

Opiniowanie projektu podziału w postępowaniu sądowym

Geodeta czy urbanista?

Co prawda ostatnio największe emocje wśród geodetów wzbudza kwestia: odejmować czy nie odejmować, ja jednak chciałbym powrócić do problemu opiniowania projektu podziału w postępowaniu sądowym. Pytanie brzmi: czy o celowości podziału powinien wypowiadać się biegły geodeta?

Jacek Mikulski

Dyskusję rozpoczął Bogdan Grzechnik artykułem „Trzecia władza też błądzi” zamieszczonym w GEODECIE 6/2018. Przypomnę, że artykuł dotyczył pewnej nieruchomości o powierzchni 10 arów, którą sąd próbował podzielić w celu zniesienia współwłasności. Sprawa ciągnie się latami, ponieważ kolejne koncepcje podziału nie były akceptowane przez sąd lub strony. Uzupełnieniem tego artykułu jest tekst Grzegorza Ninarda „Rzecz o podziale rzeczy” z GEODETY 8/2018.

Obaj autorzy rozważali, jaką rolę w procesie sądowym ma do odegrania biegły oraz w jakim zakresie sąd obowiązuje ustawa o gospodarce nieruchomościami, w tym – czy ma on obowiązek wystąpienia do wójta o wydanie opinii o możliwości podziału. Bogdan Grzechnik twierdzi, że z przepisów „wynika tylko tyle, że biegły ma przygotować opinię co do sposobu podziału”. I zaraz dodaje: „A kto w takim razie ma wydać opinię co do możliwości i celowości podziału? Wygląda na to,

że w świetle tego zapisu geodeta nie musi być proszony o tę najważniejszą sprawę”.

No właśnie, **czy o celowości podziału powinien wypowiadać się biegły geodeta?** Próbując odpowiedzieć na to pytanie, zacznę od uwagi G. Ninarda, że „ustalenie wartości nieruchomości należy do kategorii wiedzy specjalistycznej, nie każdy bowiem przeciętnie zorientowany obywatel mógłby takiej operacji dokonać. Tym bardziej ocena zmiany wartości nieruchomości po podziale wymaga wiedzy specjalistycznej. W konsekwencji wydaje się, że w każdym takim przypadku sąd powinien skorzystać z pomocy biegłego – rzeczoznawcy majątkowego”.

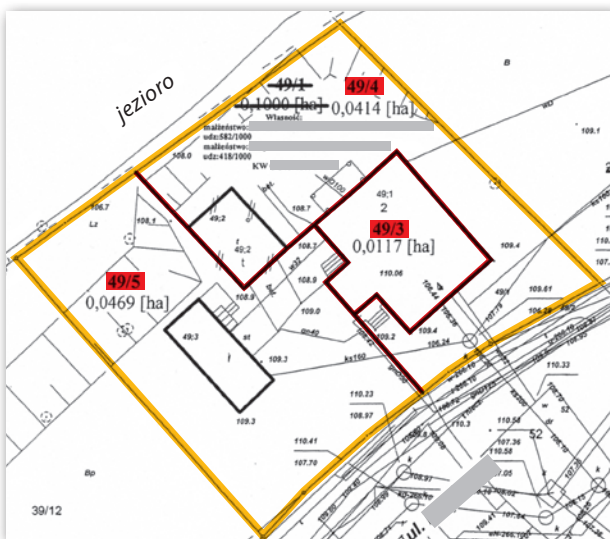
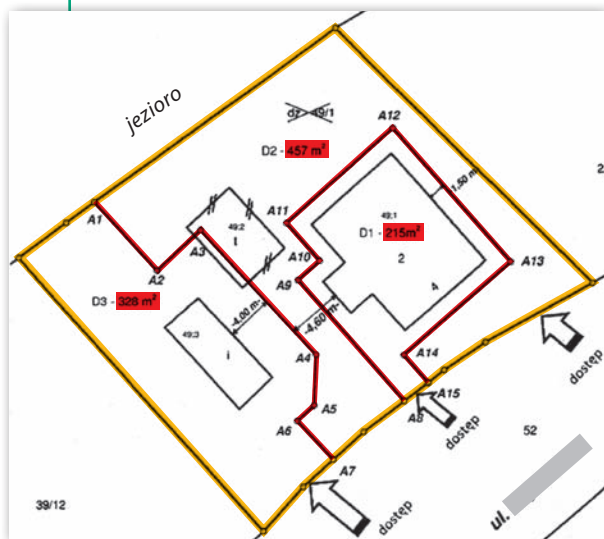
W pełni zgadzam się z tym stwierdzeniem. Postulat, aby biegły sądowy wypowiadał się wyłącznie w zakresie swoich kompetencji, dotyczy jednak nie tylko wyceny, ale również wydawania opinii o możliwości i celowości podziału nieruchomości.

• Definicje

Według „Słownika języka polskiego” geodeta to „specjalista w zakresie geode-

zji”. Z kolei geodezja to „nauka o pomiarach Ziemi, zajmująca się wyznaczaniem kształtu i rozmiarów globu ziemskiego lub jego części, sporządzaniem map i planów geodezyjnych, pomiarami gruntów i obiektów dla celów gospodarczych, technicznych, wojskowych itp.”.

Ustawa z 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne [DzU z 2017 r. poz. 2101 ze zm., dalej PgiK] pod pojęciem prac geodezyjnych, czyli tego, czym zajmuje się geodeta, rozumie projektowanie i wykonywanie pomiarów oraz zobrazowań, obliczanie lub przetwarzanie wyników tych pomiarów i zobrazowań (w tym tworzenie określonych w ustawie zbiorów danych i ortofotomapy), a także tworzenie dokumentacji geodezyjnej na potrzeby postępowań administracyjnych, postępowań sądowych i czynności cywilnoprawnych związanych z nieruchomościami oraz wykonywanie opracowań geodezyjno-kartograficznych na potrzeby budownictwa (art. 2 pkt 1). Wiedza geodety ukierunkowana jest więc na pomiary – ich wykonywanie, przetwarzanie i udostępnianie wyników.



Cztery przykładowe projekty podziału z 11 przygotowanych przez biegłych i branych pod uwagę przez sąd [z artykułu Bogdana Grzechnika opublikowanego w GEODECIE 6/2018]

Sposób wykonywania prac przez geodetę normuje rozporządzenie ministra spraw wewnętrznych i administracji z 9 listopada 2011 r. w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego [DzU z 2011 r. poz. 1572, dalej rozporządzenie ws. standardów]. Jako prace geodezyjne wymienia ono wykonywanie pomiarów geodezyjnych i opracowywanie wyników tych pomiarów (przekazywanie opracowań do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego jest w sumie częścią opracowywania wyników).

Warto zwrócić uwagę na to, że rozporządzenie ws. standardów w § 2 wymienia kilka rodzajów pomiarów, w tym m.in. pomiar kartometryczny („geodezyjny pomiar sytuacyjny wykonywany na mapie analogowej lub jej skalibrowanym zobrazowaniu cyfrowym oraz na ortofotomapie”) i tyczenie („zespół czynności pomiarowych (geodezyjnych) mających na celu wskazanie w terenie lub na realizowanym obiekcie budowlanym punktów o założonym położeniu w przyjętym układzie odniesienia oraz oznaczenie tych punktów”).

Rozporządzenie ws. standardów normuje też sposób wykonywania opracowań geodezyjnych. Wśród nich wyróżnia opracowania służące bezpośrednio pomiarom (i tworzeniu określonych w PgiK zbiorów danych) oraz opracowania służące, ogólnie mówiąc, postępowaniom sądowym i administracyjnym. Tymi ostatnimi są: sporządzanie map do celów projektowych, sporządzanie map do celów prawnych oraz sporządzanie rejestrów i wykazów zawierających dane dotyczące gruntów lub ich części składowych (§ 75-82). Należy jednak pamiętać, że mapy do celów prawnych i do ce-

Postulat, aby biegły sądowy wypowiadał się wyłącznie w zakresie swoich kompetencji, dotyczy nie tylko wyceny, ale również wydawania opinii o możliwości i celowości podziału nieruchomości.

łów projektowych są zgodnie z § 71 ust. 2 pkt 5 rozporządzenia ws. standardów opracowaniami wyników pomiarów.

• Co może biegły geodeta?

Przytoczone definicje prowadzą do wniosku, że kompetencje geodety obejmują tylko pomiary i ich opracowywanie. Geodeta jest więc biegłym w sprawach dokonywania pomiarów i ich oceny pod względem formalnym, prawnym i technicznym (w tym zgodności z przepisami dotyczącymi prac geodezyjnych). Może ocenić, czy dany pomiar lub opracowanie zostało wykonane zgodnie ze sztuką geodezyjną (jest poprawne technicznie, przebieg granic zgodny z dokumentami, szczegóły terenowe pomierzone prawidłowo, powierzchnie obliczone zgodnie z wymaganiami itd.).

W szczególności do kompetencji geodety należy przygotowanie dokumentów potrzebnych do podziału działek, takich jak wstępny projekt podziału i projekt podziału. Opracowania te mają unaocznic przebieg granic (dotychczasowych i projektowanych), pokazać powierzchnie działek (i ewentualnie innych obiektów – istniejących i projektowanych), odległości między obiektami itp. Dodam, że geodezyjnie można opracować każdą koncepcję podziału, na przykład wydzielenie działek o powierzchni 1 m kw. Projekt będzie prawidłowy, obliczenia i naniesienia będą bez zarzutu pod względem sztuki geodezyjnej. Jednak

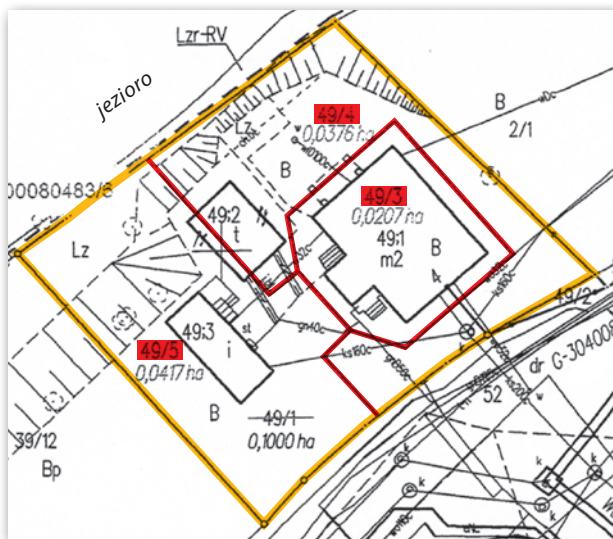
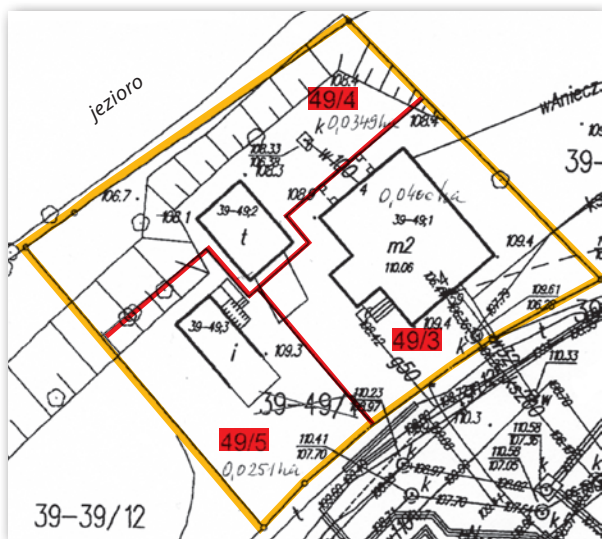
na jednometrowej działce domu wielorodzinnego raczej się nie postawi.

Wiedza geodezyjna nie jest więc wiedzą specjalistyczną o właściwych wskaźnikach zabudowy, o warunkach budowy i eksploatacji budynków, dojazdów i dróg, o warunkach posadowienia, o wymaganiach dotyczących miejsc parkingowych, składowania odpadów, wymaganego odдалenia od ferm, fabryk, linii kolejowych, uzbrojenia terenu, o prawidłowych parametrach dość, dojazdów, przesyłu mediów itd. A dopiero ta wiedza pozwala ocenić, czy proponowane granice nieruchomości (pokazane na mapie z projektem podziału sporządzonej przez biegłego geodetę) umożliwią prawidłowe i zgodne z przepisami korzystanie z wydzielonych nieruchomości.

Geodeta co do zasady nie dysponuje więc odpowiednią wiedzą specjalistyczną potrzebną do opiniowania podziału pod względem zgodności z warunkami planu miejscowego, z warunkami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZZT) lub niesprzeczności z przepisami odrębnymi. Geodeta nie powinien więc być w tych sprawach powoływany na biegłego.

• Jeśli nie geodeta, to kto?

Takim specjalistą jest biegły urbanista! Wykonywanie zawodu urbanisty polega bowiem „na projektowaniu zagospodarowania przestrzeni w skali regionalnej i lokalnej, zgodnie z wymaganiami



mi ładu przestrzennego, ochrony wartości architektonicznych i krajobrazowych, z wymaganiami ochrony środowiska, racjonalności struktur osadniczych i sieci infrastruktury oraz na edukacji w tym zakresie". Jest to definicja z nieobowiązującego już art. 2 ust. 3 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów [DzU z 2013 r. poz. 932].

Wiem, urbanista został „wykreślony” z przepisów w ramach deregulacji zawodów na podstawie art. 5 ustawy z 9 maja 2014 r. o ułatwieniu dostępu do wykonywania niektórych zawodów regulowanych [DzU z 2014 r. poz. 768]. Ale geodezja też została wykreślona z listy dyscyplin naukowych, przez co ani się nie zmieniły zadania geodezji, ani nie ubyło geodetów. A przytoczona wyżej definicja, mimo że nieobowiązująca prawnie, trafnie ujmuje, czym jest urbanistyka i kim jest urbanista. Dlatego w artykule posługiwać się będę poręczną nazwą „urbanista” na określenie osoby dysponującej odpowiednią wiedzą specjalistyczną w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Chcąc ustalić, jakie osoby aktualnie prawo wskazuje jako kompetentne w sprawach urbanistycznych, musimy sięgnąć do ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [tekst jedn. DzU z 2018 r. poz. 1945 ze zm.; dalej *upzp*]. Stanowi ona, że projekty planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzały osoby, które nabyły odpowiednio uprawnienia na podstawie wcześniejszych ustaw albo ukończyły studia lub studia podyplomowe w zakresie architektury, urbanistyki lub gospodarki przestrzennej (art. 5). Posiadanie takich kwalifikacji pozwala też sporządzać projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub projekt decyzji o ustaleniu WZZT. Projekty decyzji tych mogą również sporządzać osoby wpisane

na listę izby samorządu zawodowego architektów posiadające uprawnienia budowlane do projektowania bez ograniczeń w specjalności architektonicznej albo uprawnienia budowlane do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności architektonicznej (art. 50 ust. 4 i art. 60 ust. 4). Ustawodawca określił więc krąg osób posiadających specjalistyczną wiedzę w zakresie planowania przestrzennego. Z oczywistych względów w kręgu tym nie znajduje się geodeta.

Należy przyznać, że wiedza z zakresu planowania przestrzennego jest geodecie bardzo przydatna, niekiedy wręcz niezbędna. Jednak podobnie jak nabyta przez architekta lub inżyniera budownictwa wiedza o miernictwie nie czyni z niego geodety, tak nabyta przez geodetę (w trakcie studiów lub pracy zawodowej) wiedza o zagospodarowaniu przestrzennym nie czyni z niego urbanisty, a tym bardziej biegłego z zakresu urbanistyki.

• Sąd też dzieli według uogn

Wróć teraz do pytania, w jakim zakresie ustawa o gospodarce nieruchomościami obowiązuje sąd?

Art. 1 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że ustawa określa zasady:

- 1) gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa oraz własność jednostek samorządu terytorialnego,
- 2) podziału nieruchomości,
- 3) scalania i podziału nieruchomości,
- 4) pierwokupu nieruchomości,
- 5) wywłaszczania nieruchomości i zwrotu wywłaszczonych nieruchomości,
- 6) udziału w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) wyceny nieruchomości,
- 8) działalności zawodowej, której przedmiotem jest gospodarowanie nieruchomościami.

Ani z tego przepisu, ani z żadnego innego nie wynika, ażeby *uogn* obowiązywała

tylko organy administracyjne. W związku z tym ustawa ta dotyczy również sądów i postępowań sądowych. Stąd myśląca jest uwaga Grzegorza Ninarda, że „*postanowienia art. 96 sq o tyle specyficzne, że łączą w ramach jednej jednostki redakcyjnej tekstu prawnego regulację administracyjną i cywilistyczną*”, ponieważ specyficzna jest cała ustawa o gospodarce nieruchomościami. **Reguluje ona jednocześnie problematykę administracyjną i cywilistyczną.**

Przykładem niech będzie tu art. 27 *uogn*: „*Sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej*”. Przepis ten nakazuje zawarcie umowy zarówno organom administracyjnym, jak i osobom fizycznym oraz prawnym. Umowa ma mieć formę aktu notarialnego (*Prawo o notariacie*). Sąd wieczystoksięgowy odmówi ujawnienia umowy o przeniesieniu użytkowania wieczystego, w której osoba zbywająca oświadczyła, że jest użytkownikiem wieczystym, w sytuacji, gdy wprowadziła zawartą umowę ustanawiającą to użytkowanie, ale jeszcze nie zostało one wpisane do księgi wieczystej. Art. 27 *uogn* dotyczy więc jednocześnie obowiązków JST i SP, praw i obowiązków podmiotów prawa cywilnego oraz obowiązków notariuszy i sądów.

Dlatego przepisy rozdziału 1 z działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami normują wszystkie podziały nieruchomości, zarówno te dokonywane w postępowaniu administracyjnym, jak i te dokonywane w postępowaniu sądowym. Dowody na to znajdziemy również bezpośrednio w przepisach rozdziału 1.

Podstawowym zwornikiem obu postępowań – administracyjnego i sądowego – jest artykuł 96 *uogn*. W ustępie 1 stanowi on, że „*podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział*” – czyli jest to podstawowy sposób podziału. W ustępie 2 ustawodawca zaznacza jednak, że administracyjny podział nie jest sposobem wyłącznym i dopuszcza możliwość dokonania podziału nieruchomości (działki) również przez sąd.

Ponieważ jednak procedura sądowa – unormowana przez kodeks postępowania cywilnego (kpc) – różni się od procedury administracyjnej – uregulowanej w kodeksie postępowania administracyjnego (kpa) – ustawa wskazuje sposób postępowania tam, gdzie obie procedury się różnią. I tak w postępowaniu administracyjnym wójt wydaje decyzję koń-

Podobnie jak nabyta przez architekta lub inżyniera budownictwa wiedza o miernictwie nie czyni z niego geodety, tak nabyta przez geodetę (w trakcie studiów lub w trakcie pracy zawodowej) wiedza o zagospodarowaniu przestrzennym nie czyni z niego urbanisty, a tym bardziej biegłego z zakresu urbanistyki.

czącą postępowanie (art. 96 ust. 1 *uogn*, art. 104 *kpa*), a w postępowaniu sądowym sąd wydaje odpowiednie orzeczenie (art. 316, art. 516 *kpc*). W trakcie postępowania administracyjnego wójt wydaje opinię w formie postanowienia (art. 93 ust. 5 w związku z ust. 4 i art. 94 ust. 1 *uogn*, art. 123 *kpa*), w trakcie postępowania sądowego opinię wydaje również wójt, tylko nie ma ona formy postanowienia (art. 96 ust. 2 *uogn*). Artykuł 96 jest więc typowym przepisem proceduralnym, który kompleksowo reguluje zasady dokonywania wszystkich podziałów nieruchomości zarówno w drodze postępowania administracyjnego, jak i w drodze postępowania sądowego.

Warto też zwrócić uwagę na art. 98 ust. 1 *uogn*. Stanowi on, że „*działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne (...) – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa*”. Przejście własności następuje „*z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne*”. O jakie orzeczenie tutaj chodzi?

Wójt i SKO nie wydają orzeczeń, tylko decyzje administracyjne. Orzeczenia wydają sądy administracyjne, jednak orzeczenia te rozstrzygają tylko o tym, czy decyzje organów administracyjnych były zgodne z prawem, czy też nie. W pierwszym przypadku skarga na decyzję zostaje oddalona – art. 151 ustawy z 30 sierpnia 2002 r. *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi* [tekst jedn. DzU z 2018 r. poz. 1302 ze zm.; dalej w skrócie *uppsa*], w drugim decyzja zostaje uchylona. Sąd administracyjny może zobowiązać organ do wydania decyzji zatwierdzającej podział, ale nie może sam orzec o podziale nieruchomości (art. 145 i 145a *uppsa*).

Skoro więc przepis art. 98 ust. 1 *uogn* nie odnosi się do wyroków sądów administracyjnych, to musi odnosić się do orzeczeń sądów powszechnych. Utwierdza nas to w przekonaniu, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczące podziałów nieruchomości obowiązują w całości zarówno organy administracyjne, jak i sądy. Konstatacja ta ma daleko idące konsekwencje, zarówno co do spraw proceduralnych, jak i zagadnień merytorycznych uregulowanych w rozdziale 1 działu III *uogn*.

• Z czym musi liczyć się sąd?

Przed wszystkim zgodzić się z art. 92 przepisy rozdziału 1 ustawy stosuje się do wszystkich nieruchomości oprócz tych, które są położone „*na obszarach*

Analogicznie jak w przypadku decyzji podział orzekany przez sąd powinien zostać ujawniony na podstawie orzeczenia sądu, które powinno zawierać wszystkie dane niezbędne do ujawnienia tego podziału (w tym mapy i wykazy) zarówno w EGiB, jak i w KW. Przyjęcie innej podstawy ujawnienia podziału jest niezgodne z ustawą.

przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne”, przy czym jednocześnie podziały te nie powodują konieczności „*wydzienienia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych*” oraz nie powodują wydzienienia „*działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha*”.

Artykuły 93 i 94 *uogn* określają warunki dopuszczalności podziału, artykuł 95 wyjątki od tych warunków (przepisy nie zastrzegają, że warunki dokonywania podziałów obowiązują wyłącznie w trybie administracyjnym). Ponieważ artykuły 92-95 nie różnicują rodzaju postępowania podziałowego, to jednakowo obowiązują organy administracji i sądy. Wynika z tego jednoznacznie, że również podziały dokonywane przez sąd muszą spełniać warunki wynikające z artykułów 93 i 94, a odstępstwa od nich możliwe są tylko w przypadkach wymienionych w art. 95.

Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego, a gdy go brak – spełnienie warunków, o których mowa w art. 94 ust. 1 *uogn*, w każdym przypadku (z wyjątkiem podziałów, o których mowa w art. 95) opiniuje wójt, burmistrz albo prezydent miasta. Art. 96 ust. 2 potwierdza, że sądy **mają obowiązek zasięgnąć opinii wójta** zawsze, gdy sprawa nie dotyczy podziału dokonywanego w którymś z celów wymienionych w art. 95 *uogn*.

Sądy obowiązują też art. 97 ust. 1a *uogn*. W sprawie podziału sąd powinien więc obowiązkowo zgromadzić dokumenty wymienione w tym przepisie. Powinny one być sporządzone zgodnie z uniformowaniami rozporządzenia Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 r. *w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości* [DzU nr 268, poz. 2663; dalej rozporządzenie podziałowe].

W szczególności załącznikiem do orzeczenia o podziale powinna być mapa z projektem podziału (zawierająca wykaz zmian gruntowych i ewentualnie wykaz synchronizacyjny). Jest to o tyle istotne, że orzeczenie sądu stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości (art. 96 ust. 4 *uogn*), analogicznie jak decyzja zatwierdzająca podział.

Art. 96 ust. 4 *uogn* jest przepisem szczególnym w stosunku do ustawy z 6 lipca 1982 r. *o księgach wieczystych i hipotece* [tekst jedn. DzU z 2018 r. poz. 1916 ze zm.] oraz *Prawa geodezyjnego i kartograficznego* normujących sposób ujawniania zmian danych ewidencyjnych w księgach wieczystych oraz w ewidencji gruntów i budynków. Ponieważ *lex specialis derogat legi generali*, dlatego ujawnianie podziałów w ewidencji gruntów na wniosek stron, na podstawie danych i dokumentów zamieszczonych w operacie technicznym, jest wprost niezgodne z ustawą. Tak samo jak ujawnianie takich podziałów w księgach wieczystych tylko na podstawie zawiadomienia starosty o wpisie w ewidencji gruntów i budynków.

Analogicznie jak w przypadku decyzji podział orzekany przez sąd powinien zostać ujawniony na podstawie orzeczenia sądu, które powinno zawierać wszystkie dane niezbędne do ujawnienia tego podziału (w tym mapy i wykazy) zarówno w ewidencji gruntów i budynków, jak i w księdze wieczystej. Przyjęcie innej podstawy ujawnienia podziału jest niezgodne z ustawą.

• Sąd a opinia wójta

Zgodnie z art. 96 ust. 2 *uogn* sąd orzekający o podziale nieruchomości ma obowiązek wystąpić do wójta (burmistrza, prezydenta miasta) o opinię, czy proponowany podział jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego albo czy spełnia warunki, o których mowa w art. 94 ust. 1 *uogn*. Do wystąpienia

Rolą geodety w procesie sądowym jest pomiar sytuacyjny dzielonej nieruchomości, ustalenie jej granic oraz opracowanie wstępnego i ostatecznego projektu podziału.

o opinię sąd powinien załączyć wstępny projekt podziału opracowany przez biegłego geodetę.

Kto taką opinię powinien wójtowi przygotować? Przepisy *uogn* wprost nie rozstrzygają tego zagadnienia. Ale ponieważ ma to być opinia dla sądu, dlatego powinna ona odpowiadać randze opinii biegłego sądowego. Opinię powinna więc opracować osoba posiadająca wiedzę specjalistyczną w zakresie urbanistyki (bo przecież problematyki urbanistycznej ona dotyczy), czyli osoba spełniająca warunki z art. 5, 50 lub 60 *upzp*.

Jest oczywiste – i tu w pełni zgadzam się z uwagami Grzegorza Ninarda – że każda opinia wójta podlega ocenie sądu: czy jest pełna, spójna, zgodna ze stanem prawnym, uwarunkowaniami materialno-technicznymi i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Dlatego opinia przedstawiana sądowi powinna zawierać pełne uzasadnienie. Dopiero przedstawienie przesłanek wydania przez wójta takiej, a nie innej opinii pozwoli sądowi opinię tę ocenić. Należy też dodać, że to nie wójt, ale sąd wydaje wyrok w sprawie. Uważam jednak, że sąd, dokonując podziału nieruchomości, nie może opinii wójta zignorować. Być może ma tu zastosowanie art. 244 kpc.

Jeżeli jednak sąd poweźmie wątpliwości co do prawidłowości opinii lub takie wątpliwości zgłoszą strony, sąd powinien te wątpliwości wyjaśnić. Jest to tym bardziej konieczne, że opinia wydawana przez wójta na potrzeby przewodu sądowego nie podlega zażaleniu, w odróżnieniu od postanowienia.

Sposób wyjaśniania wątpliwości przez sąd jest tematem na inny artykuł (wydaje się, że można rozpatrywać dwie możliwości: sąd może zgłosić wątpliwości wójtowi z prośbą o ponowne przeanalizowanie sprawy, z uwzględnieniem zgłaszanych uwag – w takim przypadku wójt powinien wydać nową opinię, pełniejszą i jeszcze bardziej umotywowaną, w której podtrzyma swoje stanowisko lub je zmieni pod wpływem przedstawionych wątpliwości; możliwe jest również powołanie przez sąd biegłego urbanisty, który ponownie przeanalizuje sprawę).

• Kiedy bez opinii wójta?

Kiedy sąd nie ma obowiązku występowania o opinię? Odpowiedź nasuwa się sama: dotyczy to przede wszystkim podziałów nieunormowanych w rozdziale 1 działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami. Ustawy nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości wskazanych w art. 92 *uogn* (czyli położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne lub wykorzystywanych na te cele, jeżeli nie wydano dla nieruchomości decyzji WZZT, nie wydzielą się nowych dróg „nierolniczych”, a działki nie są mniejsze niż 0,3000 ha).

Sąd nie występuje do wójta również w przypadku podziałów dokonanych w jednym z celów wymienionych w art. 95 *uogn*. Ponieważ jednak przepis ten jest *lex specialis* w stosunku do ogólnych unormowań art. 93 ust. 4, dlatego należy go „wyklądać w sposób literalny (ścisły). Nie można do tego przepisu stosować wykładni rozszerzającej” [por. wyrok WSA w Gliwicach z 10 października 2012 r., sygn. II SA/Gl 380/12]. Zwracanie się sądu po ocenę do wójta jest w tych przypadkach wyłączone, ponieważ wójt nie jest ustawowo upoważniony do takiej oceny (brak właściwości).

Należy jednak pamiętać, że zatwierdzenie podziału nie dokonuje się automatycznie po stwierdzeniu, że zachodzi któryś z przypadków wymienionych w art. 95 *uogn*. Również w takich sytuacjach projektowane działki muszą spełniać warunki dodatkowe. Według art. 95 pkt 1 działki muszą być zabudowane co najmniej dwoma budynkami wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z budynków. Należy więc udowodnić, że budynki zostały wzniesione legalnie, a projektowane działki umożliwiają ich prawidłowe użytkowanie (przy czym ich obszar nie przekracza niezbędnego minimum).

Natomiast zgodnie z art. 95 pkt 2 podział może nastąpić w celu wydzielenia działki budowlanej. Działka budowlana to nie dowolna działka gruntu – musi być zabudowana, a jej „wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi pu-

blicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiającą prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce” (art. 4 pkt 3a *uogn*).

Generalnie przy ocenie dopuszczalności podziału zawsze należy ustalić, czy wydzielane działki zapewnią prawidłowe i racjonalne korzystanie z nieruchomości, w tym z budynków i urządzeń położonych na wydzielanej działce [por. wyrok NSA z 2 października 2009 r., sygn. I OSK 5/09]. Niewątpliwie do stwierdzenia, że podział jest racjonalny, potrzebna jest wiedza specjalistyczna w zakresie planowania przestrzennego.

Nie znaczy to, że sąd nie będzie powoływał biegłego geodety. W każdym przypadku jest on niezbędny do opracowania projektu podziału, który jest koniecznym załącznikiem orzeczenia w sprawie podziału. Wcześniej geodeta powinien zaktualizować mapę w zakresie niezbędnych do projektu podziału elementów zagospodarowania terenu.

• Niezbędna wiedza urbanistyczna

Wiem, że powszechną praktyką sądów jest powoływanie biegłych geodetów do oceny podziałów nieruchomości. W świetle powyższych uwag jest to praktyka niewłaściwa. Bowiem „do pomyślenia” jest każdy podział nieruchomości, nawet najbardziej nieracjonalny. I każdy taki podział geodeta może fachowo i precyzyjnie opracować, a starosta ujawnić w ewidencji gruntów i budynków. Ale taki podział „nie gwarantuje jeszcze, że wskutek podziału powstaną pełnowartościowe nieruchomości. Podział nieruchomości prowadzi bowiem do powstania samodzielnych nieruchomości, które mogą być wprowadzone do obrotu. Wobec tego zasadnym jest tworzenie w wyniku podziału tylko takich nieruchomości, które od samego początku będą spełniały wszystkie [konieczne – JM] warunki” [por. postanowienie WSA w Szczecinie z 30 stycznia 2008 r., sygn. II SA/Sz 783/07].

Do opiniowania dopuszczalności podziału potrzebna jest wiedza specjalistyczna z zakresu zagospodarowania przestrzennego. Dopiero wiedza urbanistyczna pozwala ocenić, czy proponowane granice nieruchomości zapewniają prawidłowe korzystanie z wydzielonych nieruchomości. Natomiast rolą geodety w procesie sądowym jest pomiar sytuacyjny dzielonej nieruchomości, ustalenie jej granic oraz opracowanie wstępnego i ostatecznego projektu podziału.

Jacek Mikulski

Geodeta uprawniony
z wieloletnim doświadczeniem
w zakresie podziałów nieruchomości