

do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

Jeżeli natomiast nie ma możliwości wydzielienia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem, uznaje się, że zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu dla nowych działek odpowiednich służebności drogowych w przyszłości (przy podziale prawnym, a więc przy sprzedaży czy np. zniesieniu współwłasności). W takim przypadku geodezyjnego podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną ustanowione służebności drogowe (por. art. 99 *ugn*).

Przekładając powyższe na realia omawianego przypadku, należało przyjąć, że projekt ten – jako nieprzewidyujący wydzielienia osobnej działki pod drogę wewnętrzną zapewniającą działce 73/4 dostęp do drogi publicznej – nie mógł być pozytywnie zaopiniowany. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej wyłącznie w drodze ustanowienia służebności drogi koniecznej ustawodawca dopuścił tylko w sytuacji, gdy „nie ma możliwości wydzielienia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem”.

Stąd ustanowienie służebności drogowej jako dopuszczalnego przez przepisy *ugn* gwarantowanego dostępu do drogi publicznej możliwe byłoby jedynie wówczas, gdyby sąsiadująca z nią planowana do wydzielienia działka nr 73/3 była skonfigurowana i zabudowana w taki sposób, że niemożliwe byłoby wydzielanie z niej drogi wewnętrznej o regularnym kształcie.

Niemożliwość wydzielienia drogi wewnętrznej nie należy utożsamiać z niemożliwością wirtualną (a więc niemożliwością kontestowaną w stosunku do planowanej przez skarżących zabudowy nieadekwatnej do powierzchni wydzielanej działki). Innymi słowy, nie można przyjąć, iż z niezabudowanej dotychczas wąskiej nieruchomości nie można wydzielić drogi wewnętrznej z tego powodu, że wówczas nie będzie możliwa jej zabudowa zgodnie z preferencjami właścicieli. Niemożliwość wydzielienia osobnej działki pod drogę wewnętrzną musi zaistnieć jako faktycznie istniejąca okoliczność w dacie opiniowania wstępnego projektu podziału.

Moim zdaniem niemożliwość wydzielienia drogi wewnętrznej nie należy sprowadzać do możliwości (niemożliwości) przyszłego zagospodarowania nierucho-

mości dzielonej zgodnie z planem. Dał temu wyraz ustawodawca, formułując w art. 93 *ugn* dwa podstawowe i równorzędne warunki podziału. Po pierwsze, możliwość zagospodarowania działki zgodnie z przewidywaniami planu, i po drugie, określony dostęp do drogi publicznej. Podział jest zatem dopuszczalny, gdy nieruchomość ma takie parametry i powierzchnię, że daje się zagospodarować zgodnie z przewidywaniami planu i jednocześnie ma zapewniony dostęp do drogi publicznej. Możliwości zagospodarowania działki zgodnie z przeznaczeniem w planie nie można rekompensować brakiem dostępu do drogi publicznej, gdyż stanowiłoby to obejście wskazanych wyżej przepisów prawa. Przeciwna argumentacja prowadziłaby do wniosku, że można dzielić tzw. lotniska (czyli wąskie, np. 15-metrowe, a jednocześnie bardzo długie działki) pod zabudowę mieszkaniową i „wydzielać na nich” usytuowanie służebności na szerokości np. 4 m, co pozostawiałoby pod zabudowę 11 m.

Cdn.

Magdalena Durzyńska

sędzia WSA w Warszawie (I Wyzd.),
doktor nauk prawnych, pracowała
w Departamencie Katastru GUGiK

Komentarze na Geoforum.pl do wiadomości „Piotrkowscy geodeci o łamaniu prawa w starostwie”

Stowarzyszenie „Geodeci Ziemi Piotrkowskiej” wystosowało do starosty piotrkowskiego pismo, w którym informuje o łamaniu prawa przez pracowników Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami. Organizacja zarzuca urzędnikom nielegalne prowadzenie działalności gospodarczej i wykonywanie usług geodezyjnych.

~ness | 2016-01-15 11:02:02

To dość często spotykany proceder w Polsce, że urzędnik dorabia w usługach, a później sam sobie sprawdza (lub jego kolega z biurka) swój operat. Jednocześnie konkurencji robi „wstręty” przy kontroli operatu. Tak nie może być. Ta patologia trwa od powstania powiatów w Polsce. Czas ją przerwać. Dla dobra wszystkich środowisk. To gangrena branży. Trzymam kciuki za odważnych ludzi ze stowarzyszenia.

~półślzak | 2016-01-15 12:17:49

Chciałbym, aby geodeci z mojego powiatu byli tak odważni.

~qwasek | 2016-01-15 12:55:59

Dla mnie niech sobie robią w starostwie, jak chcą, ale niech wykonują najpierw swoją robotę urzędową (zaległości, że głowa mała). Urzędnik ma służyć społeczeństwu, a nie społeczeństwo ma być dla urzędnika. Najbardziej wkurzający jest dla mnie stereotyp, że starostwo robi

szybciej, bo ma dostęp do danych (szybciej, nie znaczy lepiej). A urzędnicy (choćaby u mnie w starostwie), po pierwsze, odwalają fuszerkę, bo MdCP robią z za biurka, bez weryfikacji materiałów, a po drugie, jak ktoś chce zrobić lepiej, to pretensje „a po co tak się przejmować i numerycznie robić”.

~radykał | 2016-01-15 22:19:37

Dorabianie to jest zabawa w chowanego. Przecież wiadomo, że pracownik z powiatu A wykonuje roboty w powiecie A na kolegę z powiatu B (i na odwrót) lub na znajomego geodetę. Muszą być radykalne rozwiązania. Praca musi być monitorowana, tylko kto będzie monitorował dyrektorów i naczelników?

~JD | 2016-01-15 23:22:29

Sprawa powinna być natychmiast skierowana do prokuratury. Tematu nie rozwiąże geodeta powiatowy, który pewnie też w tym „przedsiębiorstwie” siedzi po uszy.

Tak zrobiono w ośrodku na północy – po latach beznadziejności sprawę skierowano do prokuratury, a ta w ciągu pół roku zrobiła porządek z korupcją w geodezji.

~geodeta | 2016-01-16 01:38:28

Chłopaki z SGZP zrobili coś, o czym już dawno myślimy w naszym powiecie. Nasze starostwo jest już tak skorumpowane, że uczciwy przedsiębiorca nie ma racji bytu. Gratulujemy odwagi. Sam chętnie złożyłbym takie pismo, ale byłby to koniec mojej działalności.

~Rafał Szulejko | 2016-01-19 09:36:34

Cieszy mnie poparcie, jakie wyrażacie. Pozdrawiam wszystkich hejterów. Musimy przywrócić normalność w geodezji, czyli to, co było przed 1952 r., gdy państwo nie wtrącało się w nasz zawód. Konieczne jest powstanie struktur we wszystkich powiatach, bo tylko na tym szczeblu można zacząć bronić swoich interesów. Nasze stowarzyszenie nie jest w stanie samo zmienić prawa, które przez swoją niedoskonałość prowadzi do takich sytuacji. Jesteśmy jednak w stanie pilnować porządku „na własnym podwórku”.

Opracowanie i skróty redakcji