwca 2016 r. działkę Nr (...) objęto planem zagospodarowania przestrzennego i położona była w jednostce oznaczonej symbolem 54 KD-D1/2 – drogi dojazdowe (poświadczony odpis pisma Urzędu Miasta Ł. Departamentu Architektury i (...), k. 76).

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

Apelacja nie może zostać uwzględniona. Sąd odwoławczy podziela ustalenia faktyczne Sądu meriti, z tą jednak zmianą, że – wobec odnotowania, iż w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia przywołano treść pisma Urzędu Miasta Ł. Departamentu Architektury i (...) odnoszącego się do uregulowanej w innej księdze wieczystej działki Nr (...) – ustalono, jaki zapis figuruje tam w odniesieniu do działki Nr (...), a ponadto skorygowano nieprawidłowe ustalenia co do aktualnego stanu własnościowego przedmiotowej nieruchomości. To ostatnie uchybienie Sądu Rejonowego skutkowało także pominięciem B. M. i L. M. w komparycji orzeczenia, choć z mocy art. 626<sup>1</sup> § 2 k.p.c. są oni – jako współwłaściciele – koniecznymi uczestnikami postępowania i w takiej roli występowali na wcześniejszym etapie rozpoznania sprawy. Oczywista omyłka w tym zakresie została naprawiona przez Sąd II instancji z urzędu w trybie art. 350 § 3 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Należy zgodzić się ze skarżącym, że Sąd I instancji nie miał wystarczających podstaw do uznania, iż okolicznością wykluczającą przyjęcie, że Miasto Ł. nabyło z mocy prawa w trybie art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) własność przedmiotowej nieruchomości, jest to, iż na mapie z projektem podziału nieruchomości, stanowiącej integralną część postanowienia działkowego, rodzaj użytku gruntowego w przypadku działki Nr (...) określono nie jako drogę o symbolu ewidencyjnym „dr”, ale jako sady o symbolu ewidencyjnym „S/R”. W ewidencji gruntów i budynków ujawnia się dane odpowiadające aktualnemu stanowi

faktycznemu dotyczącemu rodzaju użytków gruntowych, zaś do kategorii użytków gruntowych o nazwie „drogi” może zostać zaliczony – jak to wynikało z poz. 18 tabeli zawartej w punkcie 1 załącznika Nr 6 do obowiązującego w chwili sporządzania mapy podziałowej rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 393) – jedynie grunt, który stanowi pas drogowy drogi publicznej lub drogi wewnętrznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zm.). Z kolei w art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) mowa jest o działkach wydzielonych pod drogę publiczną lub pod poszerzenie drogi publicznej, co bezsprzecznie oznacza, że obszar wydzielonej działki został dopiero przeznaczony pod taką drogę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Słusznie podkreśla się więc, iż nie chodzi tu o takie drogi, które mają już nadaną kategorię drogi publicznej, lecz o samo przeznaczenie pod drogi publiczne, zważywszy, że kategoria drogi publicznej może być nadana w ramach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zm.) dopiero wtedy, gdy droga już spełnia swą ustawową funkcję w sieci drogowej, zgodnie z art. 2 ust. 1 tej ustawy, a z kolei spełnianie tej funkcji jest możliwe dopiero po tym, jak droga uzyska prawnie określone parametry techniczno-użytkowe, stosownie do art. 2 ust. 3 ustawy – co oznacza w istocie wybudowanie drogi. Z powyższego wynika więc, że przeznaczenie terenu danej działki pod drogę publiczną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczy gruntów, na których takie drogi nie zostały dotąd wybudowane, a w konsekwencji wręcz nie jest możliwe oznaczenie ich w ewidencji gruntów i budynków jako rodzaju użytków gruntowych o symbolu „dr”, skoro nie zaliczają się one aktualnie do pasa drogowego drogi publicznej lub drogi wewnętrznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zm.). Oznacza to, że dla rozstrzygnięcia o zasadności złożonego wniosku fakt przypisania przedmiotowej działce w ewidencji gruntów i budynków – a w rezultacie także na sporządzonej przez geodetę w oparciu o dane ewidencyjne mapie projektu podziału – symbolu rodzaju użytku gruntowego „S/R” nie miał znaczenia, gdyż art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) wiąże określone skutki prawne nie z aktualnym rodzajem użytków gruntowych działki, ale z jej przyszłym przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W konsekwencji powyższego, bezprzedmiotowe są też rozważania Sądu meriti w przedmiocie związania Sądu wieczystoksięgowego – z mocy art. 365 k.p.c. – w zakresie ustalania tej okoliczności treścią mapy z projektem podziału stanowiącej część prawomocnego orzeczenia sądowego.

Niezależnie od powyższego, Sąd odwoławczy uważa jednak, po zbadaniu treści i formy wniosku oraz załączonych do niego dokumentów w powiązaniu z treścią księgi wieczystej, że nie zachodzą wystarczające podstawy do uwzględnienia na tej podstawie wniosku o połączenie w nowej księdze wieczystej nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr (...) z nieruchomością objętej księgą wieczystą Nr (...) i o wpis wnioskodawcy w dziale II nowozałożonej księgi. Nie ulega wątpliwości, że podstawowym warunkiem zasadności takiego żądania jest wykazanie za pomocą dokumentów załączonych do wniosku, iż prawo własności nieruchomości przeszło na Miasto Ł.; z treści wniosku oraz przedstawionych dokumentów wynika, że wnioskodawca wywodzi, iż skutek taki nastąpił z mocy art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) jako konsekwencja uprawomocnienia się postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 6 czerwca 2016 r., wydanego w sprawie XIII C 2/13, gdzie w ramach rozstrzygnięcia o podziale majątku wspólnego spółki cywilnej orzeczono o podziale nieruchomości, dla której prowadzona była wówczas księga wieczysta Nr (...) i której część stanowiła działka stanowiąca nieruchomość aktualnie objętą księgą wieczystą Nr (...). Powoływany przez wnioskodawcę jako podstawa nabycia własności działki Nr 482/21 art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) reguluje jeden ze sposobów pozyskiwania gruntów pod drogi publiczne, stanowiąc, że podział ewidencyjny nieruchomości dokonany w tym trybie na wniosek właściciela pociąga za sobą szczególny skutek prawny, polegający na przejściu ex lege działki wydzielanej pod drogę publiczną, na własność podmiotu publicznego – gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa, w zależności od kategorii drogi, która ma zostać wybudowana na gruncie. Co do zasady, podział taki jest skutkiem wydania przez organ administracyjny decyzji zatwierdzającej podział, przy czym wynikająca z powyższego przepisu zmiana własnościowa będąca wynikiem podziału nie jest przedmiotem rozstrzygnięcia w tej decyzji, lecz jej następstwem zaistniałym z

mocy prawa, na które nie ma wpływu dotychczasowy właściciel lub użytkownik wieczysty. Prowadzi to do powstania nowej nieruchomości, będącej własnością gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa, dla której powinna być urządzona odrębna księga wieczysta, przy czym podstawą wpisu w niej jest ostateczna decyzja zatwierdzająca podział [art. 98 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.)].

W orzecznictwie sądów administracyjnych podkreśla się jednak – na co zwrócił uwagę także Sąd meriti – że na gruncie powyższego przepisu warunkiem wystąpienia skutku w postaci zmiany stanu prawnego działki wydzielonej pod drogę publiczną jest to, aby już z treści decyzji wynikało, że działka ta została wydzielona pod drogę publiczną (tak np. w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 27 czerwca 2012 r., I OSK 986/11, niepubl., z dnia 20 maja 2014, I OSK (...), niepubl., z dnia 10 września 2014 r., I OSK 229/13, niepubl., z dnia 9 marca 2017 r., I OSK (...), niepubl. lub z dnia 8 marca 2018 r., I OSK 748/16, niepubl.). Również doktryna prawa podnosi, że z faktu, iż decyzja o zatwierdzeniu ewidencyjnego podziału nieruchomości jest podstawą do dokonania stosownych wpisów w księdze wieczystej, wynika, że powinna ona zawierać elementy, które podlegają takiemu ujawnieniu w księdze wieczystej. Jakkolwiek bowiem skutki prawnorzeczowe wynikające z art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) nie są przedmiotem rozstrzygnięcia decyzji, ale powstają z mocy samego prawa, to jednak w decyzji tej winny 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, a organ orzekający zobowiązany jest ponadto zawrzeć w decyzji podziałowej informację o skutkach prawnorzeczowych zachodzących z mocy prawa ze wskazaniem podmiotu publicznoprawnego, który jest ich beneficjentem. Skoro bowiem sąd wieczystoksięgowy nie prowadzi jakiegokolwiek postępowania wyjaśniającego, lecz bada jedynie treść i formę wniosku, dołączonych do wniosku dokumentów oraz treść księgi wieczystej, to przedmiot wpisu nie może być domniemany, jak również nie może zachodzić konieczność jego ustalenia w drodze subsumcji stanu faktycznego z art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.), lecz powinien on wynikać z treści decyzji o zatwierdzeniu ewidencyjnego podziału nieruchomości (tak M. Wolanin [w:] „Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz” pod red. J. Jaworskiego, Warszawa 2021, teza 14 do art. 98).

Art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) stanowi, że wydzielenie działek ze skutkami określonymi w tym przepisie może nastąpić również w postępowaniu sądowym, kończącym się orzeczeniem o podziale nieruchomości; w takim wypadku – jak wynika z art. 96 ust. 2 przywołanej ustawy – decyzji administracyjnej zatwierdzającej podział nieruchomości nie wydaje się. Trzeba zgodzić się z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 marca 2018, I CSK 336/17, niepubl., że powyżej opisane warunki wystąpienia skutku prawnego z art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) należy odnieść również do treści prawomocnego orzeczenia sądowego o podziale nieruchomości, a więc że z treści tej wynikać musi przynajmniej to, iż Sąd wydzielił określoną działkę gruntu pod drogę publiczną. Jeżeli natomiast w postępowaniu zakończonym wydaniem orzeczenia o podziale nie doszło do skonkretyzowania terenu koniecznego do zrealizowania inwestycji drogowej, co zakłada wydzielenie działki pod drogę, a jedynie do ewidencyjnego podziału nieruchomości służącego następnie zniesieniu wspólności praw do gruntu, jak również wydzielenia działki pod drogę publiczną nie przewidywał będący podstawą rozstrzygnięcia projekt podziału nieruchomości, wówczas nie mogło dojść do zmian własnościowych, o jakich mowa w art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.). Sąd II instancji orzekający w rozpoznawanej sprawie podziela to stanowisko, które znajduje zastosowanie na gruncie sprawy niniejszej. Z ustalonego przez Sąd Rejonowy stanu faktycznego – do których to ustaleń apelujący nie zgłaszał zastrzeżeń i które przez Sąd II instancji mogą z powodzeniem zostać przyjęte za własne – wynika bowiem, że w treści postanowienia działowego Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 6 czerwca 2016 r., wydanego w sprawie XIII C 2/13, nie określono, że w ramach dokonywanego podziału nieruchomości Sąd wydzieliła działkę gruntu Nr (...) pod drogę publiczną, nie znalazło to także odzwierciedlenia w mapie projektu podziału będącej podstawą zapadłego rozstrzygnięcia. W tej sytuacji nie można przyjąć, aby skutek uprawomocnienia się orzeczenia tej treści dotyczącego podziału nieruchomości nastąpił skutek prawny w postaci przejścia własności tej działki z mocy prawa na rzecz Miasta Ł., choćby w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego była ona istotnie przeznaczona pod

drogę publiczną. Uznać trzeba w konsekwencji tego, że powołane we wniosku dokumenty nie stanowią wystarczającej podstawy uwzględnienia żądań wnioskodawcy, ponieważ w sytuacji, gdy wnioskodawca nie wykazał swojego prawa własności, nie jest też legitymowany w świetle art. 21 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1728 ze zm.) do żądania połączenia nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), z inną nieruchomością w jedną nieruchomość, dla której założona zostanie nowa księga wieczysta, jak również nie jest możliwe ujawnienie go w dziale II takiej księgi.

Dla porządku zaznaczyć należy, że w orzecznictwie sądów administracyjnych bywa prezentowany także pogląd odmienny od opisanego powyżej i istnieją orzeczenia, w których podnosi się, że skoro skutek prawny przewidziany w art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) następuje ipso iure, to nie powinien być przedmiotem rozstrzygnięcia decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, zaś charakter prawny nabycia własności gruntu z mocy samego prawa oznacza, że nawet jeśli w podstawie prawnej decyzji podziałowej nie został powołany powyższy przepis, a w rozstrzygnięciu decyzji nie zaznaczono, iż wydzielenie działki następuje pod drogę publiczną, nie oznacza to, że wskutek podziału nie nastąpiło wydzielenie działki pod drogę publiczną, a w konsekwencji utrata przez dotychczasowego właściciela prawa do gruntu (tak w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 października 2019 r., I OSK 159/18, niepubl. lub z dnia 11 sierpnia 2022 r., I OSK (...), niepubl.). Przyjęcie takiego stanowiska i odniesienie go do treści sądowych orzeczeń o podziale nieruchomości musiałoby oznaczać, że rozstrzygnięcie o podziale nieruchomości, w ramach którego Sąd wydzielił m.in. działkę gruntu przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego pod drogę publiczną lub jej poszerzenie, wywołałoby skutek prawny z art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) w postaci zmiany stanu prawnego działki, choćby w treści rozstrzygnięcia Sąd nie wypowiedział się co do wydzielenia jej pod drogę publiczną. W ocenie Sądu odwoławczego jednak, nawet ewentualne uznanie takiego poglądu za trafny nie pozwoliłoby na uwzględnienie przedmiotowego wniosku, biorąc pod uwagę treść dokumentów powoływanych we wniosku jako podstawa wpisu. Zauważyć bowiem trzeba, że w postanowieniu o podziale majątku wspólnego spółki cywilnej, wydanym w dniu 6 czerwca 2016 r. w sprawie XIII C 2/13, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi orzekł nie tylko o podziale fizycznym nieruchomości, ale także o zmodyfikowaniu dotychczasowego stanu prawnego poprzez przyznanie jej poszczególnych, wydzielonych w ten sposób części, na własność współników tej spółki; działka Nr (...), dla której obecnie prowadzona jest księga wieczysta Nr (...), została w ten sposób przyznana na wyłączną własność S. O.. Nie ulega wątpliwości, że rozstrzygnięcie takie ma skutek konstytutywny i z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia tworzy nowy stan prawny, zgodnie z którym własność tej działki gruntu przysługuje S. O..

Wnioskodawca powołuje się na to, że z kolei dyspozycja art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) wskazuje na to, iż z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia o podziale nieruchomości zaistniał stan prawny odmienny od wskazanego w treści powołanego we wniosku postanowienia, niemniej jednak należy zgodzić się z Sądem meriti, iż w tym zakresie Sąd wieczystoksięgowy bezsprzecznie uwzględnić musi wynikającą art. 365 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. moc wiążącą treści prawomocnego postanowienia z dnia 6 czerwca 2016 r. i nie jest władny samodzielnie ustalić, że skutkiem wydania orzeczenia o podziale nieruchomości jest przejście powstałej w wyniku podziału działki Nr (...) na rzecz Miasta Ł., skoro z zawartego w tym samym orzeczeniu konstytutywnego rozstrzygnięcia o podziale majątku spółki wynika, że działka ta stała się własnością S. O.. Wspomnieć można w tym miejscu, że za prawidłową praktykę orzecniczą Sądu uwzględniającego treść art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) uznać należy wydanie w sprawie działkowej – przy uprzednim lub jednoczesnym dokonaniu podziału nieruchomości – rozstrzygnięcia o przyznaniu na własność uczestników działu, którym dotychczas przysługiwały prawa do rzeczy, części fizycznych powstałych w wyniku podziału nieruchomości z wyłączeniem jednak działek przeznaczonych pod drogę publiczną, gdyż te przejdą z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia o podziale na własność Skarbu Państwa lub odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego z mocy przywołanego wyżej przepisu. Z pewnością celowe wydaje się także – z uwagi na to, że orzeczenie takie ma posłużyć przyszłemu ujawnieniu praw Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w księdze wieczystej – choćby nawet stanąć na stanowisku, że nie jest to bezwzględnie konieczne, zawarcie w orzeczeniu rozstrzygnięcia o

charakterze deklaratoryjnym, stwierdzającego, że określona, powstała w wyniku podziału działka, została wydzielona pod drogę publiczną i z mocy prawa przejdzie na własność odpowiednio gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia. Niemniej jednak w postanowieniu, na które powołuje się wnioskodawca jako na dokument mający być podstawą uwzględnienia jego wniosku, rozstrzygnięto inaczej i z jego treści wynika wprost, że właścicielem nieruchomości, dla której prowadzona jest niniejsza księga wieczysta, stał się S. O., nie jest zaś zadaniem Sądu wieczystoksięgowego – i nie należy to także do zakresu jego kognicji – badanie prawidłowości orzeczeń sądów powszechnych oraz rozstrzyganie sporów o prawo własności, z ewentualnym przesądzeniem o tym, że uprawomocnienie się orzeczenia działowego wywołało odmienny skutek prawny niż wprost wynikający z jego treści. Wobec powyższego, przyjąć trzeba, że – niezależnie od trafności czy też nietrafności stanowiska o ewentualnej konieczności wskazania w treści orzeczenia o podziale nieruchomości, iż określona działka została wydzielona pod drogę publiczną jako warunku koniecznego zaistnienia skutków prawnych z art. 98 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.) – uwzględnienie wniosku nie jest możliwe ze względu już tylko na wiążące Sąd wieczystoksięgowy (i zawarte w tymże postanowieniu, w którym orzeczono o podziale nieruchomości) rozstrzygnięcie o skutku konstytutywnym, które przyznaje własność powstałej w wyniku podziału działki na rzecz innego podmiotu niż wnioskodawca.

Z powyższych przyczyn zachodziły uzasadnione podstawy do oddalenia wniosku na podstawie art. 626<sup>9</sup> k.p.c. i zaskarżone rozstrzygnięcie Sądu I instancji uznać trzeba za prawidłowe, co uzasadnia oddalenie apelacji w oparciu o art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.