



WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2020 r.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie
w składzie następującym:

Przewodniczący	SNSA Stanisław Śliwa
Sędziowie	WSA Piotr Godlewski
	WSA Elżbieta Mazur-Selwa /spr./

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w trybie uproszczonym w dniu 9 grudnia 2020 r.
sprawy ze skargi
na postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie
z dnia 17 lipca 2020 r. nr SKO.
w przedmiocie negatywnej opinii projektu podziału i połączenia nieruchomości

- I. uchyła zaskarżone postanowienie i postanowienie Burmistrza Gminy Jedlicze z dnia 1 czerwca 2020 r. nr o;
- II. zasądza od Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie na rzecz skarżącej Grażyny Pawłowskiej kwotę 100 zł /słownie: sto złotych/ tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.



Na oryginale własnoręcznie podpisany
Za zgodność

Barbara Ochab
Specjalista

UZASADNIENIE

Przedmiotem skargi dalej "Skarżąca", jest postanowienie Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krośnie, dalej "Kolegium" z 17 lipca 2020 r. nr SKO.4 w przedmiocie negatywnej opinii projektu podziału i połączenia nieruchomości.

Na podstawie akt administracyjnych sprawy Sąd ustalił, że wnioskiem z 24 marca 2020 r. wystąpiła do Burmistrza Gminy Jedlicze, dalej "Burmistrz", o zaopiniowanie wstępnego projektu podziału nieruchomości.

Postanowieniem z 1 czerwca 2020 r. T.Wo, Burmistrz negatywnie zaopiniował wstępny projekt podziału i połączenia nieruchomości oznaczonych jako działki o nr

gmina Jedlicze na nowe działki o nr

W uzasadnieniu organ I instancji wyjaśnił, iż wniosek dotyczy podziału i ponownego połączenia nieruchomości, a nie połączenia i podziału, o którym mowa w art. 98b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 65, ze zm., dalej "u.g.n."). Wydanie pozytywnej opinii wyłączała okoliczność, że działki stanowią własność tej samej osoby, nie ma zatem możliwości przedstawienia umowy w formie akty notarialnego dotyczącej zobowiązania do dokonania zamiany i wzajemnego przeniesienia praw do części nieruchomości, które weszły w skład nowo wydzielonych działek. Ponadto działki są tak ukształtowane, że możliwe jest ich racjonalne zagospodarowanie.

W zażaleniu na wskazane wyżej postanowienie skarżąca zarzuciła organowi brak rzetelnej oceny stanu faktycznego i prawnego sprawy oraz pozbawienie jej możliwości doprecyzowania żądania, a w efekcie wydanie rozstrzygnięcia sprzecznego z jej intencją i stanem faktycznym sprawy. Z treści postanowienia wynika, iż zarówno przebieg projektowanych do wydzielenia granic nowych działek zgodny jest z ustaleniami zawartymi w decyzjach o warunkach zabudowy, jak również spełniony jest warunek w zakresie możliwości racjonalnego wykorzystania nowo powstałych działek zgodnie z ich planowanym przeznaczeniem, co warunkuje pozytywne załatwienie wniosku strony.

Kolegium, zaskarżonym postanowieniem, działając na podstawie art. 17 pkt 1, art. 138 § 1 pkt 1 w związku z art. 144, art. 123 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020r. poz. 256 z późn. zm. dalej "k.p.a."), art. 94 ust. 1, art. 98b u.g.n. utrzymało w mocy postanowienie Burmistrza z 1 czerwca 2020 r.

Wniosek strony nie dotyczy klasycznego podziału nieruchomości w granicach aktualnie istniejących odcinków granicznych, lecz zawiera de facto wniosek o scalenie tych działek, a następnie ich podział w innej konfiguracji terenowej. Takiego podziału można dokonać jedynie w oparciu o art. 98b u.g.n. i w tym trybie opracowano przedłożony wstępny projekt podziału.

Skorzystanie z tego uproszczonego trybu scalania i podziału nieruchomości uzależnione jest od spełnienia kilku warunków. Po pierwsze, nieruchomości, których wniosek dotyczy, są tak ukształtowane, że nie jest możliwe, by zostały racjonalnie zagospodarowane. Po drugie, wniosek musi być złożony przez wszystkich właścicieli lub przez wszystkich użytkowników wieczystych nieruchomości, które mają zostać połączone i następnie podzielone. Wymaga to więc wcześniejszego porozumienia się właścicieli lub użytkowników wieczystych wielu nieruchomości położonych w jednym obszarze funkcjonalnym (najczęściej nieruchomości sąsiadujących). Po trzecie, wnioskodawcom muszą przysługiwać jednorodne prawa do gruntu, a więc nie mogą wystąpić z jednym wnioskiem właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości. Po czwarte, do wniosku dołączyć trzeba złożone w formie aktu notarialnego zobowiązanie do dokonania zamiany nieruchomości i wzajemnego przeniesienia praw do części nieruchomości, które weszły w skład nowo wydzielonych działek.

W sprawie wniosek o scalenie i podział nieruchomości nie może zostać pozytywnie rozpatrzony, już choćby z tego względu, iż działki stanowią własność jednej osoby -

Tym samym nie został spełniony wynikający z art. 98b ust. 1 u.g.n, warunek ukształtowania nieruchomości w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie przez poszczególnych właścicieli. Ponadto nie jest możliwe spełnienie warunku określonego w art. 98b ust. 3 u.g.n., tj.: dokonanie przez właścicieli albo użytkowników wieczystych, w drodze zamiany, wzajemnego przeniesienia praw do części ich nieruchomości, które weszły w skład nowo wydzielonych działek gruntu. Celem podziału nieruchomości jest wydzielenie

trzech działek, z tego dwóch m.in. pod budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co także wyklucza pozytywne załatwienie wniosku.

Odnosząc się do zarzutów zażalenia organ odwoławczy wyjaśnił, że organ I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny i odczytał intencje wnioskodawczyni, prowadząc postępowanie w oparciu o przywołane przez stronę normy prawne, które prawidłowo zinterpretował. Brak jest regulacji prawnych, w oparciu o które istniałaby możliwość rozpoznania tego wniosku w proponowanym kształcie. W szczególności może być to przywołany w zażaleniu - § 9 ust. 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 393, dalej „Rozporządzenie z 29 marca 2001 r.”).

W skardze na postanowienie Kolegium Skarżąca zaskarżając je w całości zarzuciła:

I. obrazę przepisów prawa materialnego a w szczególności:

- 1) art. 93 ust. 1 i 2 u.g.n., polegające na nieuprawnionym ustaleniu, że wnioskowany przez Skarżącą wstępny projekt podziału działek nr 407/4 i 407/6 jest niezgodny z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania z 27 stycznia 2020 r. nr _____ i _____
- 2) art. 102 ust. 1 u.g.n. poprzez nieprawidłową wykładnię, z związku z art. 93 ust. 1 u.g.n. polegającą na błędnym przyjęciu, że podział działek nr _____ jest dopuszczalny wyłącznie w ramach scalenia i podziału nieruchomości,
- 3) art. 98 b ust. 1 u.g.n. w związku z § 9 ust. 6 Rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. przez niewłaściwe ich zastosowanie przez pominięcie art. 98 b ust. 2 u.g.n.,

II. obrazę przepisów postępowania:

- 4) art. 6 k.p.a. polegającą na utrzymaniu w mocy postanowienia organu I instancji w przedmiocie negatywnej opinii do propozycji podziału działek nr _____, wobec braku podstawy do zastosowania przepisów art. 92- 100 u.g.n.,
- 5) art. 138 § 1 pkt 2 k.p.a. w zw. z art. 144 k.p.a. polegające na utrzymaniu w mocy wadliwego postanowienia organu I instancji, mimo przesłanek do zmiany lub uchylecia zaskarżonego postanowienia,

- 6) art. 7 k.p.a. w zw. z art. 77 § 1 k.p.a. polegające na nieprawidłowym ustaleniu niezgodności projektu podziału z treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania z 27 stycznia 2020 r. znak: GPN.6730.54.2019.BG i GPN.6730.55.2019.BGo.

W przypadku uwzględnienia skargi Skarżąca zażądała zasądzenia od Kolegium na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wyjaśnił, że objęte wnioskiem działki rolne (użytek R IVb) znajdują się w chwili obecnej w obszarze, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie są objęte obowiązkiem ani zamiarem Gminy do przystąpienia do sporządzania planu. Decyzjami z 27 stycznia 2020 r.

Burmistrz ustalił sposób Zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla planowanych inwestycji pod nazwą „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działkach nr

. Skarżąca złożyła wniosek o podział ww działek w trybie ad. 92 - 100 u.g.n. Zgodnie z ad. 93 ust. 1 u, podziału nieruchomości można dokonać , jeżeli jest on zgodny z ustaleniami miejscowego planu, a wobec braku planu, przewidziane przepisem wymagania określają obie decyzje o warunkach zabudowy. Analiza treści obu decyzji prowadzi do wniosku że nie ma w nich jakichkolwiek zapisów dotyczących zasad i warunków scalania nieruchomości, a więc zasad dotyczących procedury polegającej najpierw na zniesieniu granic dotychczasowych nieruchomości (scaleniu) zgodnie z § 9 ust 6 Rozporządzenia z 29 marca 2001 r. i ich połączenia w jeden obszar, który następnie jest dzielony na nowe działki gruntowe. W części tekstowej określono jedynie warunki

dla wydzielonych działek i drogi oraz wymagania dotyczące linii zabudowy, szerokości elewacji frontowej, warunków ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu itp. Również z rysunku planu stanowiącego załącznik graficzny nr 1 obu decyzji nie wynikają zasady i warunki scalenia nieruchomości.

Organ I instancji w zaskarżonym postanowieniu skupił się na treści ad 98 b ust. 1 u.g.n. przewidujący tryb dokonywania scalenia i podziału nieruchomości. Tryb ten dotyczy postępowania w sprawie połączenia i ponownego podziału gruntu dokonywanego w przypadku, gdy nieruchomości ukształtowane są w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie i temu właśnie służyły decyzje o warunkach zabudowy zmierzające do racjonalnego ukształtowania przyszłego

sposobu zagospodarowania. Unormowanie to stwarza możliwość połączenia nieruchomości i ich ponownego podziału na nowe działki na wniosek właścicieli lub ich użytkowników. Organ I instancji w sposób zupełnie nieuprawniony dokona, własnej interpretacji tego przepisu ustalając warunki do skorzystania z tego popisu i pominął treść art. 98 ust. 2 tego artykułu, co w konsekwencji ukształtowało uzasadnienie postanowienia pod z góry założoną tezę. W ocenie skarżącej, wobec braku określenia w warunkach zabudowy zasad i warunków scalenia nieruchomości, nie można było mówić - w przypadku złożenia wniosku o podział nieruchomości w trybie ad 92 -100 u.g.n. - o niezgodności z ustaleniami planu zagospodarowania wynikającego z warunków zabudowy czy przepisu ad. 98b ust. 1 i 2 (czytaj łącznie) - a zatem – w konsekwencji o niemożności rozpoznania wniosku Skalce) w trybie art. 92-100 u.g.n. Kolegium w całości oparło się na ustaleniach organu I instancji, powieliło w sposób nieuprawniony błędne ustalenia tego organu oraz nie uwzględniło art. 98 ust. 2 b u.g.n. i nie wyciągnięto prawidłowych wniosków.

W przedmiotowym postępowaniu Burmistrz błędnie ocenił stan faktyczny sprawy w wyniku czego dokonał przedwczesnego rozstrzygnięcia o przyszłym niepewnym trybie wydania decyzji administracyjnej w przedmiocie zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości co skutkowało negatywną oceną wstępnego projektu podziału nieruchomości. Zgodnie z art. 93 ust. 1 i 2 u.g.n. na etapie oceny zgodności wstępnego projektu podziału nieruchomości z ustaleniami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy, ocena ta dotyczy przeznaczenia terenu jak i możliwości zagospodarowania działek gruntu, nie zaś jak to przeprowadził organ, ewentualnego trybu w jakim ma zostać rozpatrzony wniosek i wydana decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości. Zatem uzasadnienie faktyczne i prawne negatywnego postanowienia opierające się na analizie przepisu art. 98b u.g.n. w tej sprawie nie znajduje uzasadnienia i nie może stanowić podstawy do odrzucenia wniosku strony, z którego, bez względu na powołaną w załączniku proponowaną podstawę prawną, jednoznacznie wynikają intencje strony i zakres jej żądania.

Wydane na podstawie art. 100 u.g.n. rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268, poz. 2663) w żadnym przepisie nie wskazuje na konieczność wskazania podstawy prawnej dokonywanego podziału, a już w szczególności nie należy to do obowiązku wnioskodawcy. To organ finalnie podejmuje rozstrzygnięcie

w oparciu o przepisy prawa powszechnie obowiązującego mające zastosowanie w załatwieniu sprawy, a w razie powzięcia wątpliwości co do rzeczywistych intencji strony i charakteru jej żądania, a więc np. istnieje rozbieżność pomiędzy powołaną podstawą prawną a treścią uzasadnienia, należy zwrócić się do strony o sprecyzowanie jej żądań. W przedmiotowym postępowaniu takiego działania nie dokonały organy I i II instancji.

Organy obu instancji dokonując oceny zgodności przedstawionego przez stronę sposobu podziału działek stanowiących nieruchomości gruntową z ustaleniami zawartymi w decyzjach o warunkach zabudowy, wydał postanowienia negatywne tylko i wyłącznie z uwagi na ewentualnie błędnie zaproponowany przez wykonawcę (tu pełnomocnika) tryb podziału nieruchomości tj. art. 98b u.g.n., co na tym etapie nie powinno być brane przez organ pod uwagę, jako przepis nie mający zastosowania w tym postępowaniu. Na poparcie tezy zmierzającej do uznania projektu podziału działek w sporządzonej wersji przedłożył: wstępny projekt scalenia i podziału działek położonych w Ustrobniej gm. Wojaszówka wraz z mapą uzupełniającą i decyzją zatwierdzającą z 3 lutego 2017 r., wstępny projekt scalenia i podziału działek położonych wraz z mapą uzupełniającą i decyzją zatwierdzającą z 25 września 2019 r. Połączenie i projektowany podział działek nie zostały wykonane, jak przyjął to organ, na podstawie art. 98b u.g.n., ale w oparciu o przepis § 9 ust. 6 Rozporządzenia z dnia 29 marca 2001 r. oraz przepisów art. 92 - 100 u.g.n.

W odpowiedzi na skargę organ wniósł o jej oddalenie z przyczyn wywiedzionych w zaskarżonym postanowieniu.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Rzeszowie zważył, co następuje;

Skarga jest zasadna.

Stan faktyczny sprawy nie został ustalony w kontrolowanej sprawie prawidłowo, z obrazą art. 7, art. 77, art. 80 i art. 107 § 3 k.p.a. w stopniu, który mógł wpłynąć na wynik sprawy.

Organy ponadto dopuściły się wadliwej wykładni art. 98b u.g.n. przyjmując, że przepis ten może być jedyną podstawą prawną do dokonania podziału działek, o które wносиła skarżąca.

Sąd podziela stanowisko SKO o możliwości stosowania przepisów rozdziału u.g.n. dotyczących podziału nieruchomości w niniejszej sprawie (art. 92 ust. 1 i 2 u.g.n. Sąd w oczywisty sposób zgadza się ze stanowiskiem organów, że art. 98b u.g.n., który dotyczy łączenia i podziału nieruchomości różnych własności nie może mieć w sprawie zastosowania.

SKO ustalając, że w sprawie mamy do czynienia z połączeniem/scaleniem działek skarżącej i ich podziałem, utożsamia te czynności ze scaleniem – połączeniem nieruchomości i jej podziałem.

Uszło jednak uwadze organów, że pojęcie działki ewidencyjnej nie zawsze jest tożsame z pojęciem nieruchomości, a przepisy działu III rozdziału 1 u.g.n. dotyczą właśnie nieruchomości, a nie działek ewidencyjnych.

Kodeks cywilny wyróżnia trzy rodzaje nieruchomości: gruntowe, tj. części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności; budynkowe, tj. trwale z gruntem związane budynki będące przedmiotem odrębnej od gruntu własności; lokalowe, tj. części budynków stanowiące odrębny przedmiot własności. Jakkolwiek grunty są nieruchomościami już na mocy tego przepisu, natomiast budynki i lokale mogą stać się nieruchomościami na podstawie przepisów szczególnych, to jednak taką kwalifikację uzyskują dopiero wówczas, gdy część powierzchni ziemskiej została wyodrębniona w taki sposób, że stanowi odrębny przedmiot własności. Użycie zwrotu „części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności” oznacza, że status nieruchomości w znaczeniu kodeksowym grunt uzyskuje po jego prawnym, czyli zgodnie z właściwymi przepisami, wyodrębnieniu, zatem kryterium, według którego następuje wyodrębnienie części powierzchni ziemskiej jako przedmiotu obrotu prawnego, musi być zobiektywizowane.

O części powierzchni ziemskiej, która staje się rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c., można mówić dopiero po jej wydzieleniu z otaczających ją gruntów w sposób umożliwiający jej identyfikację jako samodzielnego przedmiotu obrotu prawnego. Wówczas dochodzi do oznaczenia gruntu od strony przedmiotowej. Wydzielenie następuje przez określenie granic zewnętrznych w płaszczyźnie powierzchni ziemskiej i wymaga dokonania czynności geodezyjnych przez uprawnione podmioty przez zastabilizowanie punktów granicznych, a przede wszystkim konieczne jest sformalizowanie tych czynności i ujęcie w geodezyjny opis w taki sposób, aby na jego podstawie możliwa była identyfikacja gruntu jako przedmiotu materialnego.

Oznaczenie granic gruntu w sposób nieformalny (faktyczny) bez istnienia dokumentacji w postaci mapy geodezyjnej nie stanowi prawnego wyodrębnienia przedmiotu, aczkolwiek samoistne posiadanie określonego fragmentu gruntu nieobjętego dokumentacją geodezyjną może prowadzić do nabycia jego własności przez zasiedzenie, ale po wcześniejszym geodezyjnym wyodrębnieniu tego gruntu.

Bez opisu geodezyjnego granic określonej części powierzchni ziemskiej w dokumencie urzędowym w postaci mapy geodezyjnej nie może być mowy o odrębnym przedmiocie własności, jak tego wymaga przepis art. 46 § 1 k.c. Tak wyodrębniony fizycznie grunt graniczy z innymi wyodrębnionymi gruntami, należącymi do tego samego lub różnych właścicieli. W razie zatarcia granic istnieje możliwość ich wznowienia, ale na podstawie dokumentacji geodezyjnej.

Jeżeli jednak granice nieruchomości są sporne, to musi nastąpić ich rozgraniczenie, które zgodnie z art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2020 r., poz. 2052, dalej p.g.k.) ma na celu ustalenie przebiegu granic przez określenie położenia punktów i linii granicznych, utrwalenie tych punktów znakami na gruncie oraz sporządzenie odpowiednich dokumentów.

Od prawnego pojęcia nieruchomości w wyżej przedstawionym znaczeniu należy odróżnić kategorię działki geodezyjnej, oznaczającej ciągiły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych, oznaczony na mapie ewidencyjnej granicami, numerem, powierzchnią, rodzajem użytkowania i klasą gruntu (§ 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z 29.03.2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, Dz.U. 2016 r. poz. 1034 ze zm.). Pojęcia te nie powinny być utożsamiane, przedmiotem obrotu prawnego jest bowiem nieruchomość, a nie działka geodezyjna, jak również prawo własności i jego granice w rozumieniu art. 143 k.c. odnoszą się do nieruchomości, a nie do działki ewidencyjnej.

Działka ewidencyjna może natomiast odpowiadać nieruchomości jako przedmiotowi własności albo wraz z innymi działkami wchodzić w skład większej nieruchomości, obejmującej kompleks takich działek.

Definicje nieruchomości gruntowej i działki gruntu oraz działki budowlanej są zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 4 pkt 1 u.g.n. przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi,

z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Z kolei działka gruntu to niepodzielna, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej (art. 4 pkt 3 u.g.n.). Działka budowlana to zabudowana działka 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 (art. 4 pkt 3a u.g.n.; zob. także § 3 pkt 1a rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Dz.U. 2015 r. poz. 1422 ze zm.), które działkę budowlaną definiuje jako nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymagania realizacji obiektów budowlanych wynikające z tego rozporządzenia, odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego (por. art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293, dalej u.p.z.p.).

Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (art. 1 u.k.w.h.). Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej (art. 24 zdanie pierwsze u.k.w.h.). Jak stanowi art. 21 u.k.w.h., właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących ze sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. W związku z tym, jeżeli księga wieczysta obejmuje więcej niż jedną działkę ewidencyjną, to w sensie prawnym istnieje jedna nieruchomość (por. wyrok SN z 26.02.2003 r., II CKN 1306/00, Biul. SN z 2003/8, s. 8; uchwała SN z 7.04.2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007/2, poz. 24, z glosą E. Gniewka, OSP 2007/10, poz. 119 i omówieniem Z. Strusa, Przegląd orzecznictwa, Pal. 2006/5-6, s. 299).

Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane z katastru nieruchomości (art. 26 ust. 1 u.k.w.h.). Staje się ona nieruchomością jako samodzielny i odrębny przedmiot własności, chociażby jej właściciel był właścicielem jeszcze innych nieruchomości graniczących lub niegraniczących z nią, albo wchodzi w skład większej całości wskutek przyłączenia do nieruchomości mającej księgę wieczystą. W wyroku z 23.09.1970 r., 11 CR 361/70, OSNCP 1971/6, poz. 97, Sąd Najwyższy uznał, że w sytuacji, w której nabywca kilku przylegających do siebie działek połączył je „w jedną oddzielną całość”, wskutek czego stały się one jedną

nieruchomością, decydujące znaczenie ma niezakończenie dla nabytych działek oddzielnych ksiąg wieczystych, gdyby bowiem zostały one objęte dwoma księgami wieczystymi, to nie stanowiłyby jednej nieruchomości. Jeżeli natomiast żadna z tych nieruchomości nie miała księgi wieczystej, to wówczas o prawnym wyodrębnieniu jej z otaczającej powierzchni ziemskiej, tzn. od innych przedmiotów własności, decydowałaby ostatecznie osoba właściciela i z reguły mielibyśmy do czynienia z jedną nieruchomością. W związku z tym dwie sąsiadujące ze sobą nieruchomości, z których każda ma urzędzoną księgę wieczystą, nie stają się na skutek skupienia ich w rękę jednej osoby automatycznie jedną nieruchomością. Podobnie jak przez wyodrębnienie obszar gruntu może stać się odrębnym przedmiotem własności, tak samo przez połączenie z innym przedmiotem własności (gruntami) tego samego właściciela może tę odrębność utracić.

Sąd Najwyższy w wyroku z 26.02.2003 r., II CKN 1306 00, Biul. SN 2003/8, s. 8, stwierdził, że założenie księgi wieczystej oznacza, iż jest tyle nieruchomości, ile jest ksiąg wieczystych, ponieważ według art. 24 u.k.w.h. dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą. Dwie niezabudowane działki gruntu graniczące ze sobą, należące do tego samego właściciela i objęte jedną księgą wieczystą, stanowią natomiast w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. jedną nieruchomość gruntową. W uzasadnieniu postanowienia z 30.10.2003 r., I\ CK 114/02, OSNC 2004/12, poz. 201, z glosą P. My siaka, Rej. 2006/10, s. 170, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że dyrektywy wykładni systemowej sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia w obrębie ustawy o księgach wieczystych i hipotece niż w art. 46 § 1 k.c. Księga wieczysta jest zatem czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., dlatego graniczące ze sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., natomiast połączenie takich nieruchomości w jednej księdze wieczystej powoduje utratę ich samodzielności i powstanie nowej nieruchomości.

W przypadku gdy nieruchomość nie jest objęta księgą wieczystą (zbiorem złożonych dokumentów), o jej odrębności jako przedmiotu własności decyduje to, czy stanowi ona odrębną całość gospodarczą należącą do tego samego właściciela (zob. uzasadnienie wyroku SN z 30.10.1979 r., III CRN 180/79, OSNCP 1980/4, poz. 76) (tak słusznie Jacek Gudowski w Komentarzu do art. 46 k.c., LEX).

Wyróżnia się następujące podziały nieruchomości gruntowych: geodezyjny, prawny i wieczystoksięgowy.

W ramach podziału geodezyjnego realizowanego w trybie administracyjnym lub materialno-technicznym (podział gruntów rolnych i leśnych) dochodzi do wydzielenia z istniejącej nieruchomości większej liczby działek ewidencyjnych bez zmiany ich właściciela (z pewnymi wyjątkami). Celem takiego podziału jest nie tylko ujawnienie jego skutków w istniejącej księdze wieczystej, lecz przede wszystkim stworzenie możliwości zbycia wydzielonych działek lub założenia dla nich nowych ksiąg wieczystych. Podział geodezyjny służy więc dokonaniu w przyszłości prawnego (cywilnego) podziału nieruchomości, w wyniku którego wyodrębnione zostaną nowe nieruchomości w ujęciu prawnorzeczowym, stanowiące przedmiot odrębnej własności.

Podział prawny nieruchomości sprowadza się do dokonania zmian podmiotowych w zakresie prawa własności w stosunku do uprzednio wydzielonych działek ewidencyjnych.

Podział prawny może nastąpić na podstawie:

- 1) decyzji administracyjnej, która wywołuje skutki prawne w postaci przeniesienia prawa własności np.,:
 - a) wójta (burmistrza, prezydenta miasta) zatwierdzającej podział na podstawie art. 98 ust. 1 u.g.n. - w odniesieniu do działek wydzielonych pod drogi publiczne,
 - b) wojewody zatwierdzającej podział nieruchomości, na podstawie:
 - art. 73 ust. 3a ustawy z 13.10.1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną,
 - art 12 ustawy z 12.04.2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania inwestycji w zakresie dróg publicznych,
 - art. 19 ustawy z 8.07.2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych itd.,
- 2) orzeczenia sądu - w sprawach dotyczących zniesienia współwłasności nieruchomości, działu spadku, podziału majątku wspólnego małżonków, uwzględnienia roszczenia o przeniesienie prawa własności do części nieruchomości, zasiedzenia części nieruchomości itp.
- 3) czynności cywilnoprawnych - jak nabycie własności części wydzielonej nieruchomości (w drodze sprzedaży, zamiany, darowizny), zrzeczenia się wyodręb-

nionej części nieruchomości, zniesienia współwłasności w drodze umowy, nabycia nieruchomości na z mocy prawa itp.

Podział nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym polega na odłączeniu z istniejącej księgi wieczystej wyodrębnionych ewidencyjnie działek gruntu i założeniu dla nich nowej księgi wieczystej. Podział ten może wynikać z podziału prawnego (działki stają się własnością innego właściciela) lub polegać na założeniu przez dotychczasowego właściciela nowej księgi wieczystej dla jednej lub kilku działek ewidencyjnych wchodzących dotychczas w skład jednej nieruchomości. Podział nieruchomości polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu, odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości, nie wymaga decyzji zatwierdzającej podział (art. 96 ust. 3 u.g.n.).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że działki ewidencyjne o nr

stanowią własność skarżącej, graniczą ze sobą i są wpisane w jednej księdze wieczystej nr Oznacza to, że wg każdej z przytoczonych wyżej definicji nieruchomości gruntowej te dwie działki stanowią jedną nieruchomość. Dołączona do wniosku mapa inż.

zawierająca projekt jej podziału na działki nr dotyczy podziału istniejącej nieruchomości. Nie ma tu mowy o łączeniu – scalaniu nieruchomości, jak przyjęły wadliwie organy. Oznacza to, że istota sprawy nie została przez nie rozpatrzona z obrazą art. 104 § 2 k.p.a.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy ocenią one merytorycznie wniosek skarżącej o podział nieruchomości przez pryzmat przepisów działu III rozdziału 1 u.g.n., mając na względzie treść niniejszego uzasadnienia.

Mając powyższe na uwadze Sąd na podstawie art. 145 § 1 pkt 1 lit. a i c P.p.s.a. i art. 135 P.p.s.a. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 200 P.p.s.a.



Na oryginale własne podpisy
Za zgodność
Barbara Ochab
Specjalista