

Wyroki sądów administracyjnych

Użytek „dr” bez drogi?

Czy do uznania działki za użytek gruntowy „dr” wystarczy wydzielenie jej jako drogi dojazdowej do nieruchomości? Czy jednak konieczne jest urządzenie drogi (budowli), co ustala się poprzez faktyczny sposób zagospodarowania działki? Wyrok w tej sprawie wydał niedawno Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie.

• Starosta nie widzi przeszkód

Na złożony w sierpniu 2018 r. wniosek dwójki współwłaścicieli nieruchomości starosta orzekł o aktualizacji danych ewidencyjnych ich działki (o powierzchni 0,0446 ha) poprzez zmianę użytków gruntowych oznaczonych jako grunty orne „R111b” (0,0192 ha) i grunty rolne zabudowane na gruntach ornych „Br/

cymi samowoli budowlanych i legalności budynku mieszkalnego oraz innych obiektów usytuowanych na sąsiedniej działce bezpośrednio w granicy ze sporną działką.

Dodał też, że na spornej działce nie będzie realizowana droga, obecny stan użytków gruntowych (czyli „R111b” i „Br/R111b”) jest zgodny ze stanem fak-

niezabudowana, w całości użytkowana rolniczo, rośnie na niej trawa, która jest koszona, a działka nie jest utwardzona. Na koniec organ stwierdził, że ujawniony na działce użytek gruntowy „Br-R111b” jako grunt rolny zabudowany jest nieaktualny, gdyż przeprowadzone postępowanie ujawniło, że działka jest niezabudowana. Skoro jednak wniosek dotyczył ujawnienia użytku gruntowego „dr – droga”, organ związany jest żądaniem strony i nie może w toku rozpatrywania odwołania wykazać innego niż wnioskowany użytek gruntowy. Zasugerował, że starosta powinien rozważyć ustalenie prawidłowego użytku gruntowego w odrębnym postępowaniu administracyjnym.

• WSA: rację ma WINGiK

Tak sprawa trafiła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, do którego odwołała się dwójka współwłaścicieli. Argumentowali oni, że WINGiK posłużył się nieprawidłową definicją drogi. Ich zdaniem grunty zaliczane do użytku „dr” jako droga wewnętrzna wcale nie muszą mieć utwardzonej nawierzchni. Wystarczy, aby stanowiły odrębny pas gruntu wydzielony wyłącznie w celu zapewnienia dostępu wydzielonych działek do drogi publicznej, co ma miejsce w niniejszej sprawie. Dodali też, że i oni, i trzeci współwłaściciel nieruchomości wykorzystują przedmiotową działkę jako drogę dojazdową.

Wyrokiem z 14 stycznia br. [sygn. akt III SA/Kr 645/19] WSA przyznał rację WINGiK-owi i oddalił skargę dwójki współwłaścicieli. W ocenie sądu w powstałym sporze rację należy przyznać organowi II instancji, bowiem o użytku „dr” można mówić jedynie w przypadku wybudowania drogi (budowli), przy czym należy tu sięgnąć do definicji budowli określonej w *Prawie budowlanym*. Z dokumentacji fotograficznej przedstawionej przez trzeciego współwłaściciela wynika, że droga na spornej działce nie została urządzona, zatem nie stanowi budowli (drogi), co jest przesądzające w niniejszej sprawie. Wprawdzie dwójka współwłaścicieli zakwestionowała stanowisko trzeciego współwłaściciela, nie przedstawiła jednak żadnych przeciwnych dowodów. Orzeczenie nie jest prawomocne.

Oprac. Anna Wardziak



Fot. Katarzyna Pukolite-Więciska

R111b” (0,0254 ha) na użytek gruntowy „dr” – droga. W uzasadnieniu wskazał, że zgodnie z informacją zawartą w operacie podziałowym sporna działka ma zapewnić dla pozostałych wydzielonych działek drogę dojazdową do drogi publicznej. Stwierdził też, że działka ta nie jest częścią gospodarstwa rolnego, ponieważ jest odrębnie wydzielona. Nie jest to droga wewnętrzna wchodząca w skład gospodarstwa, a wyodrębniona nieruchomość. Brak jest ponadto przepisu prawa zastrzegającego oznaczenie „dr” tylko dla działek z utwardzoną nawierzchnią.

• Współwłaściciel się odwołuje

Od decyzji starosty odwołał się do wojewódzkiego inspektora geodezyjnego i kartograficznego trzeci współwłaściciel nieruchomości. Jego zdaniem wniosek pozostałych współwłaścicieli ma jedynie na celu obejście obecnie obowiązujących przepisów w związku z prowadzonymi przez powiatowego inspektora nadzoru budowlanego postępowaniami dotyczą-

tycznym, a wnioskodawcy nie korzystają z nieruchomości jako drogi, gdyż ich działka przylega bezpośrednio do drogi publicznej (gminnej).

• WINGiK: konieczne jest urządzenie drogi

Organ II instancji uwzględnił odwołanie, uchylając decyzję starosty w całości, i orzekł o odmowie aktualizacji danych ewidencyjnych. Powołał się na załącznik nr 6 do rozporządzenia *ws. ewidencji gruntów i budynków* oraz podkreślił, że samo wydzielenie w wyniku podziału nieruchomości działki ewidencyjnej mającej pełnić w przyszłości funkcję drogi dojazdowej, przez którą ma być zapewniony dojazd do drogi publicznej innych wydzielanych nieruchomości, nie stanowi wystarczającej przesłanki do zmiany dotychczasowego użytku na „dr”. Jego zdaniem o użytku takim można mówić dopiero w przypadku wybudowania drogi (budowli). WINGiK ustalił, że w obecnym stanie faktycznym jest to działka