

## Bez drogi nie ma podziału nieruchomości

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 05, sierpień 2021 08:27

Odsłony: 6700

---

WSA w Rzeszowie przypomina, że dostęp do drogi publicznej jest niezbędny do wydzielenia nowej działki ewidencyjnej. Nie ma podziału bez zapewnienia takiego dostępu.

W polski systemie prawnym obowiązuje zasada zapewniania dostępu nieruchomości gruntowej do drogi publicznej. W sytuacji w której nieruchomość gruntowa (działka ewidencyjna) nie jest skomunikowana z drogą publiczną mniejsze są możliwości rozporządzania nią w sferze prawa publicznego. Bez zagwarantowanego dostępu do drogi publicznej nie uzyska się decyzji o warunkach zabudowy, ani pozwolenia na budowę. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie pozwalają także na wydzielenie nowej nieruchomości gruntowej nieskomunikowanej z drogą publiczną.

Mimo licznych spraw rozstrzyganych przez sądy administracyjne w tym zakresie wciąż pojawiają się wątpliwości do tego jak należy rozumieć „dostęp do drogi publicznej”. W praktyce można spotkać się z poglądem, że „dostęp” może być faktyczny. Są osoby twierdzące na przykład, że grzecznościowe korzystanie z przechodu po działce sąsiada wystarcza za zagwarantowanie komunikacji z drogą publiczną.

Takie dojsię nie jest jednak wystarczające. Na gruncie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie budzi wątpliwości, że chodzi o dostęp prawny. To znaczy, że nowa nieruchomość musi bezpośrednio sąsiadować z drogą publiczną albo być skomunikowana z nią poprzez drogę wewnętrzną do której uprawniony jest właściciel nieruchomości dzielonej. Dopuszczalne jest także skomunikowanie nieruchomości wydzielanej z drogą publiczną za pomocą odpowiedniej służebności.

Natomiast wydanie decyzji o podziale nieruchomości w sytuacji, w której wydzielona nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej oznacza rażące naruszenie prawa i jest podstawą do stwierdzenia nieważności takiego rozstrzygnięcia przypominał niedawno rzeszowski WSA:

*Wprowadzenie w decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości warunku, że przy zbywaniu działki wydzielonej w wyniku podziału zostanie ustanowiona służebność na gruncie niestanowiącym przedmiotu podziału lub gruncie niestanowiącym własności podmiotu wnioskującego o podział działki (a więc na tzw. gruncie cudzym) jest rażącym naruszeniem przepisów art. 99 w zw. z art. 93 ust. 3 u.g.n. – podkreślał sąd w uzasadnieniu wyroku.*

Wyrok WSA w Rzeszowie z 22.06.2021 r., II SA/Rz 671/21, CBOSA.