

## IV SA/Wa 1224/09 - Wyrok WSA w Warszawie

Data orzeczenia	2009-10-22	orzeczenie nieprawomocne
Data wpływu	2009-07-27	
Sąd	Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie	
Sędziowie	Agnieszka Wójcik /przewodniczący/ Jakub Linkowski /sprawozdawca/ Łukasz Krzycki	
Symbol z opisem	6120 Ewidencja gruntów i budynków	
Hasła tematyczne	Ewidencja gruntów	
Sygn. powiązane	<a href="#">I OZ 898/09 - Postanowienie NSA z 2009-09-15</a>	
Skarżony organ	Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego	
Treść wyniku	Uchylono decyzję I i II instancji	
Powołane przepisy	<a href="#">Dz.U. 2002 nr 153 poz 1270</a> art. 145 <i>Ustawa z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.</i> <a href="#">Dz.U. 1997 nr 115 poz 741</a> art. 93 <i>Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.</i>	

### SENTENCJA

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w składzie następującym: Przewodniczący Sędzia WSA Agnieszka Wójcik, Sędziowie Sędzia WSA Łukasz Krzycki, Sędzia WSA Jakub Linkowski (spr.), Protokolant Marek Lubasiński, po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 października 2009 r. sprawy ze skarg "N." Sp. z o.o. z siedzibą w W. i M. M. na decyzję Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego Województwa [...] z dnia [...] maja 2009 r. nr [...] w przedmiocie ewidencji gruntów i budynków. 1. uchyla zaskarżoną decyzję i poprzedzającą ją decyzję Prezydenta W. nr [...] z dnia [...] stycznia 2009 roku; 2. orzeka, że zaskarżona decyzja nie podlega wykonaniu do czasu uprawomocnienia się niniejszego wyroku; 3. zasądza od Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego Województwa [...] na rzecz skarżącego "N." Sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 440 (czterysta czterdzieści) złotych oraz na rzecz skarżącego M. M. kwotę 200 (dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania sądowego.

### UZASADNIENIE

IV SA/Wa 1224/09

Uzasadnienie

Prezydent W. decyzją z dnia [...] stycznia 2009 r. orzekł o wykreśleniu z ewidencji gruntów i budynków wpisu wykazującego 16 odrębnych budynków mieszkalnych posadowionych na działkach ew. nr [...], [...], [...] i [...], [...], [...], [...], [...], [...] i [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] z obrębu [...], położonych przy ul. [...], ul. [...] i ul. [...] w W. i ujawnieniu na wyż. wym. działkach jednego budynku, zgodnie z opracowaniem geodezyjnym z dnia 28 października 2008 r. zaewidencjonowanym w

Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej pod nr [...].

W decyzji wskazano, że w trakcie modernizacji operatu ewidencyjnego w ramach opracowania geodezyjnego nr [...] z dnia 24 kwietnia 2008 r. na opisanym wyżej gruncie zostało ujawnionych 16 numerycznych opisów konturów budynkowych na następujących osiemnastu działkach ew. z obrębem [...]:

- 1) [...], działka nr [...], KW nr [...],
- 2) [...], działka nr [...], KW nr [...],
- 3) [...], działka nr [...], KW nr [...] i działka nr [...], KW nr [...],
- 4) [...], działka nr [...], KW nr [...],
- 5) [...], działka nr [...], KW nr [...],
- 6) [...], działka nr [...], KW nr [...],
- 7) [...], działka nr [...], KW nr [...],
- 8) [...], działka nr [...], KW nr [...] i działka nr [...], KW nr [...],
- 9) [...], działka nr [...], KW nr [...],
- 10) [...], działka nr [...], KW nr [...],
- 11) [...], działka nr [...], KW nr [...],
- 12) [...], działka nr [...], KW nr [...],
- 13) [...], działka nr [...], KW nr [...],
- 14) [...], działka nr [...], KW nr [...],
- 15) [...], działka nr [...], KW nr [...],
- 16) [...], działka nr [...], KW nr [...].

Organ podniósł, że w dniu 27 maja 2008 r. "N." sp. z o.o. złożyła wniosek w sprawie skorygowania dwóch spośród szesnastu konturów. Po analizie przeprowadzonej w związku z powyższym wnioskiem stwierdzono, że niezbędne stało się objęcie postępowaniem całej budowli posadowionej łącznie z halą garażową na dziewiętnastu działkach.

Wskazano, iż zabudowę omawianej nieruchomości stanowi budynek mieszkalny składający się z części nadziemnej, posiadającej od trzech do siedmiu kondygnacji oraz z części podziemnej jedno-kondygnacyjnej, którą stanowi hala garażowa rozciągająca się również na działkę nr [...] opisaną w KW nr [...].

W ocenie organu ujawnienie w wyniku modernizacji w operacie ewidencyjnym [...] szesnastu numerycznych opisów konturów budynków na przedmiotowej nieruchomości dokonane zostało niezgodnie z punktem [...] Warunków Technicznych do umowy na modernizację operatu

ewidencyjnego nr [...] z dnia [...] października 2006 r, które zobowiązują do wykazania danych budynków zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. nr 38, poz. 454), zwanego dalej "rozporządzeniem". W § 2 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia budynek jest to obiekt budowlany, w rozumieniu standardowej klasyfikacji i nomenklatury, wprowadzonych ustawą o statystyce publicznej z dnia 29 czerwca 1995 r. (Dz. U. nr 88, poz. 439). W rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych za budynek samodzielny uznany jest zadaszony obiekt budowlany oddzielnie wykorzystywany i oddzielony od innych budynków od fundamentów aż po dach. Organ podniósł, iż zasady podziału budynków stosowane przy podziałach nieruchomości określone są w art. 93 ust 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym granica dzieląca nieruchomości powinna przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego, usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do pokrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice pomiędzy nieruchomościami powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które wytworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do pokrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części.

Biorąc pod uwagę wyżej wymienione przepisy oraz to, że kondygnacje części mieszkalnej połączone są jedną wspólną kondygnacją podziemną, stanowiącą garaż, który posiada jeden wjazd i nie ma żadnych wewnętrznych ścian dzielących, budowla wzniesiona na przedmiotowych dziewiętnastu działkach ew. musi być określona jednym konturem budynku dla wszystkich segmentów i hali garażowej.

W ocenie organu opisany powyżej sposób oznaczenia budowli na omawianej nieruchomości potwierdza również organ budowlany w decyzji zezwalającej na budowę nr [...] z dnia [...] stycznia 2000 r. oraz Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w decyzji zezwalającej na użytkowanie nr [...] z dnia [...] listopada 2007 r., w których to decyzjach wymienia się jeden budynek mieszkalny z garażem podziemnym. Z uwagi na to organ zlecił wykonawcy modernizacji wykonanie analizy poprawności ujawnienia na przedmiotowych działkach ew. konturów budynków, w wyniku czego powstało opracowanie geodezyjne przyjęte w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej pod nr [...] w dniu 28 października 2008 r.

Odwołanie od powyższej decyzji wniosła N. sp. z o. o. oraz M. M.

Po rozpatrzeniu odwołania Wojewódzki Inspektor Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego decyzją z dnia [...] maja 2009 r. uchylił decyzję organu pierwszej instancji i orzekł o wykreśleniu w operacie ewidencji gruntów i budynków wpisu wykazującego szesnaście odrębnych budynków mieszkalnych posadowionych na działkach ewidencyjnych o numerach od [...] do [...] z obrębów [...], położonych przy ulicach [...],[...] i [...] w W. i ujawnieniu na wymienionych działkach oraz na działce ew. nr [...] z obrębów [...] jednego budynku, zgodnie z opracowaniem geodezyjnym przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 28 października 2008 r. pod nr [...].

Organ wskazał, że zgodnie z zasadami prowadzenia ewidencji gruntów i budynków określonymi w rozdziale 3 rozporządzenia aktualizacja operatu ewidencyjnego następuje poprzez wprowadzenie udokumentowanych zmian (§ 45 ust. 1). Dane zawarte w ewidencji podlegają aktualizacji z urzędu lub na wniosek właścicieli i osób władających (§ 46). Zgodnie z § 47 rozporządzenia aktualizacji operatu dokonuje się niezwłocznie po uzyskaniu przez starostę odpowiednich dokumentów określających zmiany danych ewidencyjnych. W przypadkach gdy aktualizacja operatu wymaga wyjaśnień zainteresowanych lub uzyskania dodatkowych dowodów starosta przeprowadza w tej sprawie postępowanie administracyjne lub stosuje art. 22 ust. 3 ustawy stanowiący, że osoby zgłaszające zmianę są obowiązane na żądanie starosty dostarczyć dokumenty niezbędne do wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków.

Z załączonych akt sprawy wynika, że projekt operatu modernizacji ewidencji gruntów i budynków obejmujący 29 obrębów ewidencyjnych wyłożony był do wglądu zainteresowanych w terminie 3 - 23 kwietnia 2008 r. i zgodnie z art. 24a ust. 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t. j.: Dz. U. z 2005 nr 240, poz. 2027 ze zm.), zwanej dalej "ustawą". Po tym terminie stał się on operatem ewidencji gruntów i budynków. Informację o tym Prezydent W. ogłosił w Dzienniku Urzędowym Województwa [...] nr [...] z dnia [...] 2008 r. Stosownie do przepisu 24a ust. 9 ustawy, każdy, czyjego interesu prawnego dotyczą dane zawarte w ewidencji gruntów i budynków ujawnione w operacie opisowo-kartograficznym, mógł w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia informacji, a więc w terminie od 29 maja 2008 r. do 27 czerwca 2008 r., zgłaszać zarzuty do tych danych. Organ podniósł, że pisma N. sp. z o. o. z dnia 12 maja 2008 r. oraz z dnia 27 maja 2008 r. o podjęcie przez organ działań mających na celu skorygowanie przeprowadzonej modernizacji ewidencji gruntów i budynków w zakresie wykazania budynków na działkach na działkach nr [...], [...], [...], [...] i [...] nie były formułowane jako zarzuty, o których mowa w art. 24a ust. 9 ustawy, a ponadto z uwagi na datę ich złożenia nie należało ich traktować wyłącznie jako zgłoszenie zarzutów w rozumieniu ustawy, niezależnie od tego, jak je określał organ prowadzący ewidencję gruntów. W pismach tych strona zasygnalizowała zaistniałe jej zdaniem nieprawidłowości w przeprowadzonej modernizacji, a organ ewidencyjny po analizie posiadanych dokumentów stwierdził, że nieprawidłowości dotyczą nie tylko 5 działek, ale całej budowli posadowionej na 19 działkach. Po sporządzeniu operatu korygującego popełnione błędy, przyjętego do państwowego zasobu w dniu 28 października 2008 r. pod nr [...], organ miał prawo wszcząć z urzędu postępowanie w sprawie skorygowania nieprawidłowych wpisów w ewidencji działając na podstawie § 47 ust. 3 rozporządzenia. Organ zauważył, że postępowanie prowadzone w tym trybie również zakończone jest wydaniem decyzji (jak w przypadku rozpatrzenia zarzutów), a więc procedura ta nie ogranicza praw strony do złożenia odwołania lub skargi, a obie procedury w efekcie prowadzą do takiego samego ostatecznego rozstrzygnięcia w kwestii danych ewidencyjnych dotyczących przedmiotowych nieruchomości. Wobec tego w ocenie organu nie doszło do naruszenia art. 24a ustawy ani § 46 ust. 1 i 2 rozporządzenia.

Odnosząc się do strony merytorycznej sprawy wskazano, że w ewidencji dokonuje się wpisów i wprowadza zmiany wynikające m. in. z opracowań geodezyjnych przyjętych do państwowego zasobu

zawierających wykazy zmian danych ewidencyjnych oraz dokumentacji architektoniczno-budowlanej gromadzonej i przechowywanej przez organy administracji publicznej. Zgodnie z tym w ewidencji gruntów obrębu [...] ujawniony został podział działki ew. nr [...] zatwierdzony ostateczną decyzją właściwego organu oraz stan prawny ujawniony w księgach wieczystych. Ujawnienie jednego budynku nie narusza ostatecznej decyzji o podziale i nie jest niezgodne z zapisami znajdującymi się w księgach wieczystych. Dane ewidencyjne dotyczące budynków obrazują stan faktyczny wykazany w operacie geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej. W ocenie organu wydane decyzje budowlane ten stan potwierdzają. Dla przedmiotowego budynku wydana została decyzja Burmistrza Gminy W. z dnia [...] stycznia 2000 r. zatwierdzająca projekty budowlane i zezwalająca na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, stacją trafo i wydzielonym segmentem biurowo-handlowym oraz decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia [...] listopada 2007 r. zezwalająca na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, z garażem podziemnym oraz wydzielonym segmentem biurowo-handlowym. W aktach sprawy znajdują się ponadto pojedyncze karty z operatu [...] z pracy "inwentaryzacja powykonawcza", przedstawiające rzut obiektu budowlanego na płaszczyznę poziomą gruntu. Wymienione dokumenty były przyjęte za podstawę przy sporządzaniu korekty modernizacji ewidencji gruntów i budynków w formie operatu przyjętego do państwowego zasobu pod nr [...] w dniu 28 października 2008 r. Nie dają one podstaw do wykazania więcej niż jednego budynku na przedmiotowym terenie, a strony również takiego dokumentu nie przedłożyły.

Organ podniósł, iż w rozpatrywanej sprawie strony podjęły działania dokonując podziału nieruchomości gruntowej przed wybudowaniem budynku. W takiej sytuacji wykazanie na powstałych działkach poszczególnych części budynku jako odrębnych budynków mogłoby nastąpić na podstawie geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej zawierającej dane o przestrzennym rozmieszczeniu elementów zagospodarowania terenu wykazującej ściany działowe usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przykrycia dachu, wyraźnie oddzielające budynek na odrębnie wykorzystywane części i których rzuty będą się pokrywały z granicami działek. Powoływane przez stronę opracowanie geodezyjne "Inwentaryzacja powykonawcza budynków położonych przy ul. [...] Nr [...]" dotyczące pracy zgłoszonej pod nr [...] jako inwentaryzacja powykonawcza budynku i wykaz zmian gruntowych, przyjęte do państwowego zasobu pod nr [...] w dniu 3 września 2008 r. również nie stanowi dowodu, że przedmiotowy budynek posiada ciągle pionowe płaszczyzny utworzone przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentów do przykrycia dachu, których rzuty pokrywają się z granicami działek ew. W opracowaniu brak jest rzutów kondygnacji poziomych budynku, a załączone szkice i obliczenia odnoszą się tylko do rzutów ścian zewnętrznych i dylatacyjnych kondygnacji przyziemnych. Biorąc pod uwagę granice zewnętrzne garażu podziemnego i brak ścian działowych wewnątrz garażu oraz rzuty jednej z kondygnacji naziemnych budynku, na których zaznaczone rzuty granic działek gruntowych przecinają mieszkania organ uznał, iż budynek nie posiada ścian pionowych, o których mowa w stosownych przepisach, dających możliwość wykazania w ewidencji gruntów i budynków więcej niż jednego budynku na działkach nr [...]. Kopia oświadczenia mgr inż. arch. B. Z. nie jest zdaniem organu wystarczającym materiałem dowodowym. W ocenie organu ujawnienie jednego budynku na 19 działkach ew. (nr [...] do nr [...])

jest prawidłowe. Zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia jako numer działki, na której położony jest budynek, wykazany został numer działki ewidencyjnej, na której położona jest przeważająca część budynku. Niemniej jednak, rozpatrując sprawę w postępowaniu odwoławczym stwierdzono pominięcie w sentencji decyzji Prezydenta W. działki nr [...] na której, oprócz wymienionych działek, powinien być ujawniony budynek. W związku z powyższym decyzję organu pierwszej instancji należało uchylić i orzec o ujawnieniu budynku na wszystkich 19 działkach ew. (łącznie z pominiętą działką nr [...]).

W ocenie organu odwoławczego organ pierwszej instancji naruszył przepisy k. p. a. poprzez brak odniesienia się do okoliczności i wniosków podnoszonych przez stronę przed wydaniem decyzji, w tym w kwestii dołączenia innych materiałów dowodowych. Jednakże z pism strony nie wynika jednoznacznie uwzględnienia jakich operatów i dotyczących jakich prac domagała się strona (wymieniany jest operat ewidencji gruntów i budynków przy ul. [...] opracowany przez firmę G. S. A. w W., a w innym miejscu - opracowanie geodezyjne inwentaryzacji powykonawczej przyjęte w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej pod nr [...] w dniu 3 września 2008 r., natomiast do pism strony z dnia 12 maja 2008 r. i z dnia 27 maja 2008 r. jako mapa inwentaryzacji budynków załączona została mapa zaewidencjonowana pod nr [...]).

Skargi na decyzję organu odwoławczego z dnia 14 maja 2009 r. wniosła N. sp. z o. o. oraz M. M. Zarzucono:

- 1) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to § 12 ust. 1, § 35, § 44 pkt 2, § 47 ust. 3 rozporządzenia, art. 96 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj.: Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 pkt 1 i 2, art. 24a ust. 9, 10 i 11 ustawy,
- 2) naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 7, art. 10, art. 77, art. 80, art. 84, art. 85, art. 97 § 1 pkt 4, art. 107 § 3 oraz art. 136 k. p. a.

Skarżący wnieśli o dopuszczenie dowodu z oświadczenia W. C. z dnia 15 czerwca 2009 r. oraz "Inwentaryzacji powykonawczej usytuowania ścian na poszczególnych kondygnacjach względem granic działek".

W uzasadnieniu skargi podniesiono, iż w dniu 28 kwietnia 2008 r. przez Prezydenta W., zgodnie z art. 24a ustawy, została opublikowana informacja, że z dniem 24 kwietnia 2008 r. projekt operatu opisowo -kartograficznego modernizacji ewidencji gruntów i budynków obejmujący 29 obrębów ewidencyjnych w W., tj. m. in. [...] stał się operatem ewidencji gruntów i budynków (Dz. Urz. Woj. [...] nr [...], poz. [...]).

Pismem z dnia 12 maja 2008 r. N. sp. z o.o. zgłosiła zastrzeżenia co do poprawności modernizacji, jako że na działce ew. nr [...] powinno dojść do ujawnienia garażu przy ul. [...]. Pismo to winno być potraktowane jako zarzuty wniesione na podstawie art. 24a ust. 9 ustawy. Urząd W. powiadomił spółkę, iż według operatu ewidencji gruntów i budynków powstałego po modernizacji usytuowany na działce nr [...] i [...] budynek posiada dwa punkty adresowe: [...] i [...]. Budynek oznaczony identyfikatorem nr [...] opisany jako [...] i [...] stanowi jeden budynek. Podobna sytuacja dotyczy także

budynku wielorodzinnego położonego przy ulic; [...] i [...] usytuowanego na działkach [...] i [...]. Spółka wskazała, że pismem z dnia 27 maja 2008 r. uzupełniła zarzuty złożone wcześniej w piśmie z dnia 12 maja 2008 r. i podniosła, iż na działkach [...] [...] oraz [...] i [...] są położone dwa, a nie jeden budynek. Są to bowiem geodezyjnie oddzielne nieruchomości z własnymi księgami wieczystymi. Wskazano, że Urząd W. w piśmie z dnia 11 sierpnia 2008 r. uznał, iż firma wykonująca modernizację ujawniła błędną ilość budynków, czyli 16 zamiast 1, a dane powstałe w wyniku modernizacji nie zostały przez spółkę zakwestionowane podczas wyłożenia projektu operatu ewidencyjnego.

Skarżący wskazali, iż do chwili obecnej Prezydent W. nie rozpoznał zarzutów N. sp. z o.o. dotyczących działek nr [...] i [...] oraz [...] i [...], a także nr [...]. które powinny być załatwione w formie decyzji administracyjnej i to niezależnie od tego, czy osoba uprawniona, złożyła uwagi w oparciu o art. 24a ust. 6 ustawy.

Skarżący zarzucili naruszenie art. 10 k. p. a. z uwagi na to, że przed upływem wyznaczonego przez organ czternastodniowego terminu do wypowiedzenia się co do zebranych dowodów (14 maja 2009 r.) organ wydał decyzję (w dniu [...] maja 2009 r.) nie zapoznając się z nadanym na pocztę pismem z dnia 14 maja 2009 r. zawierającym istotne okoliczności w sprawie (m. in. uchwałę Sądu Najwyższego dotyczące problematyki podziału budynku, zgodnie z którym można go dokonać w sytuacji, w której ściana dzieląca budynek na dwie samodzielne i odrębne części przebiega nie przez wszystkie kondygnacje budynku a jedynie przez ich większość). Pismo to wpłynęło do organu w dniu 19 maja 2009 r., już po wydaniu decyzji.

Skarżący zarzucili również naruszenie art. 97 § 1 pkt 4 k. p. a. w zw. z art. 24a ust. 9, 10 i 11 ustawy, ponieważ organ nie rozpoznał zarzutów w sytuacji, gdy Prezydent W. w postanowieniu z dnia [...] kwietnia 2009 r. zaznaczył, iż N. sp. z o. o. takie zarzuty zgłosiła. Niedopuszczalne jest, aby organ w postępowaniu odwoławczym, którego przedmiotem rozpoznania nie są zarzuty zgłoszone w trybie art. 24a ust. 9 ustawy wypowiadał się o tym, czy pisma skarżącego były sformułowane, jako zarzuty i czy były złożone w terminie. Tego rodzaju zabieg jest nieuprawniony i wykracza poza przedmiot orzekania przez organ odwoławczy. Prezydent W. potraktował pisma skarżącego jako zarzuty i uznał, że zostały one złożone w terminie, o którym mowa w art. 24a ust. 9 ustawy, co z kolei pociągnęło za sobą wszczęcie postępowania administracyjnego mającego za przedmiot ich rozpoznanie. W takiej sytuacji organ odwoławczy powinien na podstawie art. 97 § 1 pkt. 4 k. p. a. zawiesić postępowanie do czasu rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych zarzutów (rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego).

Skarżący wskazali, iż nieruchomości stanowiącej wydzieloną hipotecznie działkę nr ew. [...] z obrębu [...], dla której prowadzona jest samodzielna księga wieczysta KW nr [...], usytuowana jest budowla w postaci garażu częściowo zagłębionego (wyniesionego 1, 00 m -1, 50 m ponad poziom terenu). Poszczególne budynki mieszkalne położone są na odrębnych działkach i stanowią samodzielne, wydzielone hipotecznie nieruchomości, dla których prowadzone są samodzielne księgi wieczyste. Powyższy stan wynika z ostatecznej decyzji administracyjnej Burmistrza Gminy W. z dnia [...] czerwca 2000 r. zatwierdzającej podział działki ew. nr [...] z obrębu [...] na 20 działek ew. z

załącznikiem w postaci mapy podziału działki ew. nr [...]. Stosownie do § 12 ust. 1 rozporządzenia prawa osób i jednostek organizacyjnych, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt. 2 oraz w § 11 ust. 1 pkt. 1 i 2, do gruntów, budynków i lokali uwidacznia się w ewidencji na podstawie wpisów dokonanych w księgach wieczystych (pkt 1) oraz ostatecznych decyzji administracyjnych (pkt 4). Nadto, zgodnie z § 35 rozporządzenia, źródłami danych ewidencyjnych niezbędnych do założenia ewidencji są dane zawarte w innych ewidencjach i rejestrach, prowadzonych na podstawie odrębnych przepisów przez: sądy (pkt 4), dane zawarte w dokumentach udostępnionych przez zainteresowane osoby (pkt 5) oraz wyniki oględzin (pkt 7). Pomimo jednak powyższych przepisów prawa i skutków prawnych wynikających z ostatecznej decyzji administracyjnej Burmistrza Gminy W. z dnia [...] czerwca 2000 r. zatwierdzającej podział działki ew. nr [...] na 20 działek ew. oraz faktu założenia odrębnych ksiąg wieczystych dla każdej w nowo powstałych po podziale działek, a także faktu, że na nieruchomościach powstałych po podziale został wzniesiony obiekt budowlany w taki sposób, iż ściany oddzielające budynki na odrębne nieruchomości budynkowe pokrywają się z liniami podziału działek, organ odwoławczy nie chce uznać takiego stanu rzeczy.

W ocenie skarżących prawdą jest, że zmiany wynikające z faktu podziału nieruchomości gruntowej i faktu założenia odrębnych ksiąg wieczystych zostały ujawnione w ewidencji gruntów. Nie oznacza to jednak, że obecne ujawnienie jednego budynku na podzielonych działkach nie narusza ostatecznej decyzji o podziale i skutków prawnych z niej wynikających. Jeżeli bowiem, w nawiązaniu do skutków prawnych wynikających z ostatecznej decyzji o podziale i faktu założenia odrębnych ksiąg wieczystych, skarżący wniósł na podzielonych działkach obiekt budowlany w taki sposób, że ściany dzielące budynki przebiegają przez większość kondygnacji i pokrywają się z liniami podziału nieruchomości, przez co faktycznie utworzono odrębne nieruchomości budynkowe, to organ przy dokonywaniu zmian w ewidencji musi uwzględniać te okoliczności. Dokonując później modernizacji czy aktualizacji ewidencji nie można więc pomijać wcześniejszych dokumentów stanowiących podstawę prawną do ujawnienia zmian w tejże ewidencji. Jeżeli zatem ostateczna decyzja o podziale i fakt założenia odrębnych ksiąg wieczystych dla każdej z nowo powstałych działek ukształtowały stan prawny polegający na tym, że faktycznie istnieją oddzielne działki od nr [...] do nr [...], to w sytuacji, kiedy ma dojść do ujawnienia obiektu budowlanego wzniesionego na tych działkach nie można czynić tego w oderwaniu od tego stanu prawnego. Z faktu, że kilka segmentów jednorodzinnych jest w jednej bryle budynku powstałego w zabudowie szeregowej nie wynika, że stanowią one jeden budynek w znaczeniu prawnym.

Skarżący przytaczał ważne tezy orzeczeń Sądu Najwyższego po to, aby zobrazować, jakie muszą być spełnione warunki przy podziale nieruchomości już zabudowanej budynkiem. Czynił to z tej przyczyny, ażeby wykazać, że w niniejszej sprawie w budynku posadowionym na podzielonych działkach, w trakcie jego wznoszenia doszło do spełnienia dokładnie takich samych warunków, jakie są wymagane przy podziale nieruchomości. Z orzeczeń tych wynika, iż podział budynku według płaszczyzn pionowych wraz z gruntem jest dopuszczalny, jeżeli w wyniku tego j powstają odrębne budynki. W tym wypadku linia podziału musi przebiegać według płaszczyzny, którą stanowi ściana wyraźnie dzieląca budynek na dwa odrębne budynki, przy i czym może to być ściana już istniejąca

lub wykonana w tym celu. Przy zniesieniu współwłasności zabudowanej domem mieszkalnym, budynek mieszkalny wraz z działką może być podzielony pionowo, jeżeli linia podziału przebiega przez ścianę dzielącą budynek na regularne i samodzielne części. Linia podziału budynku nie może odbiegać od linii podziału działki. Podział budynku jest dopuszczalny w wypadku, gdy budynek może być podzielony biegnącą od granicy gruntu w górę płaszczyzną pionową (ścianą) już istniejącą bądź możliwą do wykonania. Przy ocenie możliwości wykonania ściany w budynku istotne jest to, czy w wyniku wykonania ściany powstaną samodzielne części budynku. Takimi częściami są nie tylko te, które powstają, jako zamknięte w sobie funkcjonalne całości, lecz także te, w których uzasadnione interesy właścicieli znajdują gwarancję w drodze ustanowienia odpowiednich służebności. Nie mogą być natomiast uznane za samodzielne części budynku te, które w razie wzniesienia ściany w budynku wymagałyby, chociażby w jednej jego części, daleko idących przeróbek, których koszt wykonania byłby niecelowy z punktu widzenia gospodarczego. W takim wypadku zachodzi niedopuszczalność podziału budynku wraz z gruntem. Podział pionowy budynku na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste (art. 235 k.c.) jest dopuszczalny wraz z podziałem gruntu tylko w taki sposób, że linia podziału budynku odpowiada linii podziału działki i przebiega przez istniejącą w całości lub w znacznej części ścianę budynku, dzieląc go na regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki. (...) Trzeba uznać, że nie jest także wykluczona możliwość dokonania omawianego podziału w sytuacji, w której ściana dzieląca budynek na dwie samodzielne i odrębne części przebiega nie przez wszystkie kondygnacje budynku a jedynie przez ich większość i może być poprowadzona dalej, dzieląc budynek do końca (np. ściana działowa przebiega przez trzy górne kondygnacje, nie dochodząc do najniższej, na której może zostać dobudowana, jako dalszy ciąg już istniejącej wyżej zabudowy). W szczególności może tak być wówczas, gdy dotychczasowy sposób korzystania z budynku ma zostać zachowany po podziale lub gdy ustanowiona jest odpowiednia służebność nieoddzielonej części budynku. Organ nie ustosunkował się do powyższych tez.

Odnosnie naruszenia przepisów prawa procesowego, a to art. 7, art. 10, art. 77, art. 80, art. 84, art. 85, art. 97 § 1 pkt 4, art. 107 § 3 oraz art. 136 k. p. a. skarżący wskazali, że jeżeli organ odmówił kopii oświadczenia mgr inż. arch. B. Z. waloru wystarczającego dowodu, to powinien wyjaśnić, z jakich przyczyn doszedł do tego przekonania. Zgodnie z treścią tego oświadczenia w jednej bryle budynku znajdują się odrębne nieruchomości budynkowe, gdyż są pobudowane ściany działowe pokrywające się z liniami podziału nieruchomości, a garaż jest także odrębną nieruchomością.

Organ sam oparł się o poprawiony operat przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr [...] w dniu 28 października 2008 r. Skorygowanie tego operatu nastąpiło w oparciu o decyzję Burmistrza Gminy W. z dnia [...] stycznia 2000 r. zatwierdzającą projekt budowlany i zezwalającą na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym, stacją trafo i wydzielonym segmentem biurowo - handlowym oraz decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia [...] listopada 2007 r. zezwalającą na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, z garażem podziemnym oraz wydzielonym segmentem biurowo handlowym. W ocenie skarżących poprawiony operat nr [...] jest sporządzony wadliwie, bowiem nie odzwierciedla rzeczywistego stanu faktycznego, a poza tym, sam nie zawiera materiałów

wykazujących istnienie ścian działowych. Opiera się wyłącznie o decyzję z dnia [...] stycznia 2000 r. i z dnia [...] listopada 2007 r. rzekomo świadczące o tym, że na podzielonych działkach jest posadowiony jeden budynek. W takim przypadku organ był zobowiązany do przeprowadzenia dowodu z oględzin, którego nie przeprowadził, choć mógł to uczynić zgodnie z art. 136 k. p. a.

W odpowiedzi na skargę organ podtrzymał argumenty zawarte w zaskarżonej decyzji i wniósł o oddalenie skargi.

Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie zauważył, co następuje.

Uprawnienia wojewódzkich sądów administracyjnych, określone przepisami m. in. art. 1 § 1 i § 2 ustawy z dnia 25.07.2002 r. Prawo o ustroju sądów administracyjnych (Dz. U. nr 153, poz.1269) oraz art. 3 § 1 ustawy z dnia 30.08.2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz.U. nr 153, poz. 1270 ze zm.), zwanej dalej P.p.s.a. sprowadzają się do kontroli działalności organów administracji publicznej pod względem zgodności z prawem, tj. kontroli zgodności zaskarżonego aktu z przepisami postępowania administracyjnego, a także prawidłowości zastosowania i wykładni norm prawa materialnego. Przy czym w myśl art. 134 P.p.s.a. Sąd rozstrzygając w granicach danej sprawy nie jest związany zarzutami i wnioskami skargi oraz powołaną podstawą prawną.

Sąd, badając legalność zaskarżonej decyzji w oparciu o powołane przepisy i w granicach sprawy doszedł do przekonania, że skarga jest zasadna, bowiem zaskarżona decyzja Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Geodezyjnego i Kartograficznego z dnia [...] maja 2009 r., którą uchylono decyzję organu pierwszej instancji i orzeczono o wykreśleniu w operacie ewidencji gruntów i budynków wpisu wykazującego szesnaście odrębnych budynków mieszkalnych posadowionych na działkach ewidencyjnych o numerach od [...] do [...] z obrębu [...], położonych przy ulicach [...], [...] i [...] w W. i ujawnieniu na wymienionych działkach oraz na działce ew. nr [...] z obrębu [...] jednego budynku, zgodnie z opracowaniem geodezyjnym przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 28 października 2008 r. pod nr [...] oraz poprzedzająca ją decyzja Prezydenta W. z dnia [...] stycznia 2009 r. wydane zostały z naruszeniem prawa. Organy administracji prowadzące postępowanie w obu instancjach dopuściły się naruszenia przepisów postępowania dającego podstawę do wznowienia postępowania administracyjnego w oparciu o art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a.

**W postępowaniu tym pominięto bowiem podmiot, który miał w sprawie interes prawny. Zgodnie z art. 28 k.p.a. stroną jest każdy, czyjego interesu prawnego lub obowiązku dotyczy postępowanie albo kto żąda czynności organu ze względu na swój interes prawny lub obowiązek. Współwłaściciel nieruchomości, której dotyczy postępowanie, posiada wynikający z prawa własności interes prawny w takim postępowaniu.**

**Na mocy umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego z dnia [...] lipca 2008r. S. z siedzibą w W. nabyła od N. Sp. Z o.o. z siedzibą w W. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę nr ewid. [...] z obrębu [...] obszaru 324 m2 położoną przy ul. [...] wraz z własnością segmentu budynku biurowo-handlowego stanowiącego odrębną nieruchomość. Fakt, iż S. z siedzibą w W. nie brała udziału w postępowaniu ani przed organem I instancji ani**

przed organem odwoławczym stanowi podstawę do wznowienia postępowania administracyjnego w oparciu o art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a. Należy stwierdzić, że zasadą jest, iż sąd administracyjny z urzędu uchyla zaskarżoną decyzję administracyjną, gdy stwierdzi wystąpienie przesłanki do wznowienia postępowania administracyjnego. Przy zastosowaniu art. 145 § 1 pkt 1 lit. b p.p.s.a. nie ma znaczenia okoliczność, czy strona, która nie brała udziału w postępowaniu administracyjnym, złożyła wniosek o jego wznowienie. W każdym bowiem przypadku sąd uwzględnia wystąpienie przesłanki stanowiącej podstawę do wznowienia postępowania - także tej, o której mowa w art. 145 § 1 pkt 4 k.p.a., co miało miejsce w niniejszej sprawie.

Pomimo tego, że stwierdzenie przez Sąd wystąpienia przesłanki do wznowienia postępowania administracyjnego stanowi wystarczającą podstawę do uchylenia zaskarżonej decyzji, dodatkowo należy wskazać, że uzasadnienie zaskarżonej decyzji zawiera sprzeczności. Organ wojewódzki stwierdza, że wykazanie poszczególnych części budynku jako odrębnych budynków, może nastąpić na podstawie geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej wskazującej ściany działowe usytuowane na całej wysokości budynku wyraźnie oddzielające budynek na odrębnie wykorzystywane części, których rzuty będą pokrywały się z granicami działek. Organ wskazuje, że prowadzone postępowanie nie dotyczy podziału nieruchomości, a jednocześnie powołuje się na treść przepisu (dotyczącego podziału nieruchomości) art. 93 ust. 3 b ustawy o Gospodarce nieruchomościami i podkreśla, że przedstawiony przez stronę dokument zatytułowany "Inwentaryzacja powykonawcza budynków położonych przy ul. [...]" nie stanowi dowodu, że przedmiotowy budynek posiada pionowe płaszczyzny, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, których rzuty pokrywają się z granicami działek. Organ wskazuje przy tym, że w podziemnym garażu brak jest ścian działowych.

Za nieprawidłowe uznać zatem należy powołanie się na treść przepisu dotyczącego podziału nieruchomości (definicję z art. 93 ust. 3 b ustawy o Gospodarce nieruchomościami) i jednocześnie podkreślenie, że postępowanie nie dotyczy podziału budynku. W ponownym postępowaniu kwestia ta musi zostać rozważona przez organ administracji.

Z powyższych względów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku, na podstawie art. 145 § 1 pkt 1 lit. b i c ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (Dz. U. nr 153, poz. 1270 ze zm.). O kosztach orzeczono na podstawie art. 200 ustawy - Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi.