

Wyroki sądów administracyjnych

Kiedy podział rolny dozwolony?

Czy podział w tzw. trybie rolnym może mieć zastosowanie w przypadku nieruchomości, której nawet niewielki fragment ma przeznaczenie inne niż rolne? W tej sprawie wypowiedział się niedawno Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu.

Właściciele działki zwrócili się do Starostwa Powiatowego we Wrocławiu z wnioskiem o ujawnienie w ewidencji gruntów i budynków zmian wynikających z dokumentacji geodezyjnej, której przed-

że zatem zostać wykonany w trybie żądanym przez wnioskodawcę. W tej sytuacji należałoby w pierwszej kolejności zastosować tryb art. 93 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. wydzielić poszerzenie

cach [sygn. akt II SA/GI 47/15] oraz Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu [sygn. SKO 4116/2/19].

• Niewystarczająca dokumentacja

WINGiK nie zgodził się jednak z tą argumentacją i przyznał rację starostwu. W uzasadnieniu zwrócił uwagę, że starosta miał nie tylko prawo, ale i obowiązek oceny przedłożonej dokumentacji pod kątem tego, czy jest wystarczająca do aktualizacji EGiB. Inspekcja zauważyła ponadto, że podział zakładał takie podzielenie działki, iż obie jej części powstałe w wyniku tej czynności wciąż miałyby przeznaczenie mieszane, a więc nie tylko rolne, lecz także na potrzeby poszerzenia drogi. Jak podsumował WINGiK, bezsporne jest to, że przedmiotowa działka nie jest w całości przeznaczona na cele rolne. Nie mamy tu zatem do czynienia z podziałem nieruchomości rolnej, do którego nie stosuje się przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

• Wątpliwości na korzyść obywatela?

Sprawa ostatecznie trafiła do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. Przed tą instancją właściciele nieruchomości zwracali m.in. uwagę, że w postępowaniu tym pojawiło się spore wątpliwości, a te powinny być rozstrzygane na korzyść obywatela. Twierdzili ponadto, że w ustawie o gospodarce nieruchomościami brak jest zapisu, z którego wynikałoby,

iż wyłączenie przepisów dotyczących podziałów nieruchomości rolnych dotyczy wyłącznie działek oznaczonych w całości jako rolne. Skarżący ponownie powołali się też na wspomniane wcześniej rozstrzygnięcia WSA w Gliwicach oraz SKO. Miałyby z nich rzekomo wynikać, że podział nieruchomości o charakterze mieszanym (gdzie działka jest jednocześnie przeznaczona na cele rolne i inne) nie jest możliwy w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami.

• Najpierw wydzielenie działki pod drogę

WSA we Wrocławiu nie zgodził się jednak z powyższymi argumentami, oddalając 5 maja ub.r. skargę w całości [sygn. akt II SA/Wr 356/21]. Przyznał jednocześnie rację niższym instancjom, w ocenie których z uwagi na niejednorodny charakter przeznaczenia działki nie można było dokonać jej podziału w trybie czynności materialno-technicznej. Starostwo i WINGiK słusznie ocenili, że w sprawie tej najpierw należałoby wydzielić działkę na poszerzenie drogi, a dopiero później wyodrębnić działkę w trybie rolnym.

Sąd krótko odniósł się też do przytoczonego przez skarżących rozstrzygnięcia wrocławskiego kolegium. „Postanowienie SKO we Wrocławiu dotyczyło kwestii opiniującej negatywnie wstępny projekt podziału nieruchomości, a umorzenie postępowania nastąpiło z tej przyczyny, że do podziału tamtej nieruchomości nie mają zastosowania przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami” – wyjaśnia wrocławski WSA. Dlatego w ocenie sądu nie ma tu żadnej sprzeczności w argumentacji. Orzeczenie jest prawomocne.

Opracowanie Redakcji



Fot. z archiwum GEODETY

miotem było opracowanie projektu podziału nieruchomości. W ich ocenie zmiana ta powinna zostać dokonana w trybie czynności materialno-technicznej, z wyłączeniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, gdyż dotyczy nieruchomości rolnej.

• Gdy przeznaczenie nieruchomości mieszane

Starostwo, po zasięgnięciu opinii w urzędzie gminy, odmówiło jednak aktualizacji. Jak bowiem wyjaśnili urzędnicy, wprawdzie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) większość działki przeznaczona jest na cele rolne, to jednak jej fragment przeznaczony jest na poszerzenie ulicy. Podział nie mo-

drogi, a następnie (po wydaniu decyzji) dokonać podziału w trybie rolnym.

• Kiedy ocenić zgodność podziału z MPZP

Właściciele nieruchomości nie zgodzili się jednak z tym stanowiskiem, dlatego odwołali się do dolnośląskiego wojewódzkiego inspektora nadzoru geodezyjnego i kartograficznego. W odwołaniu zwracali m.in. uwagę, że – stosując tryb czynności materialno-technicznej – starosta w ogóle nie powinien był oceniać zgodności podziału z MPZP. Ale nawet mimo to wnioskowany podział i tak nie narusza zapisów tego dokumentu. Na potwierdzenie swoich argumentów skarżący przywołali podobne rozstrzygnięcia WSA w Gliwi-