

Łomianki, 1 maja 2021 r.

syg. 2021.0511.JSKIN17

Janusz Skonieczny

Radny Gminy Łomianki

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

Wiceprzewodniczący Komisji Planowania i Zagospodarowania Przestrzennego

Członek Komisji Technicznej

Janusz.Skonieczny@Lomianki.org

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Pani Maria Pszczółkowska

ul. Warszawska 115, 05-092 Łomianki

Interpelacja

Podział nieruchomości na podstawie art. 95 u.g.n

Szanowna Pani,

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego to ustawa określająca przeznaczenie i warunki zabudowy terenu. Jest realizowana w celu zapewnienia mieszkańcom gminy jak najwyższą jakość życia. Faktem jest, że tylko jego konsekwentne przestrzeganie odniesie pozytywny skutek.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami z 21 sierpnia 1997 r¹. stanowi, że *“podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego”*, co kreuje powszechną zasadę stosowania się do jego założeń. Natomiast art. 95 wyłącza ograniczenia w podziale nieruchomości – jedynie w enumeratywnie wymienionych sytuacjach. Są nimi między innymi *“zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków”* (art. 95 pkt 1), i *“wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego”* (art. 95 pkt 7) i to właśnie na ich podstawie powstaje większość decyzji zatwierdzających podział działek na mniejsze, niezgodne z planem miejscowym, niewpisujące się w założenia rozwoju gminy.

Wyjątkowość dopuszczania sytuacji kreowania nieruchomości niezgodnych z planami miejscowymi potwierdza Wojewódzki Sąd Administracyjny w wyroku o sygnaturze II SA/Wr/762/12:

¹ <https://lexlege.pl/ustawa-o-gospodarce-nieruchomosciami/art-95/>

“1. Treść art. 95 u.g.n. pozwala na wniosek, że ustawodawca dopuścił możliwość podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tylko w wyjątkowych, kazuistycznie wskazanych sytuacjach. (...)”² Podkreśla to również teza WSA w Poznaniu, sygn. IV SA/Po 1039/19: “Przepis art. 95 u.g.n. stanowi *lex specialis*, w stosunku do ogólnych zasad obowiązujących przy podziale nieruchomości. Zawiera zamknięty katalog celów, których osiągnięcie usprawiedliwia odstępianie od generalnej zasady, że podział nieruchomości musi być zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Dlatego określone w powyższym przepisie wyjątki należy interpretować ściśle”.³

Ponadto, Wojewódzki Sąd Administracyjny, w wyroku sygn. II SA/Po 615/19, ogranicza zakres art. 95 ust. 7 - “Zastosowanie trybu z art. 95 pkt 7 u.g.n. może mieć miejsce, **o ile istnieje konieczność wydzielenia działki** budowlanej dla posadowionego budynku mieszkalnego z nieruchomości, której dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu **uniemożliwia właścicielowi czy właścicielom budynku mieszkalnego korzystanie z niego**, w tym realizację uprawnień budowlanych związanych z tym budynkiem mieszkalnym.”⁴

Sądy więc podtrzymują następującą wykładnię przepisu “wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego” - niezbędnej w znaczeniu koniecznej, a nie wystarczającej.

Takie stosowanie wyżej wymienionych przepisów w wydawaniu decyzji administracyjnych zagwarantuje konsekwentne realizowanie założeń planów miejscowych poprzez ograniczenie zagęszczenia zabudowy. Jednak wydaje się że Pani Burmistrz nie korzysta z prawa do odmawiania podziałów nieruchomości w przypadkach, gdy inwestorzy instytucjonalni budują wiele budynków na pojedynczej działce z założeniem, że dokonają podziału po zakończeniu inwestycji. Dzięki takiemu zabiegowi deweloperzy mogą zwiększyć intensywność zabudowy i sprzedać wielokrotnie więcej lokali niż gdyby każdy z budynków mieszkalnych był postawiony na wcześniej wydzielonej działce budowlanej.

Ponadto Pani Burmistrz wydaje się ignorować fakt, że Łomianki w dużej części leżą na terenach zalewowych, a ekstensywna zabudowa i duże współczynniki powierzchni biologicznie czynnej będą miały strategiczne znaczenie w przypadku gdy dojdzie do powodzi. Mniejsza liczba lokali to mniejsza liczba mieszkańców wymagających ewakuacji, większa powierzchnia biologicznie czynna to więcej terenów pozwalających na wchłonięcie wody. Moim zdaniem, ze względu na powyższe, Pani Burmistrz powinna odmawiać podziału w przypadkach, gdy deweloperzy próbują oddzielać części działek, które zostały uwzględnione we wnioskach o pozwolenie na budowę jako powierzchnia biologicznie czynna.

² <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/92BB0C9FD6>

³ <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/27E7B1E0A1>

⁴ <http://orzeczenia.nsa.gov.pl/doc/13602F2091>

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że “zniesienie współwłasności” powinno dotyczyć przypadków, gdy współwłaściciele weszli w posiadanie działek już z budynkami, a nie w przypadkach, gdy to deweloper pobudował na jednej działce wiele lokali – w takich sytuacjach nie ma mowy o wyjściu ze współwłasności, w takich sytuacjach jest jeden właściciel. W takich sytuacjach nie ma także mowy o potrzebie “wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku”, deweloper występując o pozwolenie na budowę zespołu budynków wiedział co robi, a działką niezbędną do korzystania z budynków jest działka wskazana we wniosku o pozwolenie na budowę.

Jako ostatnie należy zwrócić uwagę, że działki wydzielone na podstawie art. 95 muszą mieć dostęp do drogi i muszą być zabudowane budynkiem mieszkalnym. Niedopuszczalne jest wydzielanie pustych działek oraz działek, które nie mają dostępu do drogi publicznej.

Zbytняя pobłażliwość podczas wydawania decyzji na podział nieruchomości prowadzi do sytuacji w której deweloperzy omijają postanowienia planów miejscowych. W związku z powyższym, proszę o sporządzenie opinii prawnej omawiającej sytuacje w których można odmówić wydania decyzji administracyjnych zezwalających na podział działek na podstawie art. 95 u.g.n.

Niniejsza interpelacja zgodnie z art. 24 ust. 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym dotyczy spraw o istotnym znaczeniu dla gminy i zasługuje na rozpatrzenie. Na podstawie art. 39[1] ust. 1 ustawy z 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego, proszę o doręczenie pism w formie elektronicznej na adres wskazany nagłówku.

Janusz Stawiecki