



Warszawa, 13 kwietnia 2021 r.

RZECZPOSPOLITA POLSKA
GLÓWNY GEODETA KRAJU
Waldemar Izdebski
NG-O.405.2.2021

Pan Kamil Ciupak
Starosta Polkowicki (ePUAP)

Szanowny Panie Starosto,

Odpowiadając na pismo z dnia 17 lutego 2021 r., znak: DG.GN.680.1.2021, poruszające zagadnienie dotyczące terminu ujawniania zmian podmiotowych w ewidencji gruntów i budynków (dalej jako: *egib*), wynikających z faktu wydania decyzji administracyjnej na podstawie art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami¹ (dalej jako: *ugn*), uprzejmie wyjaśniam, co następuje.

Zgodnie z treścią art. 98 ust. 1 *ugn*, działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne lub pod poszerzenie takich dróg przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. W myśl art. 98 ust. 2 *ugn* ostateczna decyzja jest podstawą wpisu praw do księgi wieczystej z wniosku właściwego organu reprezentującego podmiot, który przejął prawa do działek pod drogi. Wprawdzie przepis ten nie rozstrzyga równocześnie o wpisie do ewidencji gruntów i budynków, ale w myśl generalnej normy art. 96 ust. 4 *ugn*, **decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości**. Zatem momentem, w którym może być inicjowany wpis nowego właściciela działek pod drogi zarówno w księdze wieczystej, jak i w katastrze, jest uzyskanie przez decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości waloru ostateczności albo uprawomocnienie orzeczenia o podziale. Zainicjowanie wpisu w katastrze nie powinno być, w świetle przepisów *ugn*, warunkowane dokonaniem wpisu w księdze wieczystej.

W orzecznictwie sądów administracyjnych po 2016 roku pojawiają się poglądy, które obecnie nie mogą stanowić uzasadnienia do ewentualnego wstrzymania ujawnienia i stosownie do przepisu art. 224 *ugn*, do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster nieruchomości przez pojęcie kataster nieruchomości rozumie się ewidencję gruntów i budynków. W uzasadnieniu wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 maja 2019 r., sygn. akt I OSK 2212/17, sąd wskazał, że „przejęcie prawa własności działek przeznaczonych pod drogi gminne jest skutkiem prawnym wywołanym bezpośrednio przez decyzje podziałową. (...) Podstawowe znaczenie w sprawie ma treść decyzji podziałowej, bowiem to na podstawie tej decyzji dochodzi do wydzielenia działki gruntu z przeznaczeniem na drogi publiczne, które stosownie do art. 98 ust. 1 omawianej ustawy

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 ze zm.)

przechodzą na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca projekt podziału stała się ostateczna.”. Natomiast w wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 13 lutego 2020 r., sygn. akt I OSK 2134/18, sąd jednoznacznie stwierdził, że „w decyzji o zatwierdzeniu podziału nieruchomości należy określić działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne lub pod poszerzenie takich dróg jak również wskazać, z jakiego dokumentu wynika ich przeznaczenie pod drogi publiczne. Decyzja podziałowa powinna również zawierać informację o skutkach prawnych wydzielenia działki pod drogę publiczną.”. Niewątpliwie wobec zastosowanej przez ustawodawcę w art. 98 ust. 1 ugn konstrukcji przejścia praw do działek z mocy prawa, ostateczna decyzja w sprawie podziału nieruchomości kreuje nowy stan prawny w postaci odjęcia przysługującego właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu prawa rzeczowego. Dla powstania tego skutku nie są potrzebne jakiegokolwiek inne, oprócz ostateczności decyzji podziałowej, zdarzenia prawne, w szczególności nie są potrzebne zmiany wpisów w dziale II księgi wieczystej, na co zwrócił uwagę Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 2 października 2019 r. sygn. akt. I OSK 159/18. Warto również przywołać wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 maja 2019 r. sygn. akt I OSK 2212/17, w którym podkreślono, że decyzja podziałowa jest częścią obowiązującego porządku prawnego, a zatem uzasadnione pozostają zmiany w ewidencji dokonane na jej podstawie.

Reasumując, obecna linia orzecznicza sądów administracyjnych nie pozostawia wątpliwości, że decyzje podziałowe muszą zawierać konieczne informacje pozwalające na ocenę zaistnienia skutku prawnego w sferze prawa prywatnego, wynikającego z art. 98 ustawy. Mając na uwadze, że przepis art. 96 ust. 4 ugn statuujący generalną zasadę, nie został przez inną normę prawną wyłączony w zakresie wynikającym z zadziałania art. 98 ustawy, a także mając dodatkowo na względzie konsekwencje braku niezwłocznego ujawniania zmiany właściciela w ewidencji gruntów i budynków, opisane w piśmie Starosty Polkowickiego, a także uwzględniając aktualne orzecznictwo sądów administracyjnych, w ocenie Głównego Geodety Kraju brak jest uzasadnienia dla podtrzymania stanowiska z 18 października 2016 r., wyrażonego w piśmie o sygn. KN-O.405.45.2016.

Z poważaniem
GŁÓWNY GEODETA KRAJU

dr hab. inż. Waldemar Izdebski, prof. PW
/pismo podpisane elektronicznie/

A/a