

Gmina zwróciła też uwagę, że według sentencji decyzji podziałowej z 16 marca 2007 r. podział nieruchomości zatwierdzono, pod warunkiem że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostanie ustanowiona służebność drogowa polegająca na zapewnieniu dostępu do drogi publicznej, co potwierdza, że wydzielone działki drogowe nie były w momencie wydawania decyzji podziałowej traktowane jako drogi publiczne, skoro w sentencji decyzji umieszczono wpis traktujący o warunku zatwierdzenia podziału, a poza tym, że decyzja podziałowa jest ostateczna. Gmina zaznaczyła też, że powstałe w wyniku podziału działki były przedmiotem obrotu, a sąd wieczystoksięgowy nie zamieścił w księdze wieczystej żadnej wzmianki o niezgodności wpisów w dziale II KW, ponadto właścicielki realizowały obowiązek warunkowego podziału z art. 99 *ugn* i przy sprzedaży działek budowlanych ustanawiały na drodze wewnętrznej służebność przejazdu do drogi publicznej.

Zdaniem gminy starosta P. poprawnie zinterpretował przepisy art. 98 ust. 1 *ugn* i wbrew twierdzeniom wojewody nie skupił się na ustaleniach, że brak było uchwały o zaliczeniu drogi do odpowiedniej kategorii, a ponadto, że decyzja podziałowa nie została zakwestionowana przez właścicielki. Gmina powołała się przy tym na wyrok Sądu Najwyższego z 8 grudnia 2005 r. [sygn. akt IICK 312/05, publ. OSNC 2006 nr 9, poz. 156, str. 83]. Jeśli chodzi o prowadzone negocjacje, gmina wyjaśniła ich motywy i charakter oraz wskazała, że nawet profesjonalny pełnomocnik wnioskodawczy wskazał na piśmie, że są one zainteresowane „odkupieniem od nich przez gminę nieruchomości gruntowych za cenę nie niższą niż 230 zł za 1 m kw. gruntu”, po czym osobnym pismem zawiadomił, iż nie widzi sensu dalszego prowadzenia rokowań w zakresie „odkupienia” przez gminę ww. nieruchomości. W skardze zaznaczono także, że przedmiotowe działki ewidencyjne nie były wykorzystywane jako drogi publiczne, gdyż gmina nie wykonywała na nich żadnych zadań własnych.

## Moim zdaniem

To kolejna sprawa dotycząca kwestii interpretacji decyzji podziałowej – gdy chodzi o wydzielenie dróg – na etapie ustalania wysokości odszkodowania. W poprzednim wydaniu *GEODETY* opisałam przypadek wydzielania działek bez zaznaczenia w sentencji decyzji, iż wydzielane są pod drogi (czy to

publiczne, czy wewnętrzne), a jedynie wskazywano w uzasadnieniu decyzji na przeznaczenie tak wydzielanych działek w planie miejscowym.

Ta sprawa wydaje mi się jednak stonkowo prosta. Mamy jednoznaczną decyzję podziałową, w której wydzielono pojedyncze działki pod drogi wewnętrzne. Wynika to wprost z decyzji, a ponadto kolejnym przemawiającym za tym argumentem jest warunek z art. 99 *ugn* dotyczący ustanawiania służebności na omawianych działkach.

Decyzja z 2007 r. jest ostateczna. Co to oznacza? Tylko to, że dopóki nie zostanie podważona w jednym z trybów nadzwyczajnych określonych w art. 145 czy 156 kpa – wiąże zarówno strony, jak i organy administracji. Zatem nawet jeżeliby przyjąć, że ówczesnie obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie dzielonej nieruchomości przewidywał położenie dróg publicznych, a nie – jak wynika z decyzji – dróg wewnętrznych, to w pierwszej kolejności konieczne byłoby zweryfiko-

wanie decyzji podziałowej. Nie ma innej możliwości. Innymi słowy: nie można wbrew jednoznacznej i niebudzącej wątpliwości treści decyzji administracyjnej w toku dalszego postępowania (tu odszkodowawczego) dokonywać we własnym zakresie odmiennych ustaleń co do sentencji teżej decyzji, czyli dokonywać zmiany jej treści w trybie wykładni.

Oczywiście stanowisko wojewody, tzn. wszystkie jego argumenty co do skutku z art. 98 ust. 1 *ugn*, jest w pełni zasadne, ale... nie w tym stanie faktycznym. Mamy związanie decyzją administracyjną i zasadę trwałości decyzji administracyjnych. Stąd (pomijając kwestie negocjacji co do wykupu i obciążania tych działek przez właścicielki) uważam, że stanowisko starosty było uprawnione, a zatem co do zasady w przedmiocie wniosku o odszkodowanie winna zapaść decyzja odmowna.

**Magdalena Durzyńska**

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

**Od redakcji: Po zapoznaniu się z listem Mieczysława Sobola w sprawie stabilizowania punktów granicznych (opublikowanym w *GEODECIE* 2/2016) jeden z naszych Czytelników zauważył, że stabilizacji rzeczywiście dokonuje się w obecności stron, ale tych obecnych na gruncie! Jego zdaniem autor listu zapomniał o nadrzędnym przepisie ustawy *Pgik* (art. 32 ust. 2 i 3) stanowiącym, że nieusprawiedliwione niestawienie stron nie wstrzymuje czynności geodety. Z prośbą o wyjaśnienie tej sprawy zwróciliśmy się do naszego eksperta Bogdana Grzechnika. Oto jego odpowiedź.**



## Nie bądźmy świętsi od papieża!

Mój dobry znajomy, były geodeta województwa tarnowskiego Mietek Sobol, słusznie walczy o to, aby nasze prace były perfekcyjne i przyjazne dla właścicieli nieruchomości. W *GEODECIE* z lutego 2016 r. zadał pytanie: Czy stabilizować punkty, gdy brak stron? Idealnie by było, gdyby wszyscy wezwani stawili się na gruncie. Wtedy warunek, o którym pisze kolega Sobol, byłby spełniony i wszyscy zainteresowani byłiby świadkami i uczestnikami tej ważnej procedury. Niestety, nie jest to możliwe

Ale nie jest winą geodety, że niektórzy osoby się nie zgłaszają, bo mają ważniejsze zajęcia albo uważają, że pozostali uczestnicy postępowania zadbają o ich interesy. Nie może to torpedować pracy geodety, uniemożliwiając mu wykonanie niezbędnych czynności. Dlatego słusznie zauważył Czytelnik *GEODETY*, że § 16 rozporządzenia w sprawie rozgraniczania nieruchomości mówi „w obecności

stron”, ale dotyczy to stron, które się zgłosiły. Ma też rację, powołując się na art. 32 ust. 2 i 3 *Pgik* o skutkach nieusprawiedliwionego niestawienia.

Szczególnie art. 32 ust. 3 jednoznacznie sprawę wyjaśnia: „Nieusprawiedliwione niestawienie stron nie wstrzymuje czynności geodety”. Natomiast jeśli jest ono usprawiedliwione, to działa następujący ustęp: „4. W razie usprawiedliwionego niestawienia strony, geodeta wstrzymuje czynności do czasu ustania przeszkody lub wyznaczenia pełnomocnika – nie dłużej jednak niż na okres jednego miesiąca”. Oczywiście o tych wszystkich uwarunkowaniach informujemy strony w wezwaniu, o którym mowa w art. 32 ust. 2.

Tak więc, Drogi Mieczu, geodeci stabilizujący trwale znaki graniczne w obecności stron, które stawiły się na gruncie, działają zgodnie z § 16 rozporządzenia.

**Bogdan Grzechnik**