



Przypadki z praktyki, cz. 47



.....
przedstawia sędzia Magdalena Durzyńska

Odszkodowania za działki drogowe

Przy ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości wydzielonej w wyniku podziału, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, zawsze punktem wyjścia jest porównanie cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

• Wójt wydziela działki pod drogi

Historia tej sprawy jest długa. W wyniku decyzji wójta z 7 lipca 1998 r. – w procedurze podziału nieruchomości zatwierdzonego na wniosek właścicieli – pod drogi obsługujące nowo powstałe działki zostały wydzielone: działka nr 189/16 o pow. 1701 m² i nr 189/17 o pow. 583 m². Wniosek o ustalenie odszkodowania został złożony w tej sprawie po ponad 10 latach od daty ostateczności decyzji podziałowej, tj. 6 maja 2011 r. Ugodowe negocjacje nie przyniosły żadnego rezultatu.

W toku procedury odszkodowawczej starosta ustalił, że według obowiązującego w dacie podziału miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy uchwalonego w 1994 r. teren działek nr 189/16 i 189/17 stanowił obszar przeznaczony pod mieszkalnictwo i usługi średnio intensywne i był oznaczony symbolem 43 M-Uśr. Natomiast według projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu jesienią 2010 r. działki nr 189/16 i 189/17 były już położone na obszarze oznaczonym symbolem 10 KDW. Pierwotnie decyzją z 6 lipca 2012 r. starosta umorzył postępowanie w sprawie ustalenia odszkodowania, podnosząc, że ww. działki nie zo-

stały wydzielone pod drogi publiczne, gdyż nie miały takiego przeznaczenia w planie miejscowym z 1994 r.

Wojewoda uchylił tę decyzję i przekazał sprawę do ponownego rozpatrzenia. W połowie 2013 r. starosta kolejny raz odmówił uwzględnienia wniosku, podkreślając, że wydzielone grunty nie zostały przeznaczone pod drogi publiczne. Kolejną decyzją z 12 grudnia 2013 r. wojewoda uchylił negatywną decyzję starosty, podnosząc, że ta droga będzie ogólnodostępna i służyć będzie nie tylko właścicielom, a w związku z tym przysługuje im odszkodowanie za wydzielone pod nią działki.

• WSA i NSA oddalają skargi gminy

Złożoną przez gminę skargę na tę decyzję wojewody Wojewódzki Sąd Administracyjny oddalił, a następnie Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z 5 października 2016 r. [sygn. akt I OSK 3030/14] oddalił skargę kasacyjną. W uzasadnieniu NSA powołał niejednolite orzecznictwo sądów administracyjnych i wskazał, że dokonując wykładni art. 1 Pierwszego Protokołu do Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności w kontekście art. 98 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [DzU z 2020 r.

poz. 1190, dalej jako *ugn*], należy mieć na uwadze wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka w sprawie Bugajny i in. ni przeciwko Polsce z 6 listopada 2007 r. Trybunał uznał w nim, że przeznaczenie w decyzji podziałowej prywatnej działki pod drogę istotnie ogranicza właściciela w korzystaniu z nieruchomości, a zatem oznacza pozbawienie posiadania w rozumieniu art. 1 Pierwszego Protokołu do Konwencji. W konsekwencji NSA przesądził, że konieczne jest ustalenie odszkodowania za ww. działki. Zaznaczył przy tym, że art. 98 ust. 1 *ugn* w dacie podziału miał inne brzmienie i stanowił, że „Działki gruntu wydzielone pod drogi z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa na własność gminy z dniem, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna, a orzeczenie o podziale prawomocne (...)”.

W swojej argumentacji NSA podniósł, że przez okres kilku lat gmina była wpisana w ewidencji gruntów jako właściciel spornych działek ewidencyjnych, poza tym w kolejnych latach organ gminy wydawał decyzje o warunkach zabudowy z powołaniem się na dostęp do drogi publicznej zapewniany przez te dwie działki. Ponadto gmina z własnej inicjatywy i na własny koszt wykonała

oświetlenie ww. drogi i podjęła uchwałę o nadaniu jej nazwy. NSA zaznaczył, że w sprawie Bugajny przeciwko Polsce decyzje zostały wydane na tej samej podstawie prawnej i w podobnych okolicznościach, a więc wyrok Europejskiego Trybunału Praw Człowieka z 6 listopada 2007 r. powinien być uwzględniany także przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy.

Co do zarzutu skargi kasacyjnej dotyczącego naruszenia art. 98 ust. 1 i ust. 3 *ugn* NSA przyjął, że „jest on zasadny w części dotyczącej niezastosowania tego przepisu, natomiast jest niezasadny w tej części, w której skarżąca kasacyjnie gmina stwierdza, że art. 98 ust. 1 i ust. 3 *ugn* powinien stanowić podstawę uwzględnienia skargi i uchylenia zażądanej decyzji”. Za podstawę prawną należnego odszkodowania NSA przywołał art. 129 ust. 5 pkt 3 *ugn* jako zawierający katalog obejmujący wszystkie sytuacje szczególne i nakazujący wypłacenie odszkodowania, gdy nastąpiło pozbawienie praw do nieruchomości bez ustalenia odszkodowania, a obowiązujące przepisy przewidują jego ustalenie. Za przepisy nakazujące w takich okolicznościach wypłatę odszkodowania NSA uznał art. 1 Pierwszego Protokołu Dodatkowego do Konwencji oraz art. 21 ust. 2 Konstytucji RP.

• Starosta ustala odszkodowanie

Ponownie rozpatrując sprawę, starosta zlecił rzeczoznawcy majątkowemu sporządzenie wyceny oddzielnie dla działki nr 189/16 i dla działki nr 189/17. Operaty szacunkowe zostały wykonane w kwietniu 2017 r., ale już w styczniu 2017 r. właściciele złożyli kontroperat. Uznali za nieprawidłowe przyjęcie do porównań nieruchomości drogowych, a więc niepodobnych do nieruchomości wycenianych przeznaczonych w 1998 r. pod budownictwo mieszkaniowe. We wrześniu 2017 r. starosta ustalił odszkodowanie w wysokości 150 419 zł za działkę 189/16 i 45 614 zł za działkę 189/17. W odwołaniu właściciele domagali się łącznego odszkodowania w wysokości 426 483 zł (zgodnie z ich operatem) lub uchylenia decyzji I instancji i powołania nowego biegłego. W kwietniu 2018 r. wojewoda uchylił decyzję starosty z uwagi na nieprawidłowości w operatach szacunkowych.

Wreszcie po sporządzeniu w czerwcu 2018 r. nowych wycen przez kolejnego rzeczoznawcę decyzją z 11 października 2018 r. starosta ustalił odszkodowanie za ww. działki w wysokości 153 260 zł i 52 528 zł, a wojewoda utrzymał ww. decyzję w mocy, powołując się na art. 9a



Fot. Geoportal.gov.pl

Dwie działki drogowe (189/16 i 189/17) powstały dla obsługi wydzielonych w jednym podziale działek budowlanych

i art. 98 ust. 3 i art. 129 ust 5 pkt 1 *ugn*. Podał, że zgodnie z art. 130 *ugn* wysokość odszkodowania, o którym mowa w art. 98 ust. 3, ustala się według stanu i przeznaczenia nieruchomości w dniu wydania decyzji o podziale oraz jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu. Określenie wartości nieruchomości stanowiące podstawę ustalenia odszkodowania następuje zgodnie z wymogami rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego [DzU nr 207, poz. 2109 ze zm., dalej jako rozporządzenie] zmienionego rozporządzeniem RM z 14 lipca 2011 r. [DzU z 2011 r. nr 165, poz. 985].

• Wojewoda analizuje operaty szacunkowe

Analiza operatów szacunkowych zdaniem wojewody nie wykazała błędów obliczeniowych, braków formalnych ani wewnętrznych niespójności. Według niego wyceny nieruchomości dokonano zgodnie z przepisami oraz standardami zawodowymi, określono przedmiot, zakres i cel wyceny, dokonano oględzin nieruchomości, uwzględniono stan przedmiotu wyceny na datę wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, tj. 7 lipca 1998 r. Wojewoda wyjaśnił dalej, że podział nieruchomości został dokonany zgodnie z planem, część nieruchomości została wydzielona

pod drogę do obsługi nowo powstałych działek, wobec tego właściciel, chcąc podzielić przedmiotową nieruchomość na mniejsze działki budowlane, musiał liczyć się z przeznaczeniem tak wydzielonych działek pod drogę dojazdową. Organ wskazał w szczególności, że przepisy zakazują dokonywania podziału nieruchomości, jeżeli projektowane do wydzielienia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej, a to uzasadnia, jego zdaniem, traktowanie ww. działek jako drogowych. Stąd wyceny dokonano, przyjmując przeznaczenie tych działek jako drogowo, a nie – jak wnioskowali skarżący – na podstawie przeznaczenia przeważającego wśród gruntów przyległych. Wojewoda podał, że ta druga jest możliwa dopiero po stwierdzeniu, że nie jest możliwe określenie ich wartości według cen gruntów przeznaczonych pod drogę przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.

• Właściciele skarżą wyceny do WSA

W skardze skierowanej do WSA właściciele zarzucili wojewodzie naruszenie:

- art. 153, w zw. z art. 154 ust. 1, 2 i 3, w zw. z art. 175 ust. 1 *ugn* w zw. z § 4 ust. 1 i 3, w zw. z § 36 ust. 1 i 6 rozporządzenia poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie dla określenia wartości ww. nieruchomości cen działek przeznaczonych pod drogę, podczas gdy przy wycenie należało przyjąć przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową, bowiem zgodnie z planem miejscowym obowiązującym w dacie wydania decyzji podziałowej działki te były położone na terenie przeznaczonym pod mieszkalnictwo i usługi średnio intensywne;

- art. 130 ust. 1 *ugn* poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie dla określenia wartości nieruchomości cen działek przeznaczonych pod drogę, podczas gdy z treści tego przepisu wynika, że wysokość odszkodowania ustala się według stanu, przeznaczenia i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu;

- art. 134 ust. 1 *ugn* poprzez brak rzeczywistego ustalenia wartości rynkowej nieruchomości w oparciu o całokształt materiału dowodowego;

- art. 21 ust. 2 i art. 8 ust. 2 Konstytucji RP poprzez ich niezastosowanie i nieustalenie na rzecz skarżących słusznego odszkodowania za nieruchomości będące jego przedmiotem.

Skarżący zarzucili też organowi naruszenie art. 7, art. 77 § 1 i 80 kpa poprzez ustalenie wysokości odszkodowania z pominięciem innych dowodów, które wskazują, że wartość nieruchomości jest

wyższa niż ustalona w decyzji, niepodjęcie wszelkich czynności niezbędnych do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego, oparcie wyceny na opinii powołanego biegłego, a nie na opinii sporządzonej na ich zlecenie.

Moim zdaniem

Abstrahując od tego przypadku, warto przedstawić obowiązujące dziś zasady wyceny. Jej podstawy prawne określają przepisy art. 98 ust. 3 *ugn* w związku z art. 128 i następnymi oraz § 36 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przy szacowaniu wartości działek wydzielonych pod drogi publiczne w ramach podziału nieruchomości za każdym razem jako miarodajne do wyceny będzie drogowo przeznaczenie nieruchomości. W przeciwnym razie wydzielenie działki w trybie art. 98 ust. 1 *ugn* nie miałoby w ogóle miejsca.

• Podstawowa zasada

Przy ustalaniu wartości rynkowej nieruchomości wydzielonej pod drogę publiczną, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, zawsze punktem wyjścia jest porównanie cen transakcyjnych nieruchomości drogowych. Wynika to z § 36 ust. 4 i ust. 6 pkt 2 rozporządzenia. Zgodnie z § 36 ust. 4 (który ma zastosowanie w sprawach działek wydzielanych pod drogi publiczne w procedurze podziału na podstawie § 36 ust. 6 pkt 2 rozporządzenia) w przypadku, gdy na realizację inwestycji drogowej została wywłaszczona lub przejęta z mocy prawa nieruchomość, która na dzień wydania decyzji była przeznaczona pod inwestycję drogową, **wartość rynkową określa się, przyjmując przeznaczenie nieruchomości przeważające wśród gruntów przyległych, chyba że określenie wartości jest możliwe przy uwzględnieniu cen transakcyjnych nieruchomości drogowych.**

Przepisy zawarte w § 36 rozporządzenia kompleksowo regulują kwestie określania wartości rynkowej gruntów przeznaczonych lub zajętych pod drogi publiczne. Mają zatem charakter *lex specialis* w odniesieniu do pozostałych unormowań odnoszących się do wyceny wywłaszczonych nieruchomości, w tym w szczególności do art. 134 ust. 3 i 4 *ugn* [por. wyrok NSA z 9 lutego 2017 r. I OSK 823/15, LEX nr 2299212; wyrok NSA z 20 września 2019 r. I OSK 538/19, LEX nr 2769295; odmiennie NSA w wyroku z 27 października 2017 r. I OSK 3142/15, LEX nr 2443942].

Pojęcie „ceny transakcyjne nieruchomości drogowych” powinno być interpretowane szeroko, z uwzględnieniem zarówno cen transakcyjnych nieruchomości przeznaczonych na cele drogowe w dokumentach planistycznych, jak i cen nieruchomości, których charakter drogowy wynika z faktycznego sposobu użytkowania. Bez znaczenia jest przy tym, czy chodzi o drogę publiczną, czy o drogę wewnętrzną. W orzecznictwie przyjmuje się, że przez rynkową wartość nieruchomości, z uwzględnieniem specyfiki nieruchomości przeznaczonych pod drogę, należy rozumieć także wartość odszkodowań ustalanych umownie przy przejmowaniu analogicznych nieruchomości. Miarodajne są również umowy mające za przedmiot grunty przeznaczone pod budowę dróg [zob. wyrok NSA z 14 maja 2019 r. I OSK 1852/17, LEX nr 2687325 i wyrok NSA z 24 stycznia 2020 r., I OSK 1307/19, LEX nr 2791376].

• Gdy nie ma danych o transakcjach

Dopiero jeśli rynek regionalny nie jest w stanie dostarczyć niezbędnych danych o transakcjach drogowych, wówczas można kierować się przeznaczeniem nieruchomości przeważającym wśród gruntów przyległych. Tylko w takiej sytuacji spełniony zostanie warunek zakładający brak możliwości uwzględnienia cen transakcyjnych nieruchomości drogowych i możliwe będzie dokonanie wyceny przy wykorzystaniu danych dotyczących transakcji okolicznych nieruchomości [zob. wyrok NSA z 23 stycznia 2020 r., I OSK 1541/19, LEX nr 2770097, wyrok NSA z 26 lutego 2020 r., I OSK 200/20, LEX nr 2791376, wyrok NSA z 27 kwietnia 2020 r., I OSK 184/19 LEX nr 3030690]. Zastosowanie znajdzie wówczas „**klauzula korzyści**” określona w § 36 ust. 3 rozporządzenia. Przepis ten stanowi, że w sytuacji, w której przeznaczenie nieruchomości zgodne z celem wywłaszczenia powoduje zwiększenie jej wartości, wartość rynkową działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi publiczne albo pod poszerzenie dróg istniejących stanowi iloczyn wartości 1 m² gruntów, z których wydzielono te działki gruntu, i ich powierzchni (...) – powiększony, na podstawie badania rynku nieruchomości, ale nie więcej niż o 50%. Natomiast to, o jaki konkretnie procent wartość ta ma zostać zwiększona, ustala się na podstawie danych dotyczących transakcji nieruchomościami drogowymi.

Jeśli zatem istnieje możliwość wyceny działki przeznaczonej pod drogę publiczną na podstawie transakcji nieruchomościami drogowymi, wycena dokonywana

jest na ich podstawie. W sytuacji, gdy na rynku regionalnym nie ma wystarczającej liczby porównywalnych transakcji „drogowych”, wyceny dokonuje się na podstawie przeznaczenia nieruchomości wśród gruntów przyległych. I o ile tak sporządzona wycena nie przekracza średnich cen (tych paru porównywalnych) transakcji drogowych – może być finalnie podwyższona o maksymalnie 50 % – jednak nie powinna przekraczać wartości miarodajnych dla cen gruntów „drogowych”.

• Przepisy obowiązujące w 1998 r.

Zgodnie z art. 98 ust. 1 *ugn* według brzmienia tego przepisu w dacie ostateczności decyzji podziałowej (1998 r.) działki gruntu wydzielone pod drogi z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą z mocy prawa na własność gminy z dniem, w którym decyzja o podziale stała się ostateczna. Do 15 lutego 2000 r. treść przepisu art. 98 ust. 1 *ugn* nie wskazywała w sposób jednoznaczny, że tylko działki wydzielone pod drogi publiczne mogły przejść z mocy prawa na własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. W tym czasie w doktrynie i w orzecznictwie przyjmowano, że wydzielenie w ramach podziału działki przeznaczonej pod drogę nie musi zawsze oznaczać przejścia jej własności na rzecz gminy. Nie następowało to szczególnie wówczas, gdy jej przebieg nie został określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a wydzielona działka nie miała charakteru ogólnodostępnej, będąc np. drogą wewnątrzosiedlową [por. wyrok Sądu Najwyższego z 29 marca 1995 r., sygn. akt III ARN 7/95, OSNP 1995/17/213, LEX nr 94444].

• Linia orzecnicza dziś

Obecnie w orzecznictwie występuje ugruntowany co do zasady pogląd, zgodnie z którym działka gruntu wydzielona pod drogę na podstawie art. 98 ust. 1 zdanie pierwsze *ugn* w pierwotnym brzmieniu [tekst jednolity DzU nr 115, poz. 741, tj. przed nowelizacją z 15 lutego 2000 r.], przechodzi z mocy prawa na własność gminy, jeżeli przeznaczona została na urządzenie drogi publicznej w rozumieniu ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Zatem także pod rządami art. 98 ust. 1 *ugn* w wersji pierwotnej (obowiązującej przed 15 lutego 2000 r.) jedynie drogi publiczne wydzielone w wyniku podziału nieruchomości na wniosek właściciela przechodziły na własność jednostek samorządowych. Tylko takie rozumienie użytego w ów-

czesnej wersji wspomnianego przepisu wyrażenia „droga” daje się uzasadnić w kontekście art. 10 ust. 1 pkt 2 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, według którego plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje m.in. linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne.

Jeżeli wobec tego podział nieruchomości podporządkowany był wymaganiom planowania przestrzennego, a regulacja prawna w tym zakresie powinna uwzględniać jedynie wydzielenie drogi publicznej, to tylko do kategorii drogi publicznej można odnieść skutek w postaci nabycia jej na własność z mocy prawa przez gminę. W konsekwencji, jak wskazał Sąd Najwyższy, wydzielenie w wyniku podziału nieruchomości innych dróg (np. wewnętrznych) nie powodowało przejścia ich na własność jednostek samorządowych *ex lege* [por. wyrok Sądu Najwyższego – Izba Cywilna z 27 czerwca 2007 r., sygn. akt II CSK 127/07].

Wprowadzona nowelą z 7 stycznia 2000 r. zmiana brzmienia art. 98 ust. 1 *ugn*, określająca jednoznacznie, że chodzi o wydzielenie dróg publicznych, stanowiła jedynie doprecyzowanie jego znaczenia i uwzględniała wyrażane w orzecznictwie stanowisko opowiadające się za wykładnią systemową tego przepisu. Innymi słowy, aktualnie za działki wydzielone w 1998 r. pod drogi nieposiadające statusu dróg publicznych według obowiązujących w dacie podziału przepisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odszkodowanie co do zasady nie przysługuje. Jednak opisaną przypadkiem jest inny.

• Jak zatem wycenić te działki?

W tej sprawie mamy do czynienia z odszkodowaniem za działki gruntu wydzielone w 1998 r. pod drogi obsługujące nowo wydzielane działki przeznaczone w ówczesnym planie pod zabudowę mieszkaniową i częściowo usługową. Jednak w decyzji podziałowej jako jej podstawę prawną wskazano m.in. art. 98 ust. 1 *ugn*, na co zresztą zwrócił uwagę NSA w wyroku IOSK 3030/14. W ramach art. 190 ustawy *Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi* wyrok ten wiąże zarówno organy administracji, jak i WSA. Aktualnie, wobec przesądzenia przez NSA, że odszkodowanie jednak tu przysługuje, spór sprowadzał się do tego, czy dwie ww. działki drogowe wydzielone w ramach art. 93 ust. 3 *ugn* i art. 98 ust. 1 *ugn* na zabezpieczenie dojazdu do nowo wydzielonych działek zbywanych w kolejnych latach przez skarżących należało wycenić w trybie

właściwym dla działek wydzielanych w wyniku podziału nieruchomości pod drogi publiczne, czy według przepisów o odszkodowaniu za grunty wywłaszczone – jak domagali się tego skarżący – w oparciu o art. 130 i 134 *ugn*.

Warto podkreślić, że w wyniku zapadłego w sprawie wyroku NSA, w księgach wieczystych dla nich prowadzonych jako właściciel nieruchomości została ujawniona gmina, przy czym jako podstawę nabycia przez nią prawa własności sąd wieczystoksięgowy wskazał decyzję wójta z 1998 r. o zatwierdzeniu projektu podziału. Z danych wieczystoksięgowych (działu III obu KW) wynika także, że zanim skarżący wystąpili w 2011 r. z wnioskiem o odszkodowanie, kilkakrotnie (w 2003 i w 2004 r.), zbywając kolejne swoje działki wydzielone pod zabudowę mieszkaniową, w ramach wymogu z art. 93 ust. 3 *ugn* działki drogowe, za które teraz domagają się odszkodowania według cen właściwych dla „mieszkaniówki”, obciążyli służebnościami przejścia, przejazdu i mediów.

• Starosta jest związany decyzją podziałową

Od początku obie objęte postępowaniem odszkodowawczym działki gruntu były wydzielone pod drogi i były wykorzystywane jako drogi. Stąd ich wycena dokonana w 2018 r. przy przyjęciu metodologii wyceny opartej na analizie transakcji nieruchomości drogowych nie budzi raczej wątpliwości. Skarżący nie kwestionują zresztą, że te działki 189/16 i 189/17 wydzielone pod obsługę ich działek budowlanych w 1998 r. zostały wydzielone pod drogi i aktualnie są powszechnie dostępne, a ich właścicielem – w wyniku decyzji zatwierdzającej podział – jest gmina. Wywodzą jednak, że w 1998 r. według planu nie były to grunty przeznaczone pod drogi.

Ponieważ prowadzone przez starostę postępowanie odszkodowawcze jest następstwem decyzji skutkującej odjęciem prawa własności z mocy prawa, a jego przedmiot sprowadza się do określenia w drodze wyceny wartości działki wydzielonej pod drogę na podstawie ówczesnego art. 98 ust. 1 *ugn*, drogowe przeznaczenie nieruchomości nie może być już kontestowane na etapie wyceny. **Starosta – tak jak sąd wieczystoksięgowy – jest związany decyzją podziałową, nie analizuje już ani części tekstowej, ani części graficznej planu.**

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