



Przypadki z praktyki, cz. 33



.....
przedstawia sędzia Magdalena Durzyńska

Problemy z podziałem nieruchomości na roli

Podział nieruchomości rolnych i leśnych jest reglamentowany. Jednak przepisy ograniczające wydzielenie działki o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha nie dotyczą wszystkich działek powstałych w wyniku podziału takich nieruchomości, choć nie dla wszystkich jest to oczywiste.

Wójt gminy, powołując się na treść art. 93 ust. 2a, 4 i 5 oraz art. 94 ust. 1 pkt 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity DzU z 2018 r., poz. 121; dalej jako *ugn*) oraz przepisy rozporządzenia Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, negatywnie zaopiniował wstępny projekt podziału działek:

•nr 40/11 o powierzchni 0,3036 ha na działki oznaczone literami:

A o powierzchni 0,0174 ha,
B o powierzchni 0,2862 ha;

•nr 40/12 o powierzchni 0,3119 ha na działki oznaczone literami:

E o powierzchni 0,0147 ha,
F o powierzchni 0,2972 ha;

•nr 40/13 o powierzchni 0,3000 ha na działki oznaczone literami:

C o powierzchni 0,0226 ha,
D o powierzchni 0,2774 ha;

•nr 40/14 o powierzchni 0,3000 ha na działki oznaczone literami:

G o powierzchni 0,0149 ha,
H o powierzchni 0,2851 ha.

W uzasadnieniu postanowienia wskazał, że nowo wydzielane działki oznaczone literami A oraz C miały powstać

w celu dołączenia ich do istniejącej działki numer 158, zaś działki oznaczone literami E oraz G miały być wydzielone w celu dołączenia ich do istniejącej działki numer 40/17 (działki 158 i 40/17 miały osobne księgi wieczyste). Jeśli chodzi o stan prawny i uzasadnienie opinii negatywnej, organ podał, że działki są wykorzystywane na cele rolne i są położone na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dalej zauważył, że według art. 93 ust. 2a *ugn* podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha jest dopuszczalny pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. W decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości określa się wówczas termin na przeniesienie praw do wydzielonych działek gruntu, który nie może być dłuższy niż 6 miesięcy od dnia, w którym

decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna.

Z kolei, jak podał wójt, jeśli wydzielenie danej działki rolnej lub leśnej o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha następuje w celu utworzenia drogi wewnętrznej, która ma zapewnić obsługę komunikacyjną pozostałym działkom, to działka ta – zgodnie z zawartym w art. 93 ust. 3a *ugn* wyłączeniem – nie musi być zbywana na powiększenie nieruchomości sąsiedniej. Wskazując na powyższe, w zakresie procedury wójt przyjął, że jeżeli podział nieruchomości rolnej lub leśnej powoduje wydzielenie przynajmniej jednej działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, to wydzielenie takich działek jest możliwe tylko z zastosowaniem procedury administracyjnej określonej w *ugn* i tylko w przypadkach wskazanych w art. 93 ust. 2a lub 3a, a więc:

- na powiększenie sąsiedniej nieruchomości,
- dla dokonania regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
- pod drogi wewnętrzne, oraz w przypadkach wskazanych w art. 95 *ugn*.

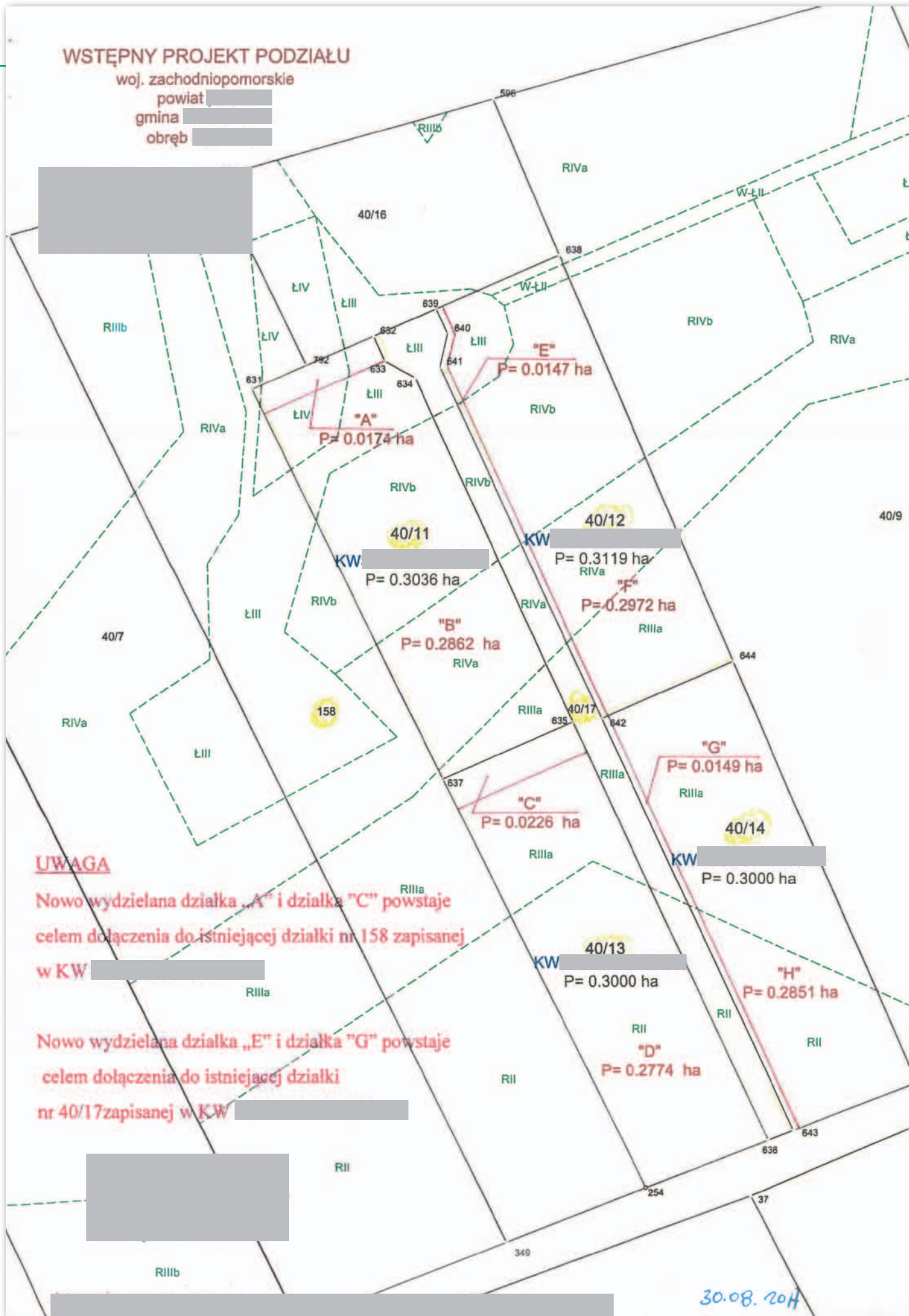
WSTĘPNY PROJEKT PODZIAŁU

woj. zachodniopomorskie

powiat [redacted]

gmina [redacted]

obręb [redacted]



UWAGA

Nowo wydzielana działka „A” i działka „C” powstaje celem dołączenia do istniejącej działki nr 158 zapisanej w KW [redacted]

Nowo wydzielana działka „E” i działka „G” powstaje celem dołączenia do istniejącej działki nr 40/17 zapisanej w KW [redacted]

30.08.2018



Wójt zaznaczył przy tym, że art. 93 ust. 2a *ugn* ogranicza dopuszczalność dokonywania ewidencyjnych podziałów nieruchomości rolnych i leśnych, lecz ograniczenie to nie dotyczy wydania decyzji o zatwierdzeniu podziału nieruchomości, tylko polega na ograniczeniu zbywania tak wydzielonych działek rolnych i leśnych o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha do przypadków wskazanych w tym przepisie. A ustalenie dopuszczalności sporządzenia aktu umowy zbycia działki rolnej lub leśnej o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha w dalszej kolejności należy do obowiązków notariusza (powołał się na wyrok WSA w Warszawie z 25 kwietnia 2008 r., I SA/Wa 62/08, LEX nr 518808).

Odnosząc się do tego przypadku, wójt uznał, że przywołane przez niego przepisy uzasadniałyby wydzielenie działek oznaczonych literami A, C, E oraz G, natomiast żadną miarą nie da się ich zastosować do działek pozostałych, tj. do działek oznaczonych literami B, D, F oraz H, których powierzchnia byłaby mniejsza niż 0,3000 ha, a nie są przeznaczane na powiększenie nieruchomości sąsiednich.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze utrzymało powyższe postanowienie w mocy, mimo iż skarżący zarzucał w odwołaniu, że projektowana działka A i C powstaje w celu dołączenia do istnie-

jej powierzchni ani przeznaczenia, a zatem negatywną opinię uznał za bezpodstawną.

Moim zdaniem

Regulacje dotyczące zasad podziału nieruchomości rolnych i leśnych ulegały licznym modyfikacjom. Do daty wejścia w życie ustawy *o gospodarce nieruchomościami* podział nieruchomości rolnych i leśnych nie był objęty reglamentacją. Wprowadzane następnie zmiany, w tym zmiana *ugn* dokonana ustawą z 28 listopada 2003 r., miały na celu zapobieżenie niekontrolowanemu i nadmiernemu dzieleniu nieruchomości rolnych. Ostatecznie wprowadzone przepisy włączyły podziały, w wyniku których na roli miałyby powstać działki mniejsze niż 0,3000 ha, do kończącej się decyzją organu gminy procedury określonej ustawą *o gospodarce nieruchomościami*.

Według aktualnego brzmienia art. 93 ust. 2a *ugn* obowiązującego w dacie wydania zaskarżonego postanowienia, w przypadku braku planu miejscowego podział nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne powodujący wydzielenie **działki** gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha jest dopuszczalny pod warunkiem, że działka ta zostanie przeznaczona na po-

ści, nie powinna być zatem interpretowana przez organy w sposób rozszerzający. Przepisy nie nakazują bowiem, aby każda z powstałych po podziale działek o pow. poniżej 0,3000 ha była następnie przyłączona do innej nieruchomości czy też by każda pozostała posiadała powierzchnię większą niż wymieniona norma obszarowa.

Pewne wątpliwości interpretacyjne art. 93 ust. 2a *ugn* mógł budzić przed jego zmianą dokonaną nowelizacją tej ustawy z 24 sierpnia 2007 r. (DzU nr 173, poz. 1218). Stanowił on wówczas, że „podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie **działek** gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha jest dopuszczalny jedynie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami”.

Natomiast po 22 października 2007 r. treść tego przepisu została ograniczona, gdy chodzi o wymogi materialne (powierzchnię i przeznaczenie) do (przynajmniej) jednej, a nie każdej działki powstałej w wyniku podziału. Innymi słowy należy przyjąć, że spełnienie warunków w nim zawartych dotyczy wyłącznie nowo wydzielonej działki przeznaczonej na powiększenie sąsiedniej nieruchomości, w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub w celu określonym w art. 95 *ugn*, a nie wszystkich działek powstałych w wyniku tego podziału, tak jak wymagały tego organy administracji w opisywanej sprawie.

Załączona do wniosku mapa ze wstępnym projektem podziału wskazuje, że wydzielenie działek A i C ma nastąpić w celu zapewnienia dojazdu do nieruchomości stanowiącej działkę nr 158, zaś działki E i G mają poszerzyć objętość osobną księgą wieczystą (a więc stanowiącą osobną nieruchomość) drogę wewnętrzną. I jakkolwiek konfiguracja tych działek (już zresztą poprzednio wydzielonych) ewidentnie wskazuje na to, iż podział nie jest dokonywany w celu prowadzenia produkcji rolnej, to jednak przepisy w przywołanym brzmieniu, w mojej ocenie, nie ograniczają tak zaproponowanego podziału. Podobny podgląd wyraził WSA w Warszawie w wyroku z 12 grudnia 2010 r. w sprawie I SA/Wa 544/10, LEX nr 750840.

Magdalena Durzyńska

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

Przepisy nie budzą wątpliwości, nie powinny być zatem interpretowane w sposób rozszerzający. Ograniczenia wiążące się z powierzchnią działki wydzielanej z przeznaczeniem na powiększenie sąsiedniej nieruchomości mają zastosowanie do tej nowo wydzielonej działki, a nie wszystkich działek powstałych w wyniku tak dokonywanego podziału.

jącej działki nr 158 zapisanej w osobnej księdze wieczystej, a działka E i G powstaje w celu dołączenia do istniejącej działki nr 40/17. Jego zdaniem w sprawie został spełniony warunek określony w 93 ust 2a *ugn*, gdyż nie ma żadnej wzmianki o działce, która pozostaje po odłączeniu projektowanych działek na powiększenie sąsiedniej nieruchomości. Skarżący argumentował, że ustawodawca nie uregulował kwestii dotyczącej tego, co właściciel powinien zrobić z pozostałą częścią nieruchomości, nie określił

większenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Brzmienie tego przepisu wskazuje, że ograniczenia wiążące się z powierzchnią działki wydzielanej z przeznaczeniem na powiększenie sąsiedniej nieruchomości mają zastosowanie do tej nowo wydzielonej działki, a nie wszystkich działek powstałych w wyniku tak dokonywanego podziału. W kontekście chronologicznych zmian legislacyjnych treść tego przepisu nie budzi wątpliwo-