

KŁOPOT Z DZIAŁKĄ

Sąd I instancji przyjął i zaakceptował błędne – co do zasady – stanowisko organów, że projektowany podział nieruchomości [wydzielenie działki budowlanej – red.] nie może być zatwierdzony, gdyż narusza § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – stwierdził NSA.

Wnawiązaniu do artykułu „Nie tylko jedna działka” (GEODETA 4/2010), w którym Zygmunt Bojar i Tomasz Telega przedstawili problem nieprawidłowej interpretacji art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, kontynuujemy tematykę wydzielenia działki budowlanej. Przypomnijmy, że zgodnie z interpretacją Departamentu Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Infrastruktury przepis dopuszczający dokonanie podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w celu wydzielenia **działki budowlanej** niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego, może być stosowany do wydzielenia większej liczby działek jednocześnie.

Zygmunt Bojar i Tomasz Telega zasygnalizowali również inny problem. W praktyce zdarzają się odmowy zatwierdzenia podziałów mających na celu wyodrębnienie zabudowanej działki budowlanej ze względu na brak spełnienia wymogów § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Autorzy powołali się przy tym na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z 6 marca 2008 r. (sygn. III SA/Po 851/07). Okazuje się, że Naczelny Sąd Administracyjny uchylił już ten wyrok i przekazał sprawę

WSA w Poznaniu do ponownego rozpatrzenia. Poniżej publikujemy obszernie cytaty z uzasadnienia sentencji NSA (sygn. I OSK 5/09).

Wobec niestwierdzenia z urzędu nieważności postępowania, Naczelny Sąd Administracyjny ogranicza swoje rozważania do oceny wskazanych w skardze podstaw kasacyjnych. Skarga kasacyjna analizowana pod tym kątem zawiera usprawiedliwione podstawy, co sprawia, że zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie z brzmieniem art. 95 pkt 7 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: DzU z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.), niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego.

Cytowany przepis posługuje się pojęciem „działki budowlanej”, dlatego też konieczne jest przywołanie także jej ustawowej definicji. W świetle art. 4 pkt 3a *uogn* działką budowlaną jest zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenie infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Oznacza to, że w przypadku, gdy dotychczasowa, za-

budowana już nieruchomość ma być przedmiotem podziału, podział taki jest możliwy, jeśli zmierza do wydzielenia tej części dzielonej nieruchomości, która – tworząc działkę budowlaną w rozumieniu *uogn* – zapewni zgodne z celem i przeznaczeniem korzystanie z posadowionych na niej budynków i znajdujących się na niej urządzeń.

Przy podziale nieruchomości zabudowanej chodzi więc o zapewnienie prawidłowego (zgodnego z celem) i racjonalnego (zgodnego z przeznaczeniem) korzystania z budynków i urządzeń położonych na wydzielanej działce, przez co należy rozumieć podział w oparciu o kryteria faktyczne (dotychczasowa legalna zabudowa), który nie będzie sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności. Innymi słowy, dokonywany w trybie art. 95 pkt 7 *uogn* podział nieruchomości nie może nastąpić, jeśli wydzielana działka budowlana uniemożliwiałaby zgodne z celem i przeznaczeniem korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Toteż orzekające w sprawie organy administracji winny swoją uwagę skupić na tym, czy wydzielana działka budowlana ma odpowiednią wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenie infrastruktury technicznej, by następnie pod tym kątem stwierdzić, czy projektowany podział umożliwi właścicielom prawidłowe i ra-

jonalne korzystanie z budynku mieszkalnego i urządzeń położonych na tej działce. Tego jednak w rozpoznawanej sprawie nie uczyniono. Również sąd I instancji przyjął i zaakceptował błędne – co do zasady – stanowisko organów, że projektowany w niniejszej sprawie podział nieruchomości nie może być zatwierdzony, gdyż narusza § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia ministra infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (DzU nr 75, poz. 690 ze zm.).

W myśl § 2 ust. 1 tegoż rozporządzenia podział nieruchomości dokonywany w trybie art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie jest objęty zakresem jego regulacji. Przepisy tego aktu wykonawczego stosuje się tylko i wyłącznie przy projektowaniu i budowie, w tym także rozbudowie, nadbudowie, przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 207 ust. 2. Przepis § 12 rozporządzenia ministra infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie odnosi się do budynków „sytuowanych”, a więc zakres jego zastosowania dotyczy sytuacji projektowania i budowy nowych budynków lub innych działań określonych w § 2 wskazane go rozporządzenia, tj. m.in. rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku (por. wyrok NSA z 14 listopada 2006 r. o sygn. akt II OSK 1333/05, ONSAiWSA 2007/4/99).

Oprac. KPK