

# Przypadki z praktyki, cz. 42

*przedstawia sędzia Magdalena Durzyńska*

# Administracja publiczna kontra inwestor

Organ administracji podjął decyzję odmowną w sprawie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości w sytuacji, gdy przepisy i zasady logiki, a nawet samo uzasadnienie tej decyzji, skłaniają do przeciwnych wniosków. Jak geodeta ma funkcjonować w takiej rzeczywistości?

Sprawa dotyczy nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 416/29 o powierzchni 0,0510 ha. Projekt jej podziału zakładał wydzielenie w trybie art. 95 pkt 7 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jednolity: DzU z 2020 r. poz. 65 ze zm., dalej *ugn*) dwóch działek pod budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie bliźniaczej. Budynki te zostały wybudowane na podstawie pozwolenia na budowę wydanego przez prezydenta miasta po uprzednim wydaniu przez ten organ na wniosek X i Y (małżonków będących współwłaścicielami tej nieruchomości na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej) decyzji o warunkach zabudowy. W dacie składania wniosku o zatwierdzenie projektu podziału budynki były dopuszczone do użytkowania. Na tym terenie nie obowiązuje MPZP, gdyż z mocy prawa ekspirował w 2003 r.

## Wniosek o zatwierdzenie podziału

Współwłaściciele X i Y złożyli wniosek do prezydenta miasta o zatwierdzenie podziału, po czym zostali wezwani do:

1) „złożenia pisemnych wyjaśnień wskazujących, która z wydzielanych działek budowlanych ma być rozpatrywana jako niezbędna do obsługi budynku mieszkalnego oraz złożenia uzasadnienia, że wydzielana działka budowlana stanowi nieruchomość gruntową niezbędną do obsługi budynku mieszkalnego oraz że dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia właścicielom budynku korzystanie z niego, w tym realizację uprawnień budowlanych związanych z tym budynkiem”;

2) „wskazania w jaki sposób projektowana do wydzielenia działka nr 416/55 jest wyposażona w urządzenia infrastruktury technicznej zapewniające dostęp do ujęcia wody umożliwiające prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku posadowionego na tej działce”;

3) „wskazania w jaki sposób zostanie zapewnione prawidłowe i racjonalne korzystanie z przyłącza elektroenergetycznego, które przebiega zarówno przez projektowaną działkę nr 416/55 jak i nr 416/56;

4) „doprecyzowania sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej projektowanym do wydzielenia działkom”.

Strony wyjaśniły kwestię dostępu do drogi publicznej (z wniosku o podział wynikało, że X i Y są współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną – określoną na mapie jako działka nr 416/54 – prowadzącą z dwóch jej stron do trzech dróg publicznych).

Jednocześnie organ prowadzący postępowanie w I instancji zwrócił się do własnego Wydziału Architektury i Budownictwa, by ten zaopiniował proponowany podział jako zgodny z dołączoną do wniosku decyzją o warunkach zabudowy „ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 2 szamb szczelnych na działce nr ew. 416/29”. Jak nietrudno przewidzieć, opinia Wydziału Architektury i Budownictwa była pozytywna.

## Prezydent odmawia: MPZP i brak dostępu do drogi

Swoją negatywną decyzję co do zatwierdzenia tego projektu podziału prezydent miasta uzasadnił, przytaczając wyrok WSA z 8 marca 2018 r. [II SA/Go 1175/17]. Stwierdzono w nim, że: „je-




*Projekt podziału działki nr 416/29 na dwie działki: 416/55 i 416/56*

żeli dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość gruntowa podlegająca podziałowi obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, to organ w pierwszej kolejności jest zobowiązany do ustalenia, czy możliwe jest dokonanie wnioskowanego podziału zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, stosownie do art. 93 *ugn* dopiero bowiem negatywny wynik tych ustaleń pozwoli na ocenę, czy wystąpiła jedna z przesłanek w art. 95 ust. 1 pkt 1-8 *ugn*. Priorytetem winien być bowiem zawsze podział nieruchomości zgodny z ustaleniami obowiązującego na danym terenie planu (…), a art. 95 *ugn* jest wyjątkiem od przyjętej w *ugn* zasady".

Organ podał następnie, że „wykładnia systemowa powołanych przepisów prowadzi do wniosku, że ilekroć dokonuje się podziału nieruchomości w oparciu o ustalenia planu miejscowego, to czyni się to na podstawie art. 93, a nie 95 *ugn*. (...) wyjątek nie może stać się regułą. Wobec powyższego należy przyjąć, że ilekroć możliwy jest podział nieruchomości zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania albo z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy, to podziału nieruchomości dokonuje się, odpowiednio w trybie art. 93 albo art. 94 *ugn*, a nie na podstawie art. 95 *ugn*".

Dalej organ podał, że „w związku z powyższym orzecznictwem bezzasadne byłoby wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do obsługi budynku mieszkalnego zgodnie z art. 95 pkt 7 *ugn*, a więc w trybie szczególnym, w sytuacji gdy możliwy jest podział działki zgodnie z wydanymi dla przedmiotowego obszaru warunkami zabudowy". Ponadto „strona nie uzasadniła ostatecznie co obecnie uniemożliwia lub utrudnia korzystanie z budynku (części budynku) znajdującego się na przedmiotowej działce, a więc dlaczego niezbędne jest wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego. Wskazała jedynie, iż: wydzielana działka nr 415/56 stano-




*Otoczenie działki 416/29. W prawym dolnym rogu widoczny „problematyczny" dojazd do jednej z dróg publicznych (ul. Borowiecka)*

wi nieruchomość gruntową konieczną do obsługi budynku mieszkalnego – jej wielkość, cechy geometryczne, sposób posadowienia budynku umożliwiają (przy zachowaniu wartości minimalnych) prawidłowy i racjonalny sposób zagospodarowania działki, wyposażona jest ona w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiające prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku na niej posadowionego".

Wreszcie prezydent wskazał, że „proponowany podział nie spełnia też warunków z art. 93 ust. 3 *ugn* i art. 4 ust. 3a *ugn*, gdyż wskazane przez stronę trzy różne sposoby, zgodnie z którymi projektowane działki mają zapewniony dostęp do drogi publicznej są niezgodne z przepisami wynikającymi z § 14 rozporządzenia [chodzi o rozporządzenie *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* – przyp. MD]. W przepisie tym wskazano bowiem, że dojazd do działki budowlanej w postaci ciągu pieszo-jezdnego, powinien mieć szerokość nie mniejszą niż 5 m a działka nr 416/54 stanowiąca współwłasność stron wraz z drogą wewnętrzną ul. W, które łącznie mają stanowić dostęp do drogi publicznej ulicy T jak i alternatywny dostęp wskazany przez działkę nr 416/54 do drogi publicznej ulicy B oraz alternatywny dostęp (…) na całej swej długości nie spełniają normatywu wynikającego z ww. rozporządzenia". Okazało się, że prezydent ustalił, iż na wysokości działki nr 90 (na łuku) działka 416/54 ma ok. 4,70 m szerokości, a nie wymagane 5 m.

Według prezydenta „sam podział procedowany w trybie art. 95 pkt 7 *ugn* (...) może nastąpić w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego. Zważywszy, iż przepis art. 95 pkt 7 *ugn* ma charakter wyjątkowy, nie może być on interpretowany w sposób rozszerzający, ani też dowolny. W celu prawidłowego wyinterpretowania normy w nim zawartej należy się odwołać do sformułowanej w art. 4 pkt 3a *ugn* definicji »działki budowlanej«, przez którą należy rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Biorąc pod uwagę powyższe strona nie wskazała normatywnego dostępu do drogi publicznej, a więc projektowane do wydzielenia działki gruntu nie spełniają definicji działki budowlanej zgodnie z art. 4 pkt 3a *ugn* w zakresie zapewnienia dostępu do drogi publicznej".

## Odwołanie właścicieli do SKO

W odwołaniu od decyzji prezydenta miasta małżonkowie X i Y zarzucili mu:

- naruszenie art. 7 w związku z art. 77 ust. 1 i ust. 4 kpa poprzez pominięcie przy rozstrzygnięciu, że dla dotychczasowej działki ewidencyjnej nr 416/29 dostęp do drogi publicznej został już określony decyzją o warunkach zabudowy oraz że budynki tam istniejące zostały posadowione zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę i są obecnie legalnie użytkowane,
- naruszenie art. 8 kpa poprzez brak spójności w działaniu prezydenta jako organu władzy publicznej (…), zwłaszcza że proponowany obecnie dostęp do drogi publicznej nie odbiega od tego ustalonego wcześniejszymi aktami administracyjnymi;
- naruszenie art. 93 ust. 3 *ugn* oraz art. 4 pkt 3a *ugn* poprzez ich błędną wykładnię i uznanie, że dostęp do drogi publicznej w przypadku podziału nieruchomości zabudowanych musi być realizowany przy zastosowaniu wymogów wynikających z rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*;
- naruszenie art. 95 ust. 7 *ugn* w związku z art. 140 kc poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dla potrzeb podziału nieruchomości na podstawie art. 95 ust. 7 *ugn* konieczne jest wykazanie, iż obecnie jest niemożliwe lub utrudnione korzystanie z budynku w sytuacji, gdy przesłankę podziału stanowi racjonalne korzystanie z nieruchomości, które nie musi się aktualizować w niemożliwości lub trudności w korzystaniu z nieruchomości,
- naruszenie art. 93 ust. 4 *ugn* poprzez zażądanie opinii dotyczącej podziału nieruchomości od innego organu,
- naruszenie art. 95 *ugn* poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że zastosowanie tego przepisu jest warunkowane tym, czy w pierwszej kolejności możliwy jest podział nieruchomości zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy.

Pełnomocnik skarżących dołączył do akt notarialnie ustanowioną służebność na nieruchomości stanowiącej działkę nr 90 na szerokości ok. 1 metra w pasie wzdłuż działki 416/54, podnosząc, że zapewni ona wydzielonym działkom dostęp do drogi publicznej zgodny również z normatywem wynikającym z § 14 ust. 2 rozporządzenia *ws. warunków technicznych* (...). Zarzucił, że *Prawo budowlane* nakładało na inwestorów obowiązek przedłożenia takiego rozwiązania, które obu budynkom jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej zapewniło dostęp do drogi publicznej oraz że warunki te zostały spełnione, skoro w stosunku do inwestycji wydano pozwolenie na budowę, a budynki mogą być użytkowane. Dodał jednak, że ww. rozporządzenie zgodnie z jego § 2 stosuje się tylko przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych. Przywołał przy tym wyrok NSA z 14 listopada 2006 r. [sygn. akt II OSK 1333/05].

## SKO odmawia: MPZP i zła podstawa prawna

Samorządowe Kolegium Odwoławcze przytoczyło wiele orzeczeń na temat tego, że art. 95 *ugn* nie stosuje się, gdy jest MPZP i gdy podziału można dokonać w zgodzie z tym planem. Następnie podało (niestety, muszę to przytoczyć wprost jako kuriozum), że „literalna wykładnia art. 95, mająca pierwszeństwo przed innymi rodzajami wykładni (inne rodzaje wykładni znajdują zastosowanie dopiero wtedy, gdy dokonanie wykładni językowej nie jest możliwe lub nastręcza poważne problemy), nie budzi wątpliwości, iż z powołaniem się na ów przepis możliwe jest dokonanie podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego (a zatem, z założenia, w sposób z ustaleniami owymi niezgodny), a w razie braku owego planu – niezależnie od warunków określonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, jedynie w celu wydzielenia jednej działki niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego. (…) Przypadek uregulowany w art. 95 ust. 7 *ugn* dopuszcza dokonanie podziału nieruchomości (niezależnie od istnienia lub ustaleń planu miejscowego) pod warunkiem spełnienia określonego celu. Jest nim wydzielenie »działki budowlanej, niezbędnej« do korzystania z budynku mieszkalnego. Powyższe oznacza zatem, że jest możliwe, aby z dotychczasowej działki zostały wydzielone dwie lub więcej działek budowlanych, które będą niezbędne do korzystania ze znajdujących się na ich powierzchni budynków, ale jest również dopuszczalne, by z istniejącej dotąd jednej działki została wydzielona tylko jedna działka budowlana, która będzie niezbędna do korzystania z posadowionego na

niej budynku mieszkalnego zaś reszta z dzielonego gruntu, będzie stanowiła działkę odrębną, powstałą na skutek powyższego wydzielenia. Powstanie przy tym tej ostatniej działki nie jest oczywiście celem podziału, określonego w art. 95 ust. 7 *ugn*, ale jest to po prostu jego konsekwencja. Omawiany przepis służy bowiem utworzeniu dla już istniejącego budynku mieszkalnego działki gruntu o takich parametrach, które będą zgodne z wymaganiami, jakie winny być spełnione, jeśliby budynek ten był obecnie budowany. (…) Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać należy, iż wnioskodawcy domagają się podziału działki ew. nr 416/29 na podstawie art. 95 ust. 7 *ugn*, co wyraźnie wskazali we wniosku podnosząc, że dla nieruchomości została wydana decyzja o warunkach zabudowy oraz pozwolenie na budowę. W decyzjach tych (załączonych do akt sprawy) inwestor jako przedmiot zabudowy wskazał - budowę 2 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz 2 szamb szczelnych na działce ew. nr 416/29. (…) Podział działki ew. nr 416/29 polegać ma na wydzieleniu dwóch działek ew. 416/55 o pow. 0,0256 ha oraz dz. ew. nr 416/56 o pow. 0,0254 ha, przy czym linia podziału przebiega wzdłuż ściany konstrukcyjnej obiektu budowlanego, dzieląc budynek w zabudowie bliźniaczej na dwa odrębne budynki mieszkalne posadowione na każdej z nowopowstałych działek. W ocenie składu orzekającego, nie jest możliwe dokonanie proponowanego podziału na podstawie art. 95 ust. 7 *ugn*, albowiem jego celem nie jest w istocie wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego, ale w rzeczywistości, dokonanie podziału nieruchomości polegającego na wydzieleniu 2 działek ewidencyjnych wraz z budynkami, posadowionymi na każdej z nich. Podział ten może być dokonany na podstawie art. 94 *ugn* w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy".

SKO zwróciło także uwagę na art. 95 pkt 1 *ugn*, ale podało, że „skoro jednakże z akt sprawy wynika, że właścicielem działki ew. nr 416/29 są X i Y, to przepis ten nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie. Dalej podniosło, że „wobec ustalenia przez organ II instancji, iż nie jest możliwe dokonanie podziału nieruchomości, zgodnie z art. 95 pkt 7 *ugn* z uwagi na niespełnienie warunku wskazanego w tym przepisie, to nie jest zasadne badanie kwestii związanych z dostępem do drogi publicznej".

## Moim zdaniem

### O zaufaniu obywatela

To nie jest trudna sprawa. A mimo to decyzja SKO ma 11 stron (!) i jest negatywna. Tak jak negatywna była decyzja prezydenta miasta. Znaczną część uzasadnienia przytoczyłam w cudzysłowach, żeby pokazać realia, bo to naprawdę autentyczny przypadek.

Zacznijmy od zaufania obywatela do organów państwa. Prezydent miasta wydaje decyzję o warunkach zabudowy (WZ), dla których wnioskodawca musi wykazać dostęp nieruchomości do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*; dalej: *upzp*). Następnie na podstawie tej decyzji ten sam organ (bo jest to miasto na prawach powiatu) wydaje decyzję o pozwoleniu na budowę, gdzie wcześniej właściciel musi wykazać, że nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej (szerokość tej drogi określa § 14 ust. 2 rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*). Ustawa *Prawo budowlane* dopuszcza zresztą liczne odstępstwa od stawianych przez ustawodawcę wymogów. W kolejnym kroku właściciele składają wniosek o podział, chcąc wydzielić dwie osobne działki pod budynkami jednorodzinnymi.

Oczywiście może być tak, że od czasu wydania WZ do czasu wniosku o podział nieruchomość utraci dostęp do drogi publicznej. To nie jest wykluczone. Jednak o stosowaniu przepisów rozporządzenia w sprawach podziałowych wielokrotnie była już mowa (np. GEODETA 5/2018). Skoro zapadła decyzja o pozwoleniu na budowę, to organ administracji uznał, że warunki rozporządzenia są w tym przypadku spełnione. Gdyby jednak nie były spełnione, to przy podziale do budynków legalnie wybudowanych i nieruchomości pod nimi nie stosuje się już ograniczeń wynikających z *Prawa budowlanego*.

Koncepcja prezydenta miasta, według której MPZP ma pierwszeństwo przed wyjątkami z art. 95 *ugn* – o ile parametry nieruchomości pozwalają zachować areały z planu – jest oczywiście słuszna. Organ, który odmówił zatwierdzenia tego podziału, przytoczył na kilku stronach orzecznictwo, według którego MPZP ma decydujące znaczenie. Nie uwzględnił jednak tego, że w tej części gminy planu nie ma. W tym przypadku bardzo małą działkę dzielimy na dwie jeszcze mniejsze. I nie ma innego sposobu podziału.

### Z planem i bez planu

Załóżmy, że MPZP jednak jest i na przykład przewiduje minimalną powierzchnię działki budowlanej (art. 15 ust. 3 pkt 10 *upzp*) na 0,0600 ha. Wtedy, gdyby podlegająca podziałowi działka miała parametry pozwalające zachować te wymogi, zaproponowany podział na tak małe działki byłby niedopuszczalny. Przykładowo, jeśliby przyjąć, że działka X i Y przed podziałem składa się z działek 416/27, 416/28 i 416/29 (tzn. łącznie byłaby jedną działką o pow. ok. 0,1400 ha), a minimalna powierzchnia działki budowlanej w MPZP byłaby określona na 0,0600 ha, to przy obecnym usytuowaniu budynków bliźniaka działka nr 416/56 pozostałaby taka, jaka jest (i ona stanowiłaby wyjątek z art. 95 pkt 7 *ugn*), a działka nr 416/55 musiałaby już mieć powierzchnię minimum 0,0600 ha (patrz rysunek na następnej stronie).

Gdyby te bliźniaki były posadowione na środku hipotetycznej działki o pow. 0,1400 ha, czyli mniej więcej na działce 416/28, to działki budowlane pod

**Skoro zapadła decyzja o pozwoleniu na budowę, to organ administracji uznał, że warunki rozporządzenia *w sprawie warunków technicznych* (...) są spełnione. Gdyby jednak nawet nie były spełnione, to przy podziale do budynków legalnie wybudowanych i nieruchomości pod nimi nie stosuje się już ograniczeń wynikających z *Prawa budowlanego*.**




każdym budynkiem musiałyby spełniać wymóg z MPZP i mieć po minimum 0,0600 ha. Ale tu nie ma planu miejscowego, a powierzchnia działki podlegającej podziałowi wynosi 0,0510 ha. Nie mnie oceniać, czy jest ona obiektywnie mała czy duża – to są prawa rynku nieruchomości wielkomiejskich w XXI wieku. A poza tym o budowie, a wcześniej o warunkach zabudowy, organ już przesądził i decyzje są ostateczne.

W sytuacji gdy planu miejscowego nie ma, a organ uznał, że nie zachodzi przypadek z art. 95 pkt 7 *ugn*, to podział spełnia warunki z *ugn*, o ile pozostaje zgodny z decyzją o warunkach zabudowy, a co do tego ani organ I instancji, ani organ II instancji nie miały wątpliwości. W aktach jest pozytywna opinia Wydziału Architektury i Budownictwa (zresztą w tej konfiguracji w ogóle nie sposób sobie wyobrazić opinii negatywnej). Przy czym – wbrew zarzutom – nie była to opinia innego organu, tylko tego samego, bo każdorazowo chodziło o prezydenta miasta. Według mnie nie ma trybu na tego typu podział kompetencyjny ani na zwracanie się o opinię do innego wydziału (ale też nie wiem, jakie są wewnętrzne uregulowania urzędu w tym zakresie). Gdyby była potrzebna opinia (a w tym przypadku według art. 93 ust. 4 *ugn* nie była), to powinien ją wydać ten organ, który wydaje decyzję.

## Kryterium działki budowlanej

I teraz to, co chyba najtrudniejsze do zrozumienia w tej sprawie: zarówno organ I, jak i II instancji uznał, że w sprawie nie zachodzi wyjątek z art. 95 pkt 7 *ugn*, bo nie widział pod budynkiem jednorodzinnym działki budowlanej w rozumieniu art. 4 ust. 3a *ugn*. Wezwanie wnioskodawcy do złożenia pisemnych wyjaśnień co do tego, która z wydzielanych działek ma być rozpatrywana jako niezbędna do obsługi budynku mieszkalnego, w okolicznościach tej sprawy jest niezrozumiałe. Organ nie wyłożył też, z jakiej normy wywodzi, że wydzielenie działki budowlanej warunkowane jest niemożliwością korzystania z budynku. Skądinąd wiem, że według jednego z poglądów w art. 95 pkt 7 *ugn* chodzi o wydzielenie działki w celu powiększenia czy też umożliwienia korzystania z działki budowlanej, tzn. wydzielenia działki niezabudowanej na potrzeby umożliwienia korzystania z działki zabudowanej. Koncepcja ta nie ma jednak poparcia normatywnego. Ustawodawca jednoznacznie zdefiniował działkę budowlaną, a orzecznictwo oparte na art. 95 *ugn* nie budzi wątpliwości. Art. 95 pkt 7 mówi o działce budowlanej (w rozumieniu art. 4 ust. 3a), a więc o działce zabudowanej. Precyzuje jednak, że chodzi o działkę gruntu zabudowaną budynkiem mieszkalnym (a nie jakimkolwiek).

W tej sprawie kryteria działki budowlanej spełnia każda z dwóch projektowanych działek. Ponieważ projekt podziału zakładał wydzielenie dwóch działek budowlanych, każdej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, to wezwanie wnioskodawców do pisemnych wyjaśnień, gdy do wniosku dołączyli decyzję WZ i pozwolenie na budowę, nie miało żadnego uzasadnienia. Organ odmówił zatwierdzenia podziału na zasadzie wyjątku z art. 95 *ugn*, twierdząc, że nie można podzielić działki według tego przepisu, bo zasadą jest podział według przepisów MPZP. Na kolejnym etapie uzasadnienia organ wyjaśnił, że taki podział byłby możliwy wyłącznie w sytuacji, gdyby był zgodny z decyzją o warunkach zabudowy. Przy czym pomimo iż decyzja o warunkach zabudowy jest dość klarowna i na dodatek w aktach jest opinia organu I instancji wskazująca na zgodność podziału z WZ, w sprawie zapadła decyzja negatywna. Tymczasem w mojej ocenie organ jest związany wnioskiem o zatwierdzenie podziału, a nie podaną w nim podstawą prawną.

Natomiast jeśli chodzi o art. 95 pkt 1 *ugn*, to miałby on zastosowanie, gdyby X i Y byli współwłaścicielami w częściach ułamkowych (np. po połowie), a nie współwłaścicielami na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej. Nieruchomość jest niepodzielna dopóty, dopóki istnieje wspólność majątkowa między właścicielami. Oczywiście można ją znieść notarialnie albo sądowo, ale w tym przypadku to nie miałoby dla skarżących znaczenia, skoro organy w ogóle nie widziały możliwości zastosowania art. 95.

Podsumowując, zatwierdzenie tego podziału mogło się odbyć w miesiąc, a będzie trwało minimum półtora roku. W tym konkretnym przypadku brak zrozumienia materii przez organy administracji jest, niestety, zatrważający.

**Wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego z art. 95 pkt 7 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* to wydzielenie zabudowanej budynkiem mieszkalnym działki, której cechy i infrastruktura dają możliwość korzystania z tego budynku.**

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