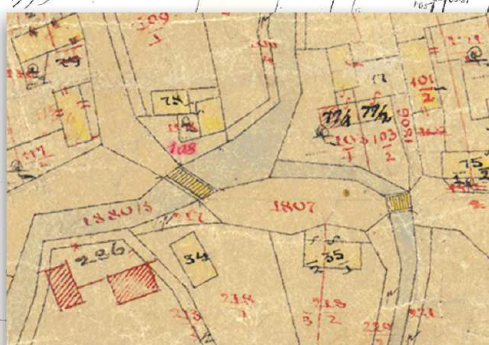
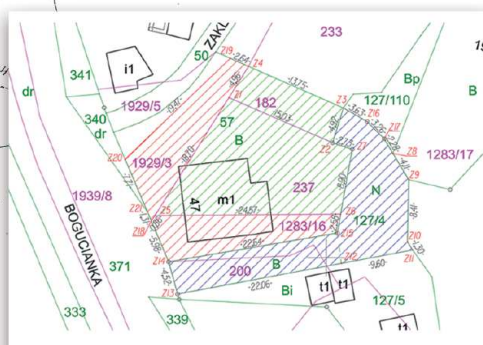
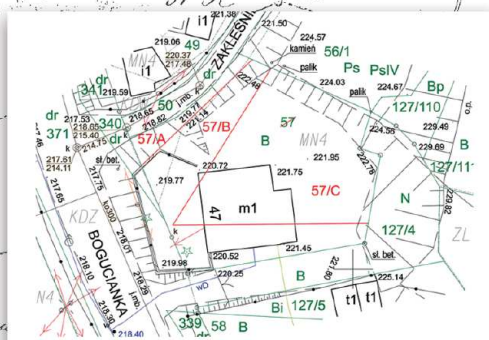


Stanisław Bacior

Podziały nieruchomości w teorii i praktyce



WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU
ROLNICZEGO
W KRAKOWIE
Kraków 2024

Stanisław Bacior

Podziały nieruchomości w teorii i praktyce

Wydawnictwo Uniwersytetu Rolniczego w Krakowie
Kraków 2024

Recenzenci:

Prof. dr hab. inż. Józef Hernik (Uniwersytet Rolniczy w Krakowie)

Dr hab. inż. Paweł Hanus, prof. AGH (Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie)

Redaktor Naczelny Wydawnictwa

Dr hab. inż. Andrzej Wałęga, prof. URK

Opracowanie redakcyjne i korekty

Zespół Wydawnictwa URK

Projekt okładki

Stanisław Bacior

Opracowanie techniczne okładki

Anna Podczaszy

Skład i łamanie

Wojciech Prażuch

Stan prawny: luty 2024 roku

Publikacja dofinansowana ze środków budżetu państwa w ramach programu Ministra

Edukacji i Nauki pod nazwą Doskonała Nauka – Wsparcie monografii naukowych

nr projektu DNM/SP/549172/2022 pt. „Podziały nieruchomości w teorii i praktyce”.

Kwota dofinansowania 39 309,60 zł. Całkowita wartość projektu 45 878,11 zł



Ministerstwo Nauki
i Szkolnictwa Wyższego

ISBN 978-83-66602-84-7

Wydawnictwo UR w Krakowie

31-425 Kraków, al. 29 listopada 46

Tel. (12) 662 51 57, 662 51 59

e-mail: wydawnictwo@urk.edu.pl

www.wydawnictwo.urk.edu.pl

Ark. wyd. 14,00, Ark. druk. 16,00. Nakład 300 egz.

Druk i oprawa: DRUKMAR, 32-080 Zabierzów, ul. Rzemieślnicza 10

Spis treści

Od autora	7
1. Pojęcia mające zastosowanie przy podziałach nieruchomości	11
Wybrane pojęcia związane z podziałami nieruchomości	11
2. Ogólne zasady podziałów nieruchomości	21
2.1. Podstawy prawne podziałów nieruchomości	21
2.2. Specyfika podziałów nieruchomości, cele i rodzaje	25
2.3. Dostęp do drogi publicznej przy podziałach nieruchomości	32
2.4. Warunek zgodności podziału z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	41
2.5. Podział nieruchomości a decyzja o warunkach zabudowy oraz przepisy odrębne	50
3. Podział nieruchomości niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	57
3.1. Uwagi ogólne	57
3.2. Podział nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami	59
3.3. Podział nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami	60
3.4. Podział nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami	61
3.5. Podział nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami	70
3.6. Podział nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami	70
3.7. Podział nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami	71
3.8. Podział nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 6, 6a, 6b oraz 6c ustawy o gospodarce nieruchomościami	71
3.9. Podział nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami	72

3.10. Podział nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami	76
3.11. Podział nieruchomości spółdzielni mieszkaniowej	77
4. Postępowanie administracyjne w sprawie podziału nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami	79
4.1. Kompetencje organów prowadzących postępowanie podziałowe	79
4.2. Podmioty uprawnione do wnioskowania o podział nieruchomości	82
4.3. Wniosek o podział nieruchomości	84
4.4. Opiniowanie podziału nieruchomości	92
4.5. Operat techniczny z podziału nieruchomości	96
4.5.1. Uwagi ogólne	96
4.5.2. Dokumenty stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości	98
4.5.3. Wstępny projekt podziału	99
4.5.4. Dokumentacja z przyjęcia granic	100
4.5.5. Ustalenie przebiegu granicy przy podziałach nieruchomości	102
4.5.6. Mapa z projektem podziału nieruchomości	106
4.5.7. Podział nieruchomości a zmiana użytków gruntowych	108
4.5.8. Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości	109
4.5.9. Decyzja o warunkowym zatwierdzeniu podziału nieruchomości	109
4.5.10. Operat techniczny	114
4.6. Ujawnienie podziału nieruchomości w księgach wieczystych oraz ewidencji gruntów i budynków	129
4.7. Wyznaczenie i stabilizacja nowych granic	132
5. Podział nieruchomości z urzędu	137
5.1. Uwagi ogólne	137
5.2. Podział nieruchomości dla realizacji celów publicznych	138
5.3. Podział nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym	145
5.4. Podział nieruchomości stanowiących własność publiczną	148
5.5. Podział dla wydzielenia nieruchomości powstałej z mocy prawa oraz w celu realizacji roszczeń do jej części	149
6. Podziały nieruchomości rolnych i leśnych	151
6.1. Pojęcie nieruchomości rolnych i leśnych	151
6.2. Podziały nieruchomości rolnych i leśnych bez decyzji administracyjnej	158
6.3. Przypadki zatwierdzania podziału nieruchomości rolnych i leśnych decyzją administracyjną	162
7. Podział budynku	165
8. Podziały nieruchomości zabytkowych	169

9. Sądowy podział nieruchomości	173
9.1. Uwagi ogólne	173
9.2. Sądowe zniesienie współwłasności	173
9.3. Rola biegłego sądowego przy sporządzaniu podziałów nieruchomości	178
9.4. Wybrane przykłady podziałów nieruchomości w postępowaniach sądowych	180
10. Wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i w celu realizacji specustaw	213
11. Połączenie i podział nieruchomości	223
12. Zarys tematyki związanej ze scaleniem i podziałem nieruchomości	233
12.1. Uwagi ogólne	233
12.2. Procedura scalenia i podziału nieruchomości	234
12.3. Skutki prawne scalenia i podziału nieruchomości	240
13. Podsumowanie	243
Wybrane pozycje literatury	245
Spis rycin	249

Od autora

Zarówno ustawy, jak i przepisy wykonawcze nie podają definicji podziału nieruchomości, wcześniej w historii znanego pod nazwą parcelacji. W uproszczeniu można powiedzieć, że z ewidencyjnego punktu widzenia, w wyniku podziału nieruchomości gruntowej, wydzielane są części gruntu, które stają się nowymi działkami gruntu, nieistniejącymi przed podziałem. W ewidencji gruntów i budynków zmieniają się zarówno przebieg linii granicznych opisujących nowe działki, jak i oznaczenie dzielonej działki.

Zagadnienia związane z podziałami nieruchomości, podobnie jak samo pojęcie podziału nieruchomości, są często spotykane w praktyce, zarówno w bieżącym obrocie nieruchomościami, jak też w obrocie związanym z procesem inwestycyjnym. Poza zwykłym podziałem nieruchomości, zmierzającym do nieodpłatnego przekazania lub sprzedaży części nieruchomości, może być to działanie związane z postępowaniem sądowym, na przykład wynikającym z realizacji roszczeń do nieruchomości.

Wśród licznych rodzajów podziałów nieruchomości można wyróżnić m.in. podziały realizowane na potrzeby przeniesienia własności, zniesienia współwłasności, określenia przedmiotu zasiedzenia czy też wydzielenia ciała hipotecznego, w ramach postępowania spadkowego, czyli tzw. działu spadku.

Podstawowe zasady podziałów nieruchomości wynikają z przepisów prawnych i obejmują m.in. warunki dopuszczalności podziałów określonego rodzaju. Wykonanie podziału nieruchomości wymaga w pierwszej kolejności sprawdzenia przesłanek do jego realizacji, w tym sprawdzenia, czy podział jest możliwy do przeprowadzenia oraz w jakim trybie może zostać wykonany. Duże znaczenie ma w tym przypadku m.in. sprawdzenie, czy nieruchomość, co do której powstał zamiar podziału, jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, czy znajduje się na terenach rolnych, czy przeznaczonych na cele inwestycyjne. Kolejno należy ustalić, czy działka (nieruchomość) posiada odpowiednie parametry, tak aby mogła podlegać podziałowi, oraz jakie są szczegółowe uwarunkowania przemawiające za określonym trybem podziału nieruchomości.

Dopuszczalność geodezyjnego podziału nieruchomości determinują dwie podstawowe przesłanki. Po pierwsze, planowany podział musi być zgodny z prze-

pisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu podziału można dokonać, jeżeli nie jest on sprzeczny z przepisami odrębnymi albo jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy. Po drugie, każda nowa działka powstała po podziale powinna mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej. Aby było możliwe pozytywne zaopiniowanie wstępnego projektu podziału, a następnie zatwierdzenie projektu podziału w formie decyzji administracyjnej, przesłanki te muszą być spełnione łącznie.

Pierwszym etapem każdego podziału nieruchomości jest zawsze identyfikacja granicy zewnętrznej proponowanej do wydzielenia nieruchomości, poprzez określenie atrybutów punktów granicznych, załamania linii granicznych. Niezbędna w tym zakresie jest analiza i ocena dokumentacji geodezyjnej przechowywanej we właściwym miejscowo Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, a także właściwa ocena kompletności, poprawności, wiarygodności i dokładności otrzymanej do analizy dokumentacji. Pochodzenie dokumentacji dotyczącej przebiegu granic zewnętrznych nie ogranicza się jedynie do materiałów pozyskanych na podstawie zgłoszenia roboty geodezyjnej z ośrodka dokumentacji, lecz także może obejmować dokumentację z innych źródeł zakwalifikowanych przez wykonawcę prac geodezyjnych jako wiarygodny materiał dowodowy.

Podział nieruchomości nie wiąże się jedynie z fizycznym jej wyodrębnieniem, lecz może być także kwalifikowany jako podział prawny, podział wieczystoksięgowy lub podział do korzystania, a dotyczący nieruchomości pozostającej we współwłasności. Dopuszczalność i forma dokonania podziału nieruchomości są ściśle związane z przysługującymi do niej prawami. W przypadku prawa własności geodezyjny podział nieruchomości następuje zazwyczaj w toku postępowania administracyjnego. W przypadku wystąpienia współwłasności pojawia się możliwość wyboru jednego z kilku możliwych trybów postępowania podziałowego, w tym także sądowego.

Na rynku wydawniczym dostępne są publikacje dotyczące podziałów nieruchomości i zagadnień z nimi związanych, zawierające szczegółowe interpretacje przepisów prawnych, orzeczeń i wyroków sądowych. Mniej publikacji poświęconych jest natomiast praktycznym aspektom tego zagadnienia. Wychodząc na przeciw tym potrzebom, niniejsza publikacja ma za zadanie przybliżyć problematykę podziałów nieruchomości w codziennej pracy geodety. W prezentowanej publikacji poza problematyką podziału nieruchomości na drodze administracyjnej i sądowej, opisem procedur i działań technicznych, zaprezentowane zostały przykłady najczęściej spotykanych w praktyce podziałów nieruchomości.

Książka adresowana jest do szerokiego grona osób starających się poszerzyć swoją wiedzę nie tylko teoretyczną, ale i praktyczną, a więc do wykonawców prac geodezyjnych, pracowników administracji samorządowej związanych z gospodarką nieruchomościami, radców prawnych, adwokatów i przedstawicieli innych zawodów pokrewnych. W szczególności książka dedykowana jest studentom kie-

runku geodezja i kartografia. Jej celem jest nie tylko ugruntowanie i poszerzenie wiedzy teoretycznej w zakresie podziałów nieruchomości, lecz także spojrzenie na podziały nieruchomości od strony praktycznej.

1

Pojęcia mające zastosowanie przy podziałach nieruchomości

Tematyka podziałów nieruchomości to zagadnienie interdyscyplinarne. W celu lepszego zrozumienia przedstawionych treści przygotowano zestawienie podstawowych pojęć z zakresu gospodarki nieruchomościami, planowania przestrzennego, prawa geodezyjnego i kartograficznego oraz innych, nierozłącznie związanych z podziałami nieruchomości.

Wybrane pojęcia związane z podziałami nieruchomości

Decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego – inwestycje celu publicznego są lokalizowane na podstawie ustaleń planu miejscowego, a w razie jego braku – w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego; decyzję tę wydaje na wniosek inwestora wójt, burmistrz lub prezydent miasta, a dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim – dodatkowo wójt burmistrz albo prezydent w uzgodnieniu z marszałkiem województwa; dla inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych decyzję wydaje wojewoda (art. 50 – art. 58 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – jest dokumentem wydawanym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; decyzji o warunkach zabudowy wymaga zmiana zagospodarowania terenu, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części (art. 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), z wyjątkami określonymi zarówno w samej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i w prawie budowlanym. Decyzję o warunkach zabudowy wydaje wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z wyjątkiem terenów zamkniętych, dla któ-

rych decyzję wydaje wojewoda. Na podstawie decyzji o warunkach zabudowy nie można wyznaczyć jedyne go możliwego sposobu zagospodarowania nieruchomości. Możliwe jest wydanie decyzji o ustaleniu każdego z dopuszczalnych sposobów zagospodarowania nieruchomości i to także dla więcej niż jednego wnioskodawcy, niekoniecznie będącego właścicielem nieruchomości. Dla każdego z wnioskodawców możliwe jest ustalenie innych, niepozostających we wzajemnej zgodności wobec siebie, warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile każde z nich nie będzie pozostawać w kolizji z prawem powszechnie obowiązującym (art. 59 – art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Działka budowlana – według definicji z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest to nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Natomiast według definicji zawartej w art. 4 pkt 3a UoGN, jest 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 na niej położonych. Definicji działki budowlanej nie odnajdziemy w ustawie Prawo budowlane.

Działka ewidencyjna – to ciągły obszar gruntu położony w granicach jednego obrębu ewidencyjnego, jednorodny pod względem prawnym i wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Nowe działki ewidencyjne i związane z nimi punkty graniczne, jeżeli dla ich zatwierdzenia prowadzone są postępowania rozgraniczeniowe, w sprawie scalenia lub wymiany gruntów, w sprawie scalenia i podziału nieruchomości, sądowe lub administracyjne do wydania prawomocnego orzeczenia sądowego lub ostatecznej decyzji administracyjnej, podziału nieruchomości, są przyjmowane do zasobu geodezyjnego i kartograficznego jako obiekty projektowane i do chwili zakończenia postępowań nie wywołują zmian w ewidencji. Dotychczasowe działki ewidencyjne są zastępowane przez działki projektowane, które stają się działkami ewidencyjnymi na mocy ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.

Dział spadku to pojęcie prawne oznaczające określenie wartości majątku wchodzącego w skład spadku oraz jego podział pomiędzy poszczególnych spadkobierców. Z dokonaniem działu spadku ustaje wspólność majątku spadkowego, jaka powstała w wyniku nabycia spadku przez kilku spadkobierców. Jeśli przedmiotem spadku jest grunt, wtedy do głównych czynności należy ustalenie zasięgu prawa do podziału spadku.

Gospodarstwo rolne – to wszystkie jednostki produkcyjne zarządzane przez rolnika, o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 1 ha. Według art. 55 kodeksu cywilnego za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub

mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego.

Grunty rolne (nieruchomości rolne) – oznaczają użytki rolne obejmujące grunty orne, trwałe użytki zielone (łąki i pastwiska trwałe), uprawy trwałe, w tym sady, oraz ogródki przydomowe. Według art. 2 pkt 1 ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego, za nieruchomość rolną uważa się *nieruchomość rolną w rozumieniu kodeksu cywilnego, z wyłączeniem nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego na cele inne niż rolne*. Art. 46 kodeksu cywilnego mówi, że nieruchomości rolne (grunty rolne) to takie grunty, *które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej*. O rolnym charakterze danego gruntu nie decydują więc jego cechy fizyczno-agronomiczne, lecz względy prawne, a dokładnie to, czy na gruncie aktualnie jest prowadzona lub potencjalnie może być prowadzona w przyszłości (zgodnie z prawem) produkcyjna działalność rolnicza (ale już nie działalność przetwórcza produktów rolnych). Nawet jeżeli nieruchomość nie jest obecnie wykorzystywana do celów rolnych, lecz może służyć takiemu celowi (np. ugory czy odłogi), nadal jest traktowana jako nieruchomość rolna.

Granica działki ewidencyjnej – definicja znajduje się w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków; jest to część obwodu działki ewidencyjnej w postaci linii łamanej lub odcinka, wspólna dla dwóch sąsiadujących ze sobą działek ewidencyjnych lub pokrywająca się z granicą państwa.

Granica nieruchomości – jest linią wyodrębniającą nieruchomość w strukturze własnościowej terenu; linia graniczna stanowi linię zamkniętą, która nie ma początku ani końca; składa się z odcinków zawartych pomiędzy punktami jej załamania. Granice własności nieruchomości określają terytorialny zakres przysługiwania prawa własności, czyli wykonywania uprawnień, które wynikają z prawa własności i podlegają ochronie prawnej (Wolanin 2023).

Księga wieczysta – księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Ta sama księga wieczysta może obejmować wszystkie wyodrębnione ewidencyjnie działki gruntu stanowiące własność tego samego podmiotu, położone w obszarze właściwości miejscowej tego samego sądu wieczystoksięgowego. Księga wieczysta może obejmować niektóre lub nawet pojedyncze działki gruntu stanowiące własność tego samego podmiotu (ustawa o księgach wieczystych i hipotece).

Mapa do celów prawnych – sporządzana jest na potrzeby podziałów nieruchomości, typowych postępowań sądowych i administracyjnych. Wśród map do celów prawnych można wyróżnić:

- 1) mapy z projektem podziału nieruchomości,
- 2) mapy z projektem scalenia i podziału nieruchomości,

- 3) mapy z projektem podziału nieruchomości rolnej lub leśnej,
- 4) mapy z projektem scalenia gruntów,
- 5) mapy z projektem wymiany gruntów,
- 6) mapy klasyfikacyjne,
- 7) mapy do zasiedzenia, czyli mapy gruntów objętych wnioskiem w sprawie stwierdzenia nabycia prawa własności na skutek zasiedzenia,
- 8) mapy do ustalenia służebności gruntowych,
- 9) inne opracowania geodezyjne do celów prawnych.

Mapę do celów prawnych sporządza się w skali dostosowanej do obszaru objętego opracowaniem, zapewniającej czytelność rysunku mapy, lecz nie mniejszej niż 1:5000. Przy jej opracowaniu wykorzystuje się wyniki wykonanych pomiarów geodezyjnych oraz informacje zawarte w materiałach zasobu, w tym w ewidencji gruntów i budynków, księgach wieczystych, aktach ksiąg wieczystych lub zbiorach dokumentów, orzeczeniach sądowych, aktach notarialnych, decyzjach administracyjnych, dokumentach geodezyjnych i kartograficznych przechowywanych w archiwach państwowych lub będących w posiadaniu zainteresowanych stron.

Mapa do celów prawnych wykonywana na potrzeby sądownicze zawiera w swej treści także elementy stanowiące zakres zlecenia sądu oraz pełną legendę z dokładnym opisem oznaczeń stosowanych na mapie (rozporządzenie w sprawie standardów technicznych (...)).

Mapa z projektem podziału – jest to mapa przedstawiająca planowany podział nieruchomości, zgodnie z art. 97 ust. 1a pkt 8 ustawy o gospodarce nieruchomościami i § 9 rozporządzenia w sprawie standardów technicznych (...), stanowi odrębne opracowanie geodezyjno-kartograficzne i jest zasadniczym elementem projektu podziału nieruchomości sporządzanego po pozytywnym zaopiniowaniu wstępnego projektu podziału nieruchomości.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem sporządzanym przez wójta, burmistrza, prezydenta miasta, a uchwalanym przez radę miasta lub gminy. W planie miejscowym ustalone zostają: przeznaczenie terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, sposób zagospodarowania i warunków zabudowy terenu (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Plan miejscowy składa się z części tekstowej, w której można odnaleźć warunki przeznaczenia terenu i związane z tym ograniczenia, oraz z części graficznej, obejmującej mapę stref przeznaczenia terenu wraz z oznaczeniami oraz ograniczenia w przeznaczaniu terenów na określone cele, a wynikające z uwarunkowań środowiskowych i antropogenicznych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem normatywnym, a zapisy w nim zawarte są konstytucyjnie określonym źródłem powszechnie obowiązującego prawa na terenie gminy, tj. przepisami prawa miejscowego.

Nieruchomość – pojęcie to wprowadza przepis art. 46 § 1 kodeksu cywilnego, który stanowi, iż nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Wyróżnia się nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe. Ustawa o gospodarce nieruchomościami definiuje nieruchomość gruntową jako grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności. Częściami składowymi nieruchomości gruntowych mogą być budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, z wyjątkiem nieruchomości budynkowych i lokalowych stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności; drzewa i inne rośliny, od chwili zasadzenia lub zasiania, stanowią pożytki naturalne gruntu – odłączone od gruntu przestają być częściami składowymi nieruchomości, a także prawa związane z własnością nieruchomości, np. służebność gruntowa. Podział nieruchomości może dotyczyć zarówno nieruchomości gruntowych, jak i budynkowych czy lokalowych. W praktyce najczęściej spotykanym podziałem są podziały nieruchomości gruntowych.

Opłata adiacencka – jest naliczana z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek jej podziału, połączenia i podziału, scalenia i podziału lub budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. Stanowi formę daniny publicznej na rzecz gminy lub miasta. Do jej uiszczenia zobowiązany jest właściciel lub użytkownik wieczysty. Podstawowe regulacje prawne dotyczące opłat adiacenckich zawarte są w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Opłaty adiacenckie nie obejmują nieruchomości przeznaczonych na cele rolne lub leśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Wysokość opłaty ustalana jest na podstawie decyzji wójta, burmistrza, prezydenta miasta, natomiast wysokość stawki procentowej tej opłaty jest ustalana przez radę gminy w drodze uchwały. Wysokość stawki jest również określana w uchwale o scaleniu i podziale nieruchomości. Stawka procentowa opłaty adiacenckiej nie może przekroczyć:

- 30% dla wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem,
- 50% dla wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej scaleniem i podziałem,
- 50% dla wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej lub przeprowadzeniem scalania i podziału nieruchomości.

Podział prawny (cywilny) nieruchomości – działania zmierzające do podmiotowej zmiany prawa własności w odniesieniu przynajmniej do wyodrębnionej ewidencyjnie części dotychczasowej nieruchomości. W wyniku podziału prawnego zmienia się dotychczasowa struktura własnościowa nieruchomości.

Podział prawny jest wynikiem czynności cywilnoprawnych (np. umowa sprzedaży, zamiany lub darowizny, albo zrzeczenia się wyodrębnionej części nieruchomości, umowny dział spadku) i zdarzeń prawnych (np. nabycie własności części nieruchomości przez zasiedzenie, nabycie własności części dotychczasowej nieruchomości z mocy prawa, jako zajętej pod drogę publiczną w dniu 31 grudnia 1998 roku), jak również rozstrzygnięć sądowych wydawanych zwykle w spornych sprawach cywilnych (np. sądowe zniesienie współwłasności) (Wolanin 2023).

Podział wieczystoksięgowy – podział nieruchomości polegający na założeniu dla poszczególnych jej części odrębnych ksiąg wieczystych nieskutkujący powstaniem nowej nieruchomości w ujęciu prawnorzeczowym, a jedynie w ujęciu wieczystoksięgowym. Podział wieczystoksięgowy nieruchomości polega zatem na odłączeniu od jednej księgi wieczystej wyodrębnionych ewidencyjnie działek gruntu i założeniu dla nich osobnych ksiąg. Podział wieczystoksięgowy może być przy tym wynikiem podziału prawnego (gdy wyodrębniona ewidencyjnie w ramach dotychczasowej powierzchni nieruchomości jej część zostanie zbyta na osobną własność innego podmiotu) lub może stanowić jedynie skutek założenia dla wyodrębnionych ewidencyjnie działek gruntu oddzielnych ksiąg wieczystych z zachowaniem wpisu ich własności na rzecz dotychczasowego podmiotu tego prawa.

Podział do korzystania (*quad usum*) – dokonywany jest w ramach zarządu nieruchomością wspólną jako przedmiotu współwłasności, czyli prawa własności przysługującego w udziałach więcej niż jednemu podmiotowi. Podział taki może być przy tym dokonany niezależnie od ewidencyjnego wyodrębnienia działek gruntu jako części nieruchomości, z których mogą korzystać na wyłączność poszczególni współwłaściciele. Podział ten nie skutkuje zniesieniem współwłasności, lecz stanowi sposób faktycznego jej wykonywania przez więcej niż jednego współwłaściciela wobec części nieruchomości. Podział do korzystania dokonywany jest w drodze umowy zawieranej przez współwłaścicieli lub w drodze orzeczenia sądu w przypadku sporu między współwłaścicielami o współposiadanie nieruchomości. Umowa nie kształtuje nowego stanu prawnego, lecz jedynie stan faktycznego wykonywania prawa współwłasności. W umowie tej, przy zgodnej woli wszystkich współwłaścicieli, istnieje możliwość innego ukształtowania sposobu korzystania z nieruchomości niż tego wynikającego z art. 206 kodeksu cywilnego (Wolanin 2023).

Posiadacz samoistny – art. 336 kodeksu cywilnego stwierdza, że posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Posiadanie samoistne jest więc stanem, w którym posiadacz zarówno faktycznie włada rzeczą, jak i przejawia wolę posiadania jej jak właściciel.

Postępowanie administracyjne reguluje kodeks postępowania administracyjnego. Jest to unormowany przez prawo procesowy ciąg czynności procesowych organów administracji publicznej oraz innych podmiotów postępowania zmierzającego do urzeczywistnienia normy materialnoprawnej lub do ustalenia innego skutku prawnego wymaganego ustawą.

Postępowanie administracyjne w sprawie podziału nieruchomości toczy się przed organami gminy i obejmuje zaopiniowanie wstępnego projektu podziału i wydanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału, także w trybie specustaw.

Powierzchnia nieruchomości (aktualna) – jest obszarem zawartym w granicach nieruchomości, wynika z pomiaru na gruncie w niekwestionowanych granicach według stanu prawnego, czyli nie wynika ani z KW, ani z ewidencji gruntów i budynków, ale stan w KW i ewidencji gruntów i budynków powinien być zgodny z rzeczywistą powierzchnią.

Projekt zagospodarowania działki/terenu – nazywany jest formalnie projektem zagospodarowania terenu; jest to dokument stanowiący integralną część projektu budowlanego, na podstawie którego jest wydawane pozwolenie na budowę. Dokument ten określa najważniejsze cechy, ograniczenia, w tym te wynikające z zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i parametry techniczne działki, czyli sposób, w jaki działka powinna być zabudowana i urządzona. Szczegółowy zakres projektu zagospodarowania działki lub terenu określa rozdział 2 pt. Projekt zagospodarowania działki lub terenu rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Przestrzenne granice nieruchomości – według art. 143 kodeksu cywilnego własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią; jest to przestrzeń ograniczona przede wszystkim społeczno-gospodarczym przeznaczeniem gruntu. Przykładem ograniczenia prawa własności pod powierzchnią gruntu są zapisy Prawa geologicznego i górniczego mówiące o uznaniu za własność Skarbu Państwa określonych kopalni.

Punkty graniczne – są punktami załamania granic działek ewidencyjnych. Fizyczną reprezentacją punktów granicznych dla ustalonych granic są znaki graniczne.

Służebność – ograniczone prawo rzeczowe, które obciąża nieruchomość i ogranicza własność przez to, że obciąża cudzą nieruchomość w celu zwiększenia użyteczności innej nieruchomości albo zaspokojenia potrzeb innej niż właściciel osoby fizycznej. Wyróżniane są różne rodzaje służebności, np. gruntowe, osobiste lub służebność przesyłu. Służebności gruntowe i osobiste dzielą się na czynne i bierne. Zgodnie z art. 290 § 1 kodeksu cywilnego, w przypadku podziału nieruchomości władnącej służebność utrzymuje się w mocy na rzecz każdej z części utworzonych przez podział. W przypadku, w którym służebność zwiększa użyteczność tylko jednej nieruchomości lub kilku z nich, właściciel nieruchomości

obciążonej może żądać zwolnienia jej od służebności względem części pozostałych. Podobnie w przypadku podziału nieruchomości obciążonej służebność jest utrzymywana w mocy na częściach utworzonych przez podział. W przypadku, w którym wykonywanie służebności ogranicza się do jednej lub kilku z nich, właściciele pozostałych części mogą żądać ich zwolnienia od służebności (290 § 2 kodeksu cywilnego). Jeżeli wskutek podziału nieruchomości władnącej lub nieruchomości obciążonej sposób wykonywania służebności wymaga zmiany, sposób ten w braku porozumienia stron będzie ustalony przez sąd (art. 290 § 3 kodeksu cywilnego).

Służebność drogi koniecznej – rodzaj służebności gruntowej, która może być ustanowiona lub też może dojść do jej nabycia w drodze zasiedzenia. Ustanowienie służebności drogi koniecznej może nastąpić na podstawie umowy cywilnoprawnej lub orzeczenia sądu ustanawiającego służebność. Ustanowienie za wynagrodzeniem niezbędnej służebności drogowej następuje, jeśli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej lub do należących do tej nieruchomości budynków gospodarskich. Z żądaniem ustanowienia takiej służebności może wystąpić właściciel nieruchomości pozbawionej takiego dostępu (według art. 145 § 1 kodeksu cywilnego). Nieodpowiedni dostęp to np. zbyt wąska droga lub droga wyjątkowo okrężna.

Ustalenie przebiegu granic działek ewidencyjnych – odtworzenie granic nieruchomości w przypadku, w którym brak jest geodezyjnych dokumentów źródłowych, które dotyczą przedmiotowego odcinka granicy, lub zawarte w dokumentacji dane nie są wiarygodne. Czynności ustalenia przebiegu granic wykonuje geodeta uprawniony.

Współwłasność – według art. 195 kodeksu cywilnego „własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom”. Ze wspólnej rzeczy współwłaściciel może korzystać w zakresie zgodnym z współposiadaniem i korzystaniem z niej przez innych współwłaścicieli. Można wyróżnić dwa rodzaje współwłasności nieruchomości:

- 1) **współwłasność łączną** – inaczej znaną pod nazwą współwłasności bezudziałowej, która występuje tylko pomiędzy małżonkami oraz współnikami spółki cywilnej, a działa według zasady, że każdy ze współwłaścicieli posiada takie same prawa do nieruchomości, oraz
- 2) **współwłasność ułamkową** – w przypadku której każdemu ze współwłaścicieli przysługuje określony udział we wspólnej nieruchomości, a o wysokości udziałów w większości przypadków decydują działania, które spowodowały ustanowienie części ułamkowej, czyli np. spadek, darowizna, zasiedzenie, kupno jednej nieruchomości przez kilku nabywców, orzeczenie sądu.

Wydzielenie ciała hipotecznego – pojęcie ciała hipotecznego wywodzi się z przepisów regulujących prowadzenie ksiąg gruntowych austriackiego katastru

nieruchomości i oznacza nieruchomość składającą się z jednej lub większej liczby parcel gruntowych ujawnionych w jednym wykazie hipotecznym księgi gruntovej, prowadzonej dla gminy katastralnej. Wydzielenie połączonych ciał hipotecznych jest procedurą geodezyjną, która ma za zadanie uporządkowanie sytuacji, w której, wskutek założenia ewidencji gruntów, w skład jednej działki ewidencyjnej weszły parcele gruntowe będące przedmiotem odrębnego władania.

Wykaz synchronizacyjny (równoważnik) – jest dokumentem źródłowym, którego celem jest ujawnienie w dziale I księgi wieczystej danych zgodnych z operatem ewidencji gruntów i budynków w miejsce nieaktualnych wpisów; jest sporządzany przez uprawnionego geodetę na potrzeby uzyskania decyzji wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, zatwierdzającej podział nieruchomości w przypadku, gdy w księdze wieczystej lub w razie jej braku w innych dokumentach określających stan prawny nieruchomości, nieruchomość podlegająca podziałowi posiada inne oznaczenia i inną powierzchnię niż w katastrze nieruchomości. Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami czynności dotyczące podziału nieruchomości dokumentowane są przez protokół z przyjęcia granic nieruchomości, wykaz zmian gruntowych oraz wykaz synchronizacyjny. Wymienione dokumenty zamieszczane są w operacie podziału nieruchomości, który podlega przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Wykaz synchronizacyjny nie jest samodzielny dokumentem, na podstawie którego można dokonać sprostowania oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej bez prawomocnej decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.

Wykaz zmian gruntowych – wykaz zmian danych ewidencyjnych działki będący dokumentem sporządzonym przez uprawnionego geodetę na potrzeby wprowadzenia zmiany w ewidencji gruntów i budynków w postępowaniu ewidencyjnym wszczynanym na wniosek podmiotu lub z urzędu; wykaz zawiera: nazwę gminy, nazwę obrębu ewidencyjnego, identyfikator działki ewidencyjnej lub budynku, dla których sporządzany jest wykaz, dane ewidencyjne, które ulegają zmianie w wyniku realizacji prac geodezyjnych (stan dotychczasowy), oraz dane pozyskane w wyniku realizacji tych prac (stan nowy); datę sporządzenia wykazu, imię i nazwisko osoby sporządzającej wykaz, imię i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych kierownika prac geodezyjnych.

Wywłaszczenie nieruchomości – polega na pozbawieniu lub ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości. Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem (art. 21 Konstytucji RP). Może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być zrealizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy (art. 112 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Nieruchomość może być wywłaszczona tylko na rzecz Skarbu Państwa albo na rzecz samorządu terytorialnego (Celińska

2018). Wywłaszczenie może objąć całość nieruchomości lub tylko jej część, ale jeżeli pozostała część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystywania na dotychczasowe cele, na żądanie właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości nabywana jest w drodze umowy na rzecz Skarbu Państwa lub na rzecz jednostki samorządu terytorialnego.

Zasiedzenie – zasiedzenie nieruchomości jest sposobem nabycia jej prawa własności przez nieuprawnionego posiadacza wskutek faktycznego wykonywania tego prawa w ciągu oznaczonego w ustawie czasu. Co istotne, zasiedzenie ma charakter nieodpłatny. Skutek nabycia następuje zaś z mocy samego prawa. Funkcją zasiedzenia jest uzgodnienie stanu prawnego i stanu posiadania. Instytucją prawną, która może działać przeciwstawnie do zasiedzenia, jest tzw. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych (Rozdział 2. Zasiedzenie, Kodeks cywilny).

Znaki graniczne – stanowią sposób utrwalenia na gruncie wyznaczonych wcześniej punktów granicznych określających przebieg linii granicznych nieruchomości, które obrazują punkty załamania granicy. Znaki graniczne stanowią materialną reprezentację punktów składających się na linie graniczne opisujące zasięg prawa własności nieruchomości. Są przedmiotem z trwałego materiału umieszczonym na punkcie granicznym albo stanowią trwały element zagospodarowania terenu znajdujący się w tym punkcie. Znaki graniczne dzielą się na naziemne i podziemne. Punkty graniczne co do zasady, jeżeli to jest możliwe ze względu na warunki terenowe, utrwalają się dwustopniowo znakami naziemnymi i podziemnymi. Znaki naziemne wykonywane są z betonu, kamienia naturalnego lub innego trwałego materiału. Jako znaki podziemne mogą być wykorzystane rurki drenarskie, butelki, płytki betonowe, a także inne przedmioty. Znak podziemny musi być wykonany z takiego materiału, który nie stanowi naturalnego wytworu geologicznego, aby w ten sposób przedstawiał położenie punktu granicznego. Sporządzenie znaku podziemnego z tego rodzaju materiału będzie wykluczało pogląd, że nie stanowi on znaku granicznego, np. gdy zostanie odnaleziony w ramach toczącego się sporu o położenie punktów granicznych (Wolanin 2023). Na powierzchniach utwardzonych jako znaki graniczne są używane rurki, pręty, bolce i inne przedmioty wykonane z trwałego materiału. Na terenach grząskich i podmokłych punkty graniczne utrwalają się zaimpregnowanymi palami drewnianymi. Znaki graniczne umieszcza się w odległości dobrej widoczności z punktu na punkt, w odstępach nie większych niż 200 m. Natomiast w przypadku granic naturalnych i nieuregulowanych znaki graniczne osadza się w głównych punktach załamania granicy lub w ich pobliżu, z podaniem danych pozwalających na wyznaczenie wszystkich punktów granicznych (rozporządzenie w sprawie rozgraniczenia nieruchomości).

2

Ogólne zasady podziałów nieruchomości

2.1. Podstawy prawne podziałów nieruchomości

Poszukując historycznych zapisów dotyczących podziałów nieruchomości, należałoby sięgnąć do aktów prawnych dotyczących prawa budowlanego, zagospodarowania przestrzennego lub gospodarowania nieruchomościami. Między innymi w rozporządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z 16 lutego 1928 roku o prawie budowlanym i zabudowie osiedli umieszczony został rozdział poświęcony parcelacji terenów. Kolejne przepisy o podziałach nieruchomości można odnaleźć w samodzielnych akcie prawnym, jakim była ustawa z 25 czerwca 1948 roku o podziale nieruchomości na obszarach miast i niektórych osiedli, w której rozdział II w całości poświęcony został podziałom nieruchomości. W ustawie z 6 lipca 1972 roku o terenach budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego oraz o podziale nieruchomości w miastach i osiedlach wydzielono rozdział 2 pod tytułem „Podział nieruchomości w miastach i osiedlach”. Tematycznie z podziałami nieruchomości związany był również art. 10 w ustawie z 29 kwietnia 1985 roku o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Powyższe zapisy pozwalają stwierdzić, że przepisy podziałowe pełnią funkcję narzędzia w gospodarowaniu nieruchomościami zabudowanymi oraz tymi przeznaczonymi pod zabudowę, natomiast przepisy prawne zawarte w aktach związanych z geodezją zawierają wytyczne techniczne dotyczące standardów stosowanych przy podziałach nieruchomości (Wolanin 2023).

Pomimo braku legislacyjnej definicji podziału nieruchomości, zasady podziału nieruchomości zostały określone w licznych aktach prawnych.

Definicję nieruchomości stanowiącej przedmiot podziału można odnaleźć w czterech podstawowych ustawach: kodeksie cywilnym, ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustawie o księgach wieczystych i hipotece oraz w ustawie prawo geodezyjne i kartograficzne (a w szczególności w przepisie wykonawczym, jakim jest rozporządzenie w sprawie ewidencji gruntów i budynków).

Ustawa kodeks cywilny z 1964 roku definiuje pojęcie nieruchomości w kontekście prawnorzeczowym, określając atrybuty odróżniające ją od innych nieruchomości. Jednym z atrybutów istnienia wyodrębnionej z przestrzeni nieruchomości w tym kontekście jest przysługiwanie do niej prawa własności określonego podmiotowi (Wolanin 2023). Samo wyodrębnienie nieruchomości z otoczenia jest możliwe poprzez określenie zasięgu tego prawa, czyli poprzez wskazanie granic nieruchomości. W przypadku podziałów nieruchomości gruntowych obszar powierzchni ziemskiej wyznaczają granice ewidencyjne, a pojęcie nieruchomości może być tożsame z pojęciem działki gruntu. Pojęcie działki gruntu definiuje rozporządzenie z 2021 roku w sprawie ewidencji gruntów i budynków, zgodnie z którym jest to ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, a jednocześnie wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych, posiadający odpowiednie oznaczenie. Nieruchomość może składać się z jednej działki gruntu lub z większej ich liczby, jeżeli prawo własności do nich przysługuje temu samemu podmiotowi. Jako odrębne działki ewidencyjne wykazuje się w ewidencji gruntów i budynków te działki, które zostały wyodrębnione w wyniku podziału nieruchomości, a materiały powstałe w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych związane z tym podziałem zostały przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Podobnie jako odrębne działki ewidencyjne występują także te, które zostały wyszczególnione w istniejących dokumentach określających stan prawny nieruchomości, a w szczególności w księgach wieczystych, zbiorach dokumentów, aktach notarialnych, prawomocnych orzeczeniach sądowych i ostatecznych decyzjach administracyjnych, a jednocześnie są działkami gruntu lub działkami budowlanymi według zapisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Oddzielne działki ewidencyjne to także te, które obejmują grunty zajęte pod drogi publiczne, linie kolejowe, wody śródlądowe, rowy, natomiast ich wyróżnienie w postaci odrębnych działek jest celowe ze względu na odrębne oznaczenia w innych ewidencjach i rejestrach publicznych lub ze względu na ich różne nazwy urzędowe.

W przypadku nieruchomości budynkowych, czyli tych stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, oznacza to, że zostały one wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Według definicji kodeksu cywilnego w takim przypadku grunt stanowi własność publiczną oddaną w użytkowanie wieczyste, natomiast budynki stanowią przedmiot własności przysługującej użytkownikowi wieczystemu.

Ustawa o księgach wieczystych i hipotece zawiera zapis, że księgę wieczystą prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości, przy czym dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą. Definicja nieruchomości gruntowej z kodeksu cywilnego odnosi się zarówno do nieruchomości, dla których prowadzone są księgi wieczyste, jak i do nieruchomości pozostałych. Jednakże zasada pozostaje zawsze ta sama: dla jednej nieruchomości prowadzi

się jedną księgę wieczystą. Właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących ze sobą może żądać ich połączenia w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. Jednak pojęcie nieruchomości pojawiające się w ustawie o księgach wieczystych i hipotece należy rozumieć jedynie jako przedmiot prowadzonego rejestru, w którym ustala się stan prawny nieruchomości i go identyfikuje.

W ustawie o gospodarce nieruchomościami zostały zdefiniowane pojęcia nieruchomości: gruntowej, budynkowej i lokalowej, a powstały one na potrzeby określania zasad regulowanych tą ustawą, tj. podziału, obrotu, wywłaszczenia czy zwrotu wywłaszczonych nieruchomości. Dodatkowo ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera m.in. definicję działki budowlanej, określając ją jako taką nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. W planowaniu przestrzennym następuje określenie dopuszczalności wykorzystania terenu lub jego wyodrębnionej geodezyjnie części na określone cele.

Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa zasady podziału nieruchomości: ewidencyjnego i prawnego. Zapisy związane z podziałami nieruchomości według ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczą tylko tych nieruchomości, które nie zostały przeznaczone na cele rolne i leśne, oraz tych, które nie stanowią ewidencyjnych użytków gruntowych rolnych i leśnych. Wyjątkiem jest objęcie użytków rolnych i leśnych jednym z rodzajów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, tj. decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego lub decyzją o warunkach zabudowy. Wyjątkami są także podziały nieruchomości rolnych i leśnych na cele ściśle określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

Poniższe zestawienie przepisów prawnych zawiera ważniejsze akty, mające swoje zastosowanie w procedurze podziału nieruchomości:

- Ustawa z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 1960 nr 30 poz. 168).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (Dz.U. 1964 nr 16 poz. 93).
- Ustawa z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. 1964 nr 43 poz. 296).
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U. 1982 nr 19 poz. 147).
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz.U. 1985 nr 14 poz. 60).
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. 1989 nr 30 poz. 163).

- Ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz.U. 1991 nr 101 poz. 444).
- Ustawa z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (Dz.U. 1991 nr 107 poz. 464).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz.U. 1994 nr 89 poz. 414).
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 1995 nr 16 poz. 78).
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 1997 nr 115 poz. 741).
- Ustawa z dnia 13 października 1998 roku – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U. 1998 nr 133 poz. 872).
- Ustawa z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. 1999 nr 41 poz. 412).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz.U. 2003 nr 80 poz. 721).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2003 nr 162 poz. 1568).
- Ustawa z dnia 29 lipca 2005 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości (Dz.U. 2005 nr 175 poz. 1459).
- Ustawa z dnia 12 lutego 2009 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego (Dz.U. 2009 nr 42 poz. 340).
- Ustawa z dnia 8 lipca 2010 roku o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych (Dz.U. 2010 nr 143 poz. 963).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku Prawo wodne (Dz.U. 2017 poz. 1566).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U. 2018 poz. 1716).
- Rozporządzenie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 14 kwietnia 1999 roku w sprawie rozgraniczania nieruchomości (Dz.U. 1999 nr 45 poz. 453).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2002 nr 75 poz. 690).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1588).

- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. 2004 nr 268 poz. 2663).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 18 sierpnia 2020 roku w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (Dz.U. 2020 poz. 1429).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz.U. 2021 poz. 1390).

Powyższe zestawienie przepisów prawnych nie wyczerpuje zagadnień, które pojawiają się podczas podziałów nieruchomości. Stanowi jednak podstawę ich realizacji. Specyficzne przypadki podziałów pojawiające się w praktyce geodezyjnej oraz sądowej mogą wymagać odniesienia także do innych uregulowań prawnych.

2.2. Specyfika podziałów nieruchomości, cele i rodzaje

Podział nieruchomości można wyjaśnić jako fizyczne wyodrębnienie części powierzchni ziemskiej, zwanej działką gruntu, która w wyniku podjętej w przyszłości czynności prawnej może stanowić samodzielną nieruchomość gruntową albo wejść w skład innej nieruchomości (Bojar 2012). Prawne wyodrębnienie części powierzchni ziemskiej z istniejącej nieruchomości może więc nastąpić tylko pod warunkiem jej fizycznego wyodrębnienia w drodze podziału. Aby przeprowadzić geodezyjny podział nieruchomości, muszą zostać wykonane określone czynności, które pozwolą na udokumentowanie powstania nowych działek gruntu i zaewidencjonowanie ich w katastrze nieruchomości prowadzonym zgodnie z ustawą Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Wydzielenie tak rozumianych działek gruntu może być dokonane:

- 1) na podstawie dokumentacji geodezyjnej sporządzonej na wniosek właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej, lub
- 2) na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział nieruchomości uwidoczniony w dołączonej do decyzji dokumentacji geodezyjnej,
- 3) na podstawie orzeczenia sądu.

W pierwszym przypadku dokumentacja geodezyjna będzie stanowiła podstawę do ujawnienia nowych działek w ewidencji gruntów i budynków. Będzie to miało miejsce przy podziale nieruchomości przeznaczonych w planach miejsco-

wych na cele rolne i leśne lub w razie braku tych planów - wykorzystywanych na te cele.

W odniesieniu do pozostałych nieruchomości, dokumentacja geodezyjna będzie sporządzona w ramach postępowania administracyjnego zakończonego decyzją zatwierdzającą podział nieruchomości.

W obu wymienionych wyżej sytuacjach muszą być wykonane jednakowe czynności techniczno-prawne przez geodetę posiadającego odpowiednie uprawnienia.

Czynności techniczno-prawne, jak i rodzaj uprawnień określone zostały w przepisach ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz w przepisach wykonawczych do tej ustawy, jakimi są między innymi: rozporządzenie w sprawie podziałów nieruchomości oraz rozporządzenie w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Pojęcie podziału nieruchomości należy rozumieć w zależności od celu, jakiemu ma służyć. W takim rozumieniu wyróżnia się: podział prawny, podział wieczystoksięgowy (podział geodezyjny), a także podział do korzystania (*quoad usum*). Podziały nieruchomości można także rozpatrywać z punktu widzenia trybu ich prowadzenia.

Dokonywanie podziałów nieruchomości jest przywilejem lub uprawnieniem właściciela nieruchomości. Obok podziałów dokonywanych „na wniosek”, możliwe jest również wszczęcie postępowania podziałowego z urzędu, lecz tylko w określonych prawem sytuacjach. Także nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym mogą podlegać podziałom.

Podziały nieruchomości mogą być prowadzone w dwóch różnych trybach, w zależności od celu, jakiemu mają służyć. Ze względu na tryb wyróżniane są następujące rodzaje podziałów nieruchomości:

- 1) **administracyjny**, w którym do podziału nieruchomości dochodzi w drodze decyzji administracyjnej, np. ostatecznej decyzji wójta wydanej na wniosek właściciela nieruchomości, a zatwierdzającej podział nieruchomości;
- 2) **sądowy**, co oznacza, że do podziału nieruchomości dochodzi na drodze sądowej, czyli np. w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości, w taki sposób, że dotychczasowi współwłaściciele nieruchomości otrzymują na wyłączną własność poszczególne jej części; sytuacja taka ma miejsce wtedy, gdy właściciele nie mogą dojść do porozumienia i nie są w stanie dokonać umownego podziału nieruchomości;
- 3) **ewidencyjny**, co oznacza podział nieruchomości rolnych i leśnych.

Wśród podziałów nieruchomości można wyróżnić cztery ich rodzaje, choć podobnie jak samo pojęcie podziału nieruchomości, tak i różne rodzaje podzia-

łów również nie posiadają swoich prawnych definicji. Liczne są jednak odwołania do tych pojęć zarówno w aktach prawnych, jak i w orzecznictwie. Wśród rodzajów podziałów nieruchomości wyróżnia się:

- podział geodezyjny, zwany także podziałem ewidencyjnym,
- podział prawny, zwany cywilnym, a także własnościowym,
- podział wieczystoksięgowy,
- podział nieruchomości do korzystania.

Bez wątplenia można stwierdzić, że podział bezpośrednio lub pośrednio służy wyodrębnieniu nowych nieruchomości lub zasięgu wyłączonego użytkownika.

Geodezyjny podział nieruchomości polega na wydzieleniu części terenu z całości stanowiącej własność tego samego podmiotu, czyli na ukształtowaniu w inny sposób działek gruntu wchodzących w skład nieruchomości. Zadanie to będzie polegało na ukształtowaniu w inny sposób linii granicznych działki lub działek gruntu oraz zastosowaniu innego ich oznaczenia (numeracji). Podział ewidencyjny zwany geodezyjnym dokonywany jest w procedurze administracyjnej lub sądowej. Procedura podziału nieruchomości oraz dokumenty, które należy dołączyć do wniosku o podział, zawarte są w zapisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, natomiast sposób i tryb dokonywania podziałów nieruchomości reguluje rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości. W przypadku, w którym o podziale orzeka sąd, nie wydaje się natomiast decyzji zatwierdzającej projekt podziału. Według kodeksu postępowania cywilnego sąd orzeka o podziale nieruchomości jedynie w przypadkach, w których rozpatruje sprawę należącą do jego wyłącznej właściwości, czyli w sprawach cywilnych w zakresie praw przysługujących do nieruchomości, jeżeli nie zostały przekazane do rozstrzygnięcia innym organom. Dotyczy to przede wszystkim spraw związanych ze zniesieniem współwłasności, stwierdzeniem nabycia własności części nieruchomości przez zasiedzenie, czy też dział spadku. W związku z powyższym sąd nie może w swoim rozstrzygnięciu orzec jedynie o podziale ewidencyjnym nieruchomości, ponieważ podział ten jako administracyjna sprawa należy do właściwości wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, a w postępowaniu sądowym jest jednym z działań zmierzających do zakończenia sprawy. Na potrzeby podziału sądowego niezbędne jest natomiast geodezyjne określenie rozmiaru części nieruchomości wydzielanej orzeczeniem sądu.

W pojęciu **podziału prawnego**, rozumianego zgodnie z zapisami kodeksu cywilnego, zawarte są m.in. działania mające na celu powstanie nowych nieruchomości, a ich wynikiem jest podział praw przysługujących do nieruchomości dotychczasowemu podmiotowi, co oznacza, że w tym przypadku zmienia się dotychczasowa struktura własnościowa nieruchomości. Podział prawny jest wynikiem czynności cywilno-prawnych, takich jak umowa sprzedaży, zamiany lub

darowizny, lub zrzeczenia się wyodrębnionej części nieruchomości, tj. umownym działem spadku lub innych zdarzeń prawnych, np. nabycia własności części nieruchomości poprzez zasiedzenie, z mocy prawa lub zajętej pod drogę publiczną. Podział prawny może wynikać również z ustaleń sądowych, np. na skutek zniesienia współwłasności.

Podział prawny, zwany także podziałem cywilnym, może być podziałem umownym, tj. wynikającym z umowy, sądowym – wynikającym z orzeczenia sądowego lub dokonywanym z mocy samego prawa, a także podziałem wierzystoksięgowym, wynikającym z założenia odrębnej księgi wieczystej dla wydzielonej działki gruntu.

Podział wierzystoksięgowy, według zapisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece nieruchomości, będzie polegał na założeniu dla poszczególnych jej części odrębnych ksiąg wieczystych. Działanie to wymaga jednak wcześniejszego wydzielenia z nieruchomości poszczególnych jej części w postaci odrębnych działek ewidencyjnych, co wynika z założenia, że w dziale I księgi wieczystej nieruchomości musi być oznaczona numerem działki ewidencyjnej. Odrębną księgę wieczystą prowadzi się dla każdej nieruchomości, można ją zatem założyć dla wyodrębnionej ewidencyjnie działki gruntu stanowiącej własność tego samego podmiotu. Podział wierzystoksięgowy może być wynikiem podziału prawnego, gdy wyodrębniona ewidencyjnie część nieruchomości zostanie np. sprzedana, lub może on stanowić jedynie skutek założenia dla wydzielonych działek gruntu oddzielnych ksiąg wieczystych. Podział wierzystoksięgowy jest dokonywany przez sąd prowadzący księgę wieczystą na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego.

Podział „do korzystania” wynika bezpośrednio z zapisów kodeksu cywilnego odnoszących się do uprawnień współwłaścicieli. Zgodnie z art. 206 kodeksu cywilnego, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Definicję podziału *quad usum* można formułować na podstawie uchwały Sądu Najwyższego z 8 stycznia 1980 roku (sygnatura III CZP 80/79, OSNCP 1980, poz. 157) który zinterpretował podział *quad usum*, stwierdzając: *polega on na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznego wydzieloną część nieruchomości. Każdy więc, jeżeli w umowie nie określono inaczej, oddzielnie używa swoją część i oddzielnie czerpie z niej korzyści i równocześnie w takim też zakresie każdy ze współwłaścicieli, mając fizycznie wydzieloną część, odpowiada wielkością jego udziału, ponosi wszystkie związane z eksploatacją części wydatki*. Podział ten jest więc w istocie rzeczy dokładnym zdefiniowaniem fragmentu rzeczy do korzystania, jak podano w przykładzie poniżej, samodzielny bądź wspólny. Należy podkreślić, że wprowadzenie podziału *quad usum* nie oznacza zniesienia współwłasności. Nadal bowiem współwłaściciele pozostają w stosun-

ku współwłasności, a dokonany podział rzeczy wspólnej nie oznacza likwidacji współwłasności. Każdy ze współwłaścicieli może jednak żądać w każdym czasie zniesienia współwłasności (art. 210 kodeksu cywilnego), a zrealizowany podział rzeczy wspólnej nie ogranicza możliwości podziału w toku późniejszego postępowania o zniesienie współwłasności. Wynikające z art. 206 kodeksu cywilnego uprawnienie współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej nie oznacza, że zakres korzystania przez niego z rzeczy musi odpowiadać wielkości udziału we współwłasności albo jakimkolwiek innemu określonym ułamkowi. O zakresie współposiadania i współkorzystania z rzeczy decyduje bowiem tylko sposób, jaki w konkretnych okolicznościach da się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy pozostałych współwłaścicieli (Czerwińska-Koral 2015). Dokonanie podziału *quad usum* nie daje współwłaścicielowi, który w jego wyniku otrzymał do wyłącznego korzystania część rzeczy wspólnej, żadnych nowych uprawnień do rozporządzania rzeczą, innych niż przysługujące w związku ze współwłasnością. Podział *quad usum* nie jest podziałem, który zawsze jest dopuszczalny. Po pierwsze, zgodnie z poglądem ugruntowanym w doktrynie prawa i orzecznictwie, dokonanie takiego podziału jest niedopuszczalne, jeżeli sprzeciwiają się temu charakter lub rodzaj rzeczy wspólnej albo uzasadnione interesy pozostałych współwłaścicieli. Nie można dokonać podziału *quad usum* np. zwierzęcia albo maszyny rolniczej. Ponadto, nie można dokonać podziału do korzystania (zarówno umownego, jak i sądowego) tak, aby, zgodnie z art. 58 kodeksu cywilnego, pozostawał on w sprzeczności z ustawą i zasadami współżycia społecznego bądź prowadził do obejścia ustawy (Czerwińska-Koral 2015).

Podział do korzystania dokonywany jest w drodze umowy zawieranej przez współwłaścicieli lub w drodze orzeczenia sądu w przypadku sporu między współwłaścicielami o współposiadanie nieruchomości (art. 206 kodeksu cywilnego). Umowa nie musi mieć formy notarialnej, ponieważ nie kształtuje nowego stanu prawnego, lecz jedynie stan faktycznego wykonywania prawa współwłasności. Jeśli strony zgodnie ustalą, korzystanie z nieruchomości wspólnej może być ukształtowane inaczej, niż by to wynikało z przysługujących udziałów we współwłasności. W szczególności w umowie można postanowić o korzystaniu z określonych części nieruchomości tylko przez niektórych współwłaścicieli, czyli w takich częściach nieruchomości, których wielkość nie musi być adekwatna do przysługujących im udziałów. Można również postanowić o korzystaniu z nieruchomości przez wszystkich jej współwłaścicieli w odniesieniu do poszczególnych jej części, jednak wielkość każdej z tych części nie musi być adekwatna do wielkości udziału przysługującego każdemu ze współwłaścicieli we wspólnym prawie (Wolanin 2023). Jest to inaczej umowny bądź sądowy podział nieruchomości do korzystania. Polega na precyzyjnym zdefiniowaniu fragmentu obszaru przeznaczonego do wyłącznego korzystania przez określonego współwłaściciela lub grupę współwłaścicieli przy jednoczesnym zachowaniu współwłasności. Umowa

współwłaścicieli dotycząca sposobu podziału wspólnej rzeczy nie może pozostać w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, a także przepisami prawa. Ważne jest także, aby zawarta umowa nie budziła wątpliwości stron, które to wątpliwości powinny być szczegółowo wyjaśnione przed jej zawarciem. Podział do korzystania może być zawsze zniesiony albo w drodze umowy (gdy zgodę wyrażą wszyscy współwłaściciele), albo w drodze orzeczenia Sądu Cywilnego w przypadku braku zgody jednego lub kilku współwłaścicieli. Przykładem podziału do korzystania może być działka zabudowana będąca we współwłasności, której projekt podziału został wykonany na zlecenie sądu i po oględzinach w terenie z udziałem współwłaścicieli.

Na rycinie 1 ukazującej przykład podziału *quad usum* wydzielono strefy do wspólnego korzystania, takie jak budynek, taras, ganek, wejście (szraf jasnozielona – kratka), której powierzchnia wynosi 0,0208 ha. Pozostałe powierzchnie wydzielono do korzystania i oznaczono barwnie na rycinie 1. Jak wynika z ryciny:

- wnioskodawcom przypadła powierzchnia 0,0125 ha (szraf czerwona), zaś udział wyniesie 24% (posiadany udział 21%),
- Pani Grażynie przypadła powierzchnia 0,0066 ha (szraf granatowa) oraz powierzchnia wspólna (szraf ciemnozielona), zaś udział wyniesie 15% (posiadany udział 19%),
- Panu Dariuszowi przypadła powierzchnia 0,0066 ha (szraf jasnoniebieska) oraz powierzchnia wspólna (szraf ciemnozielona), zaś udział wyniesie 15% (posiadany udział 20%),
- Panu Grzegorzowi przypadła powierzchnia 0,0112 ha (szraf brązowa) oraz powierzchnia wspólna (szraf ciemnozielona), zaś udział wyniesie 24% (posiadany udział 17%),
- Panu Bogusławowi przypadła powierzchnia 0,0025 ha (szraf purpurowa) oraz powierzchnia wspólna (szraf ciemnozielona), zaś udział wyniesie 7% (posiadany udział 6%),
- Pani Marii przypadła powierzchnia 0,0066 ha (szraf żółta) oraz powierzchnia wspólna (szraf ciemnozielona), zaś udział wyniesie 15% (posiadany udział 16%).

Na skutek podziału *quad usum* wspólna rzecz podlega tymczasowemu podziałowi na oznaczone części fizyczne, które przypadają poszczególnym współwłaścicielom do wyłącznego, skutecznego korzystania pomiędzy współwłaścicielami. Podział ten jest też skuteczny dla i wobec spadkobierców każdego ze współwłaścicieli. Ci bowiem z mocy prawa wchodzi w prawa i obowiązki spadkodawcy (art. 925 kodeksu cywilnego). Stosownie do art. 221 kodeksu cywilnego umowy podział jest również skuteczny wobec nabywającego udział we współwłasności przez czynność prawną, przy czym zależy to od tego, czy nabywca udziału o nim wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć (Czerwińska-Koral 2015). Niewy-



Ryc. 1. Fragment mapy do celów prawnych sporządzonej na podkładzie mapy zasadniczej z projektem podziału „do korzystania”

konywanie lub nienależyte wykonywanie zobowiązania wynikającego z umowy o podział do korzystania rodzić może odpowiedzialność kontraktową. Jeżeli przyjąć, że zobowiązania o podział *quad usum* są wzajemne, to w rachubę wchodzi nie tylko ogólne przepisy dotyczące odpowiedzialności kontraktowej, ale także przepisy dotyczące skutków niewykonania lub nienależytego wykonywania zobowiązań z umów wzajemnych. Poza tym współwłaścicielowi przysługuje dodatkowo ustawowe uprawnienie do odstąpienia od umowy, które w przypadku umowy o świadczenia ciągle ma postać uprawnienia do wypowiedzenia umowy (Wolanin 2023).

W dalszej części opracowania opisano i przedstawiono przykłady z wykonawstwa geodezyjnego pokazujące wybrane rodzaje podziałów nieruchomości.

2.3. Dostęp do drogi publicznej przy podziałach nieruchomości

Zgodnie z art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Ustawodawca doprecyzował również, że za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Służebności na drodze wewnętrznej nie ustanawia się w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.

Warunek dostępności do drogi publicznej nowo wydzielanych działek gruntu odnosi się zarówno do podziałów nieruchomości dokonywanych zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak i w przypadkach, gdy podział dokonywany jest na warunkach określonych w art. 94 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli podział na terenach, na których nie obowiązuje plan miejscowy. W przypadkach określonych w tym artykule podziału można dokonać, jeżeli nie jest on sprzeczny z przepisami odrębnymi lub jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym także w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Dostęp do drogi publicznej wydzielonych na skutek podziału nieruchomości działek gruntowych jest jednym z podstawowych elementów umożliwiających zagospodarowanie ich w sposób wynikający z przepisów prawa.

W przypadku, w którym podział nieruchomości dokonywany jest w warunkach zgodności z decyzją o warunkach zabudowy, warunek dostępności do drogi

publicznej przynajmniej nieruchomości dzielonej musi zostać spełniony już na etapie ustalania warunków zabudowy. Wynika to z faktu, że jednym z kryteriów dopuszczalności ustalenia warunków zabudowy, zgodnie z ustaleniami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest dostępność do drogi publicznej. Dostęp do drogi publicznej w tym przypadku może być bezpośredni lub pośredni, tzn. poprzez drogę wewnętrzną lub służebność drogową. Przyjmuje się także założenie, że przy dokonywaniu ewidencyjnego podziału nieruchomości dostępność do drogi publicznej dla wydzielanych działek gruntu może odnosić się do dostępności już ustalonej przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, jak również może być określona w inny sposób. Przedmiotem oceny w chwili dokonywania ewidencyjnego podziału nieruchomości jest jedynie możliwość zapewnienia dostępności do drogi publicznej wydzielanym działkom gruntu, sama zaś dostępność musi być fizycznie zapewniona dopiero na etapie zbywania poszczególnych działek gruntu na odrębną własność. Zależność ta istnieje również w przypadku dokonywania podziału nieruchomości w zgodności z ustaleniami decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz niesprzeczności z przepisami odrębnymi. W przypadku podziału nieruchomości przy założeniu niesprzeczności z przepisami odrębnymi należy wziąć pod uwagę to, że dostęp do drogi publicznej dla wydzielonych działek gruntu, które staną się odrębnymi nieruchomościami, będzie oceniany także w postępowaniu administracyjnym o wydanie warunków zabudowy, ponieważ jednym z podstawowych wymogów dopuszczalności zagospodarowania nieruchomości jest dostęp do drogi publicznej, co wynika m.in. z zapisów prawa budowlanego.

Zgodnie z ustawą o drogach publicznych drogą publiczną jest droga zaliczona na podstawie tej ustawy do jednej z kategorii dróg, z których może korzystać każdy, zgodnie z jej przeznaczeniem, z ograniczeniami i wyjątkami określonymi w tej ustawie lub innych przepisach szczególnych. Ustawa o drogach publicznych dzieli drogi publiczne ze względu na funkcje w sieci drogowej na następujące kategorie:

- 1) drogi krajowe,
- 2) drogi wojewódzkie,
- 3) drogi powiatowe,
- 4) drogi gminne,

przy czym ulice leżące w ciągu dróg publicznych należą do tej samej kategorii co te drogi. Ustawa wyróżnia także drogi wewnętrzne, do których zalicza drogi rowerowe, parkingi oraz place przeznaczone do ruchu pojazdów, niezaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych i niezlokalizowane w pasie drogowym tych dróg. Drogi krajowe stanowią własność Skarbu Państwa. Drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne stanowią własność właściwego samorządu województwa, powiatu lub gminy.

Drogi publiczne ze względu na ich dostępność dzielą się na drogi ogólnodostępne oraz drogi o ograniczonej dostępności, w tym autostrady i drogi ekspresowe. Przy dokonywaniu podziałów nieruchomości należy mieć na uwadze, że nie każda droga publiczna jest ogólnodostępna, np. nie każda droga gminna jest drogą publiczną.

Warunek zapewnienia dostępu do drogi publicznej każdej z nowo wydzielonych działek będzie spełniony, gdy nieruchomość podlegająca podziałowi ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej, tzn. jest położona np. przy ulicy stanowiącej drogę gminną, a podział jest dokonywany prostopadle do tej ulicy, zatem każda nowa działka jest usytuowana bezpośrednio przy drodze publicznej, a przy tym istnieje możliwość urządzenia z niej zjazdu.

Położenie nieruchomości bezpośrednio przy drodze publicznej nie zawsze jest równoznaczne z możliwością dostępu tych działek do drogi publicznej. Czasem spotykana jest sytuacja, w której działka powstała z wydzielienia wprawdzie bezpośrednio przylega do drogi publicznej, jednakże ze względu na rodzaj tej drogi i charakter ruchu, a także warunki związane z bezpieczeństwem, nie ma możliwości urządzenia zjazdu (przykład na ryc. 2). Włączenie się do drogi publicznej w miejscu zetknięcia się z tą drogą nie jest możliwe, a dodatkowo bardzo często administrator drogi nie zezwala na takie włączenie. Wówczas należy uznać istniejący dostęp do drogi publicznej za nieodpowiedni i niespełniający warunku z ustawy o gospodarce nieruchomościami. Dostęp do drogi publicznej oznacza bowiem gwarantowaną możliwość korzystania z tej drogi wyrażoną zgodą jej administratora.

W przypadku gdy nieruchomość jest położona przy drodze publicznej, a linie podziału określające nowe działki ewidencyjne będą przebiegały równoległe do drogi publicznej, z działki objętej podziałem należy wydzielić osobną działkę ewidencyjną przeznaczoną pod drogę wewnętrzną prowadzącą do drogi publicznej (ryc. 2). Jak już wcześniej wspomniano, według ustawy o gospodarce nieruchomościami przez dostęp do drogi publicznej, poza tym bezpośrednim, rozumie się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu. Na tak wydzielonej drodze wewnętrznej nie ustanawia się służebności, jeżeli przy podziale prawnym, np. polegającym na sprzedaży nowych działek gruntu, jednocześnie dokonuje się sprzedaży udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną. Jeżeli natomiast nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem, uznaje się, że zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu w przyszłości, tj. przy podziale prawnym dla nowych działek odpowiednich służebności drogowych. W takiej sytuacji geodezyjny podział nieruchomości dokonywany jest pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną ustanowione służebności drogowe. Jest to tzw. decyzja warunkowa (przykład na ryc. 3). Podział jest zatem dopuszczal-

ny, gdy nieruchomość ma takie parametry i taką powierzchnię, która umożliwia jej zagospodarowanie zgodnie z zapisami planu miejscowego, a jednocześnie ma zapewniony dostęp do drogi publicznej w sposób określony w ustawie o gospodarce nieruchomościami.



Ryc. 2. Przykład podziału działki: A. który nie gwarantuje właściwego dostępu, pomimo sąsiedztwa z drogą publiczną, ze względu na brak możliwości urządzenia zjazdu; B. z wydzieleniem gwarantującym dostęp do tej samej drogi dla dwóch wydzielonych działek; C. z wydzieleniem gwarantującym dostęp do tej samej drogi dla dwóch wydzielonych działek poprzez ustanowienie służebności; D. z wydzieleniem gwarantującym dostęp do tej samej drogi dla dwóch wydzielonych działek poprzez wydzielenie odrębnej działki drogowej

Burmistrz Miasta i Gminy
32-020 Wieliczka
ul. Powstańców Wielickich 1
wól. matejowski

Wieliczka dnia 8.05.2007r.

GU.6011- /2007

D E C Y Z J A

Na podstawie art. 93 ust.1, art. 96 ust.1 i 4, art. 97 ust. 1 i art.99 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U.Nr 261 poz.2603 z 2004r. ze zm.), Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U.Nr 268 poz.2663 z 2004r.) oraz art.104 k.p.a. - **po rozpatrzeniu wniosku p. Adama oraz p. Janiny**

**Burmistrz Miasta i Gminy
w Wieliczce**

zatwierdza podział nieruchomości położonych w **gm.Wieliczka**

1 - składającej się z działki **Nr 306/24 o pow. 0,29 ha obj. KW** stanowiącej własność **Adama**

na działki nr 306/27 o pow. 0,1123 ha
nr 306/28 o pow. 0,0314 ha
nr 306/29 o pow. 0,0033 ha
nr 306/30 o pow. 0,0796 ha
nr 306/31 o pow. 0,0831 ha

2 - składającej się z działki **Nr 307 o pow. 0,03 ha obj. KW** stanowiącej własność **Janiny**

na działki nr 307/1 o pow. 0,0034 ha
nr 307/2 o pow. 0,0315 ha

zgodnie z projektem podziału wykonanym przez geodetę uprawnionego inż. Juliana (nr uprawnień) działającego w Biurze Technicznym "GEO", na ks.rob. 2057/07, na mapie przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 4.05.2007r. - Nr KERG 3611 /2007.

Podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że działka nr 306/29 zostanie zbyta na rzecz właściciela nieruchomości sąsiedniej tj. działki nr 307/2, a działka nr 307/1 na rzecz właściciela działki nr 306/27, oraz pod warunkiem że w przypadku zbycia nowo wydzielonych działek zostanie ustanowiona służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 306/28 i 306/23, lub zostaną one zbyte wraz z udziałem w w/w działkach w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej nr 271 (właściciel Gmina Wieliczka).

Uzasadnienie

Podział jest zgodny z postanowieniem Burmistrza Miasta i Gminy w Wieliczce z dnia 27.03.2007r. Nr GU.6011/OP- /2007 pozytywnie opiniującym przedmiotowy podział.
Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, pl.Lea 10, za pośrednictwem tut.Urzędu w terminie **czternastu dni** od daty jej otrzymania.

państwowego zasobu geodezyjnego

Opis nieruchomości państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego


STAROSTA

Nazwa materiału zasobu

identyfikator ewidencyjny młodego zasobu

Data wykonania kopii

Imię, nazwisko i podpis osoby



Z up. Burmistrza
Miasta i Gminy Wieliczka

[Signature]

Wieliczka, dnia 08.05.2007r.

Ryc. 3. Przykład decyzji administracyjnej zatwierdzającej podział nieruchomości pod warunkiem ustanowienia służebności przejazdu i przechodu w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej

Według orzecznictwa brzmienie przepisu art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami jednoznacznie wskazuje na kolejność uwzględniania określonych sposobów ustalania dostępu do drogi publicznej. W pierwszej kolejności powinien to być dostęp bezpośredni, następnie wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na niej odpowiednich służebności lub sprzedażą udziału w gruncie, a dopiero w ostatniej kolejności, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem, należy rozważyć ustanowienie innych służebności drogowych.

Decyzja zatwierdzająca podział, stosownie do art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami, każdorazowo powinna zawierać zobowiązanie dla właściciela, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostanie dla nich ustanowiona służebność drogowa. Brak zastrzeżenia tego warunku w decyzji administracyjnej zatwierdzającej podział będzie skutkowało stwierdzeniem nieważności tej decyzji. Podobnie zbycie nowo wydzielonej działki bez zagwarantowania jej dostępu do drogi publicznej skutkuje bezwzględną nieważnością czynności prawnej. Nie ma też wątpliwości, iż chodzi o zapewnienie dostępu do drogi publicznej po wydzielanej nieruchomości, nie zaś sąsiedniej.

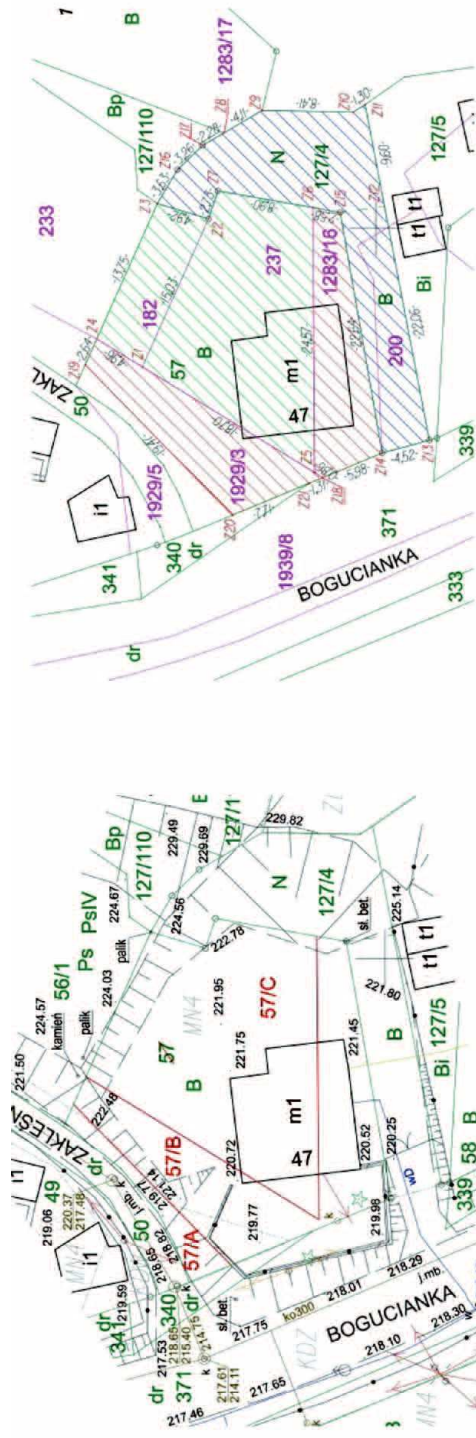
Warunkiem podstawowym podziału jest dostęp do drogi publicznej dla nieruchomości dzielonej, w przeciwnym razie nie może zostać ona podzielona według zasad ustalonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami. Warunku dostępu do drogi publicznej nie spełnia posiadanie przez nieruchomość objętą wnioskiem o zatwierdzenie projektu podziału dostępu do drogi wewnętrznej, nawet w przypadku, gdy stanowiłaby ona własność jednostki samorządu terytorialnego. Droga, która nie została zaliczona do żadnej z kategorii dróg publicznych, w świetle ustawy o drogach publicznych jest drogą wewnętrzną stanowiącą własność podmiotów prywatnych. Prawo do korzystania z tego rodzaju drogi podlega regulacji na zasadach prawa cywilnego. Aby można było uznać, że nieruchomość ma zapewniony dostęp do drogi publicznej, nie wystarcza, że przylega bezpośrednio do drogi wewnętrznej tworzącej określony ciąg komunikacyjny. Na tej drodze wewnętrznej powinna być dla jej każdorazowego właściciela ustanowiona odpowiednia służebność lub właściciel nieruchomości dzielonej powinien mieć udział w prawie własności tej drogi. Brak jakichkolwiek praw do korzystania z drogi wewnętrznej powoduje niedopuszczalność zarówno podziału ewidencyjnego, jak i podziału prawnego. Artykuł 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie pozwala bowiem na podział działek gruntu posiadających jedynie dostęp do istniejących dróg wewnętrznych.

W przypadku drogi wewnętrznej, tzn. drogi, która nie została zaliczona do żadnej z kategorii dróg publicznych, ale jest powszechnie dostępna, czyli bez żadnych ograniczeń od wielu lat korzystają z niej wszyscy okoliczni mieszkańcy, a dodatkowo jej stan prawny jest nieuregulowany, tzn. droga ta nie ma urzędowej księgi wieczystej, a w ewidencji gruntów i budynków brakuje właściciela, lub

w przypadku gdy jest to droga należąca do Skarbu Państwa czy samorządu terytorialnego, należy wziąć pod uwagę, czy w takiej sytuacji zasadne jest ograniczanie prawa podziału nieruchomości przylegającej do tej drogi, przy założeniu, że powszechnie dostępna droga wewnętrzna prowadzi do drogi publicznej. W orzecnictwie wyjątkowo uznaje się, że dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej jest wystarczający, czyli nie jest wymagane posiadanie dodatkowego tytułu prawnego uprawniającego do korzystania z tej drogi wewnętrznej (Durzyńska 2021).

Pominięcie wymogu zapewnienia każdej nowej działce dostępu do drogi publicznej w ramach przypadków, o których mowa w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami, uzasadnia jedynie społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości określające sposób i cel dokonania podziału. W niektórych przypadkach określonych w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami zastosowanie art. 93 ust. 3, który nakazuje zapewnić dostęp do drogi publicznej, nie będzie miało miejsca ze względu na sam cel podziału. Na przykład wydzielenie z urzędu działki gruntu pod planowaną inwestycję celu publicznego, jakim jest poszerzenie drogi czy budowa infrastruktury technicznej, nie uzasadnia warunkowania dopuszczalności podziału dostępem do drogi publicznej.

Podobnie obowiązek zagwarantowania dostępu do drogi publicznej nie występuje w przypadku realizacji przed sądem roszczenia z art. 231 § 1 kodeksu cywilnego czy przy podziale następującym w związku ze skutecznie zgłoszonym wnioskiem o zasiedzenie części nieruchomości (ryc. 4). Również wydzielenie działki na podstawie art. 95 pkt 3, a więc wydzielenie części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostało nabyte z mocy prawa, w przeważającej liczbie przypadków nie będzie wymagało zapewnienia dostępu do drogi publicznej. Są to wyjątki od reguły, które determinuje sam cel podziału nieruchomości. Nie ma jednak podstaw, aby przy podziale z art. 95 pkt 1, tj. w celu zniesienia 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 czy też zgodnie z art. 95 pkt 7, tj. przy wydzieleniu działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego, nie stosować zasady konieczności zapewnienia nowo wydzielanym działkom dostępu do drogi publicznej. Ustawa o gospodarce nieruchomościami nie stanowi bowiem, że wymogu dostępności do drogi publicznej nie stosuje się przy podziałach dokonywanych niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Dostęp do drogi publicznej może odbywać się także poprzez inną działkę należącą do tego samego właściciela, której dopełnieniem będzie wydzielana działka, wówczas działka ta nie musi mieć już bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.



Ryc. 4. Przykład sądowego podziału nieruchomości w ramach zasiedzenia, dla potrzeb którego wydzielane działki gruntu wyjątkowo nie muszą posiadać dostępu do drogi publicznej

Jeżeli decyzja o podziale nieruchomości zawiera warunek, że przy zbywaniu wydzielonych działek zostaną ustanowione służebności drogowe zapewniające dostęp do drogi publicznej lub nastąpi sprzedaż udziałów w prawie do działki stanowiącej drogę wewnętrzną, umowa przeniesienia własności wydzielonej działki zawarta bez spełnienia tego warunku jest czynnością prawną sprzeczną z ustawą w rozumieniu art. 58 § 1 kodeksu cywilnego, a w konsekwencji nieważną.

W art. 99. ustawy o gospodarce nieruchomościami widnieje zapis, że jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności, o których mowa w art. 93 ust. 3, podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione. Za spełnienie warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną. Zgodnie z linią orzecznictwa (np. postanowienie SN z 16 listopada 2011 roku – V CSK 478/10) umieszczenie w decyzji o zatwierdzeniu podziału nieruchomości warunku z art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie oznacza, że decyzja jest warunkowa, ponieważ z chwilą, w której decyzja ta stanie się ostateczna, wynikające z niej zmiany podlegają wprowadzeniu do ewidencji gruntów i budynków, a warunek z art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczy ograniczenia dopuszczalności zbycia wydzielonych działek gruntu bez dostępu do drogi publicznej, a nie stanowi warunku wykonania decyzji podziałowej.

Pozostaje do rozważenia jeszcze jedna kwestia. W przepisach prawa nie sprecyzowano dotychczas minimalnych parametrów dróg wewnętrznych. Rozporządzenie z dnia 24 czerwca 2022 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych określa jedynie warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. W § 6 tego rozporządzenia wskazano m.in., że drogę publiczną sytuuje się w pasie drogowym tak, aby uwzględnić potrzebę ochrony drogi i jej użytkowników oraz terenów przyległych do pasa drogowego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Rozporządzenie to nie ma jednak zastosowania do dróg wewnętrznych. Organ gminy nie powinien przy podziale nieruchomości prywatnej nadmiernie ingerować w rozmieszczenie, parametry i konfigurację dróg niepublicznych. Ma jednak obowiązek sprawdzić, czy każda nowo powstała działka po podziale będzie miała faktycznie i prawnie zapewniony dostęp do drogi publicznej oraz czy ten dostęp, uwzględniając przeznaczenie nieruchomości, będzie odpowiedni m.in. ze względu na potrzebę zachowania zasad bezpieczeństwa.

Przy podziałach nieruchomości, a w szczególności przy podziałach nieruchomości zabudowanych, nie ma bezpośredniego zastosowania także § 14 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Niemniej jednak powinna być przestrzegana określona tam minimalna szerokość drogi dojazdowej dla nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę, ponieważ do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi

związanych należy zapewnić dojście i dojazd umożliwiające dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd według wspomnianego rozporządzenia nie może być mniejsza niż 3 m. Dopuszcza się także zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdni, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów. Do budynku i urządzeń z nim związanych, wymagających dojazdów, funkcję tę mogą pełnić dojścia, pod warunkiem, że ich szerokość nie będzie mniejsza niż 4,5 m.

Zapisany w ustawie o gospodarce nieruchomościami wymóg zapewnienia możliwości dostępu do drogi publicznej nowo wydzielanym działkom gruntu oraz faktycznego jego zapewnienia w chwili ich zbywania na odrębną własność ma przede wszystkim zapewnić zachowanie bezkonfliktowego dostępu do obiektów wznoszonych na nieruchomości lub dostępu do samego gruntu tej nieruchomości zagospodarowanej w dowolny sposób, a także ma na celu przeciwdziałanie powstawaniu nieruchomości, których zagospodarowanie musiałoby być poprzedzone uzyskiwaniem służebności drogowej na zasadach określonych w art. 145 kodeksu cywilnego (Wolanin 2023).

Wymóg zapewnienia dostępu do drogi publicznej dotyczy także działek gruntu wydzielanych z nieruchomości rolnej lub leśnej, w warunkach określonych w art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Może to być dostęp bezpośredni, poprzez przyleganie do drogi publicznej, lub pośredni, poprzez obszar nieruchomości, do której wydzielona działka gruntowa zostanie przyłączona po podziale.

Wymóg zapewnienia wydzielanym działkom gruntu dostępu do drogi publicznej został wyłączony dla tych działek, które stanowią własność publiczną, wydzielanych w celu ich zbycia na poprawę warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która planuje nabycie tej działki gruntu.

2.4. Warunek zgodności podziału z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego uchwalanym przez radę gminy lub miasta. Jest sporządzany przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta według zasad wynikających z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jako lokalny akt prawa miejscowego stanowi zbiór norm prawnych kształtujących sposób i warunki zagospodarowania przestrzeni, w tym nieruchomości. Jednym z przywilejów wykonywania prawa własności nieruchomości jest możliwość jej zagospodarowania wyznaczona

zapisami obowiązującego prawa, w tym aktów prawa miejscowego. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie nieruchomości, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, sposoby jej zagospodarowania i warunki zabudowy. Możliwość zagospodarowania nieruchomości w ramach wytycznych zapisanych w dokumentach planistycznych ograniczona jest przepisami prawa, na podstawie których są uchwalane, a także na podstawie których wydawana jest decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, gdy brakuje miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznacznikiem zagospodarowania nieruchomości jest także chroniony prawem interes publiczny oraz chroniony prawem interes osób trzecich. Ustalenia planu miejscowego, w tym wyznaczone funkcje przeznaczenia terenu, ograniczają możliwości zagospodarowania terenu, które ma właściciel nieruchomości.

W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w jednym z dwóch rodzajów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie wyznacza się wszystkich prawnie możliwych sposobów zagospodarowania nieruchomości, lecz jedynie taki, o którego ustalenie wystąpiono, a także w decyzji dokonano oceny jego prawnej dopuszczalności, jako niepozostającego w sprzeczności z powszechnie obowiązującym prawem (Wolanin 2023).

W planie miejscowym część ustaleń ma charakter obowiązkowy, część określana jest jedynie w zależności od zaistnienia takiej potrzeby. Do obowiązkowych elementów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy określenie (art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad dotyczących ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu; ochrony i kształtowania ładu przestrzennego; kształtowania krajobrazu; ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę planistyczną.

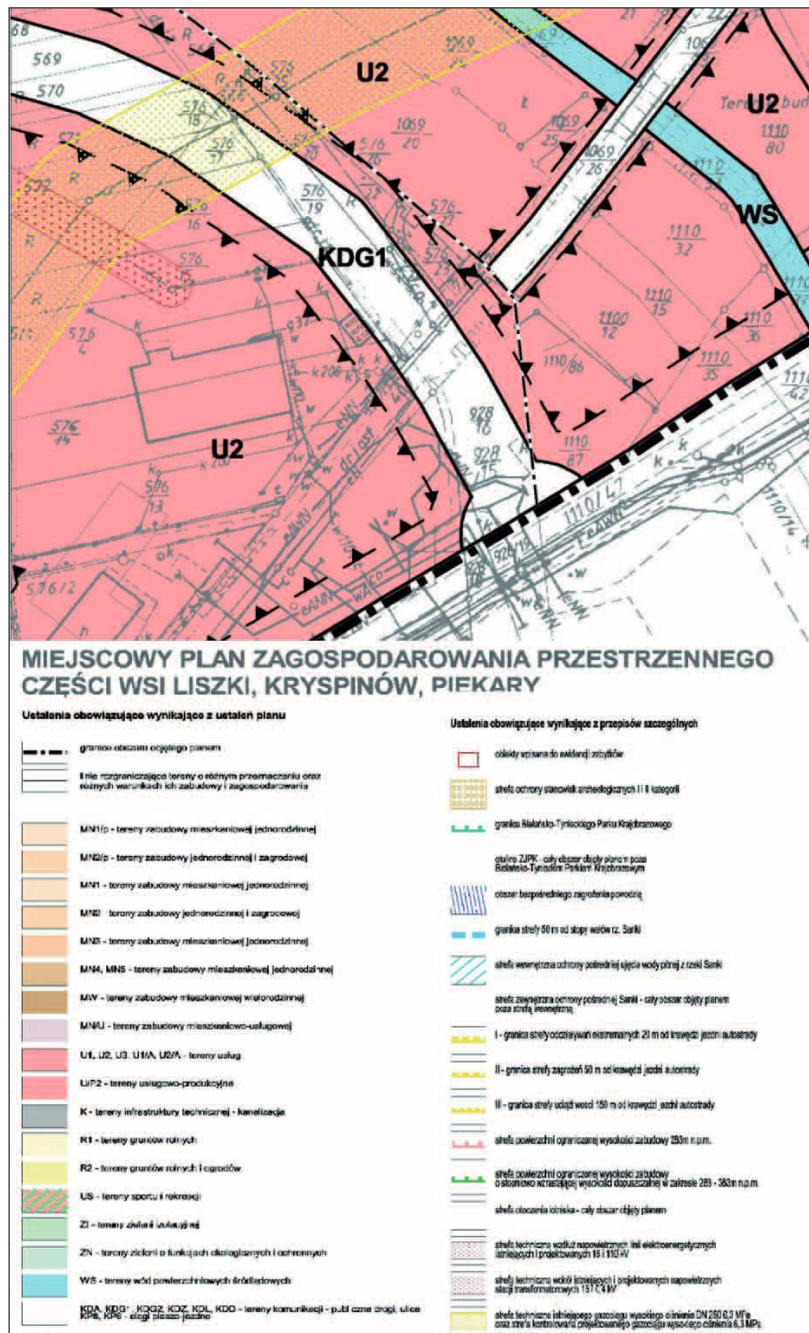
W planie miejscowym określa się, w zależności od potrzeb (art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 5) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 6) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 7) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 roku o byłych hitlerowskich obozach zagłady;
- 8) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 11) maksymalną intensywność zabudowy;
- 12) maksymalną liczbę miejsc do parkowania;
- 13) linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.

Zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Według tego zapisu, każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego posiada tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

Jednym z prawnie dopuszczalnych sposobów realizacji prawa własności do nieruchomości jest możliwość jej podziału w celu np. zbycia na rzecz innych osób. Wykonanie ewidencyjnego podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu miejscowego nie zależy tylko od woli i wyobraźni właściciela nieruchomości, lecz ograniczone jest przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Podstawowym kryterium prawnym dopuszczalności ewidencyjnego podziału nieruchomości jest jego zgodność z ustaleniami planu miejscowego, co wynika z art. 93 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodność ta dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Artykuł ten stanowi, że podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu – jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem jego sporządzenia, a gmina nie ogłosiła informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu – podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli nie jest on sprzeczny z przepisami odrębnymi albo jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 94 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Konfigurację wydzielanych w ramach podziału działek gruntu należy zatem dostosować do możliwości inwestycyjnych określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Przy ewidencyjnym podziale nieruchomości w ramach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dokonuje się oceny skutków tego podziału w świetle zachowania możliwości inwestycyjnych na wydzielanych działkach gruntu, co oznacza, że jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie będą mogły być zagospodarowane na cele określone w planie miejscowym, głównie ze względu na ich konfigurację przestrzenną lub powierzchnię, to zgodnie z art. 93 ust. 1–2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie jest możliwe dokonanie takiego podziału.

Należy jednak mieć na uwadze, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest instrumentem prawnym kształtującym podział nieruchomości, lecz jedynie ustalającym zasady gospodarowania przestrzenią. W szczególności chodzi o określenie przeznaczenia i parametrów dopuszczalności zagospodarowania, które to parametry są wyznacznikami sposobu podziału nieruchomości. Podział nieruchomości jest czynnością zastrzeżoną dla właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości. Dlatego kształt wydzielanych działek gruntu powinien być zależny od woli właściciela, jednak ta podlega ogra-



Ryc. 5. Fragment miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XI/81/07 Rady Gminy Liszki z dnia 2 sierpnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Liszki w części wsi Liszki, Kryspinów, Piekary

niczeniom wynikającym z przepisów prawa i ma na celu uniknięcie tworzenia nieruchomości o kształcie niespełniającym normatywnie określonych warunków zagospodarowania tych nieruchomości.

Ponieważ plan miejscowy zawiera w swojej treści obok przeznaczenia terenu także zasady podziału, które stanowią rodzaj ograniczenia prawa własności, ważne jest przestrzeganie przez rady miast i gmin uchwalających plan miejscowy określonych normatywnie ram kompetencyjnych wyznaczających zakres minimalnej, jak i maksymalnej regulacji dotyczącej sposobów kształtowania przestrzeni (Durzyńska 2021).

W planie miejscowym prawnymi wyznacznikami zachowania zgodności ewidencyjnego podziału nieruchomości ze wskazaniem tego planu są ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 5) linii zabudowy;
- 6) gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości;
- 9) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (przykład na ryc. 6).

Często w planach miejscowych można spotkać określone przez radę miasta lub gminy zasady podziału nieruchomości. Jednakże, gdy chodzi o dotyczące podziału elementy planu, to ustawa dopuszcza jedynie możliwość określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej (a więc nie każdej nowej działki).

Jeżeli w planie miejscowym nie określono minimalnej powierzchni działek budowlanych, to o wielkości nowych działek może decydować tylko właściciel nieruchomości. Zadaniem organu gminy jest natomiast skonfrontowanie możliwości zagospodarowania tak zaprojektowanej działki zgodnie z przeznaczeniem terenu podanym w planie. Działki budowlanej określonej w planie miejscowym nie można utożsamiać z działką budowlaną według definicji przewidzianej przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami. Według definicji zawartej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, działka budowlana to nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi

realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego. Natomiast działka budowlana według definicji zawartej w art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami 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 na niej położonych. Poza podstawą wynikającą z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o gospodarce nieruchomościami rada gminy nie ma kompetencji do formułowania w przepisach planu miejscowego jakichkolwiek warunków podziału nieruchomości, a zatem ani szerokości frontu nowych działek, ani kąta położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego. Nie może też określić maksymalnej wielkości powierzchni działki. Zasada ta dotyczy wszystkich nieruchomości objętych planem i nie ma żadnego związku z obszarami wyznaczanymi na podstawie art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rada gminy nie ma też podstaw do formułowania zakazu dalszych podziałów na danym terenie czy zakazu dokonywania podziału w ogóle. Wyjątkowo, w ramach kompetencji dotyczących wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, rada gminy może ustanowić dodatkowe zasady podziału na danym terenie, w tym np. zakaz podziału. Powinna to jednak uczynić z zachowaniem zasady proporcjonalności i niezbędności oraz uzasadnić wymogiem ochrony dziedzictwa kulturowego, np. dla zachowania danego układu architektonicznego miasta przy jego charakterystycznej historycznej zabudowie, ze wskazaniem w podstawie prawnej na art. 19 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

11. Ustala się minimalne **powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych** dla terenu oznaczonego symbolem **MN**:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 600 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 500 m²;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 300 m².

12. Ustala się minimalne **powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych** dla terenu oznaczonego symbolem **MNU**:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, usługowej: 600 m²;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 500 m²;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 300 m².

13. Ustala się minimalne **powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych** dla terenu oznaczonego symbolem **U**: 800 m².

Źródło: www.bip/malopolska.pl

Ryc. 6. Przykładowy zapis w uchwale miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczący minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych – fragment Uchwały Nr XI/355/2021 Rady Miejskiej w Wadowicach z dnia 24 listopada 2021 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Wadowicach (część północna i wschodnia)

Odrębną regulację dotyczącą planistycznego określania zasad i warunków wydzielania nowych działek budowlanych stanowi ustawa o kłóskach żywiolowych, z której wynika, że rada gminy może uchwalić miejscowy plan odbudowy obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku osunięcia ziemi, stanowiący akt prawa miejscowego, w którym ustala m.in. zasady i warunki wydzielania nowych działek budowlanych. W tej wyjątkowej sytuacji miejscowy plan odbudowy określa wprost parametry dla działek gruntu wydzielanych w ramach ewidencyjnego podziału nieruchomości objętych planem.

Brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdy nie ma obowiązku jego sporządzenia, nie jest przeszkodą do dokonania podziału nieruchomości. Jednak w przypadku braku planu miejscowego, a po upływie 6 miesięcy, licząc od dnia podjęcia przez gminę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego lub po wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, jeżeli został złożony wniosek o podział, postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawieszają się do czasu uchwalenia tego planu, jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy, licząc od dnia złożenia wniosku o podział. Jeżeli w okresie zawieszenia postępowania w sprawie podziału nieruchomości plan miejscowy nie zostanie uchwalony, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli nie jest on sprzeczny z przepisami odrębnymi lub jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Odrębną kwestią jest podział nieruchomości na terenach objętych obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, bowiem warunkiem dopuszczalności ewidencyjnego podziału nieruchomości w przypadku braku planu miejscowego jest brak obowiązku jego sporządzenia dla terenu, na którym położona jest nieruchomość podlegająca podziałowi. Z założenia gminy nie mają ustawowego obowiązku sporządzania planu miejscowego. Jego sporządzenie pozwala na kształtowanie polityki gospodarowania przestrzenią. Jednakże zgodnie z art. 14 ust. 7 obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istnieje tylko wtedy, gdy wynika to z przepisów odrębnych. Obowiązek sporządzenia planu miejscowego narzucają:

- 1) ustawa z dnia 10 lipca 2015 roku o Agencji Mienia Wojskowego, której art. 98 ust. 2 mówi, że dla nieruchomości zajętych pod byłe lotniska wojskowe, przekazanych właściwym jednostkom samorządu terytorialnego, sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe, z uwzględnieniem przepisów dotyczących terenów zamkniętych;
- 2) ustawa z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, w której w art. 5 ust. 1 zapisano, że gmina ma obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej;
- 3) ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w której w art. 6 wskazano, że dla obszarów, na których utworzono park

kulturowy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo;

- 4) ustawa z dnia 28 lipca 2005 roku o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych, w której w art. 38b wskazano, że gmina, która na podstawie decyzji ministra właściwego do spraw zdrowia uzyska potwierdzenie możliwości prowadzenia lecznictwa uzdrowiskowego na swoim obszarze, sporządza i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla strefy A ochrony uzdrowiskowej, na zasadach określonych w odrębnych przepisach, w terminie 2 lat od dnia otrzymania tej decyzji.

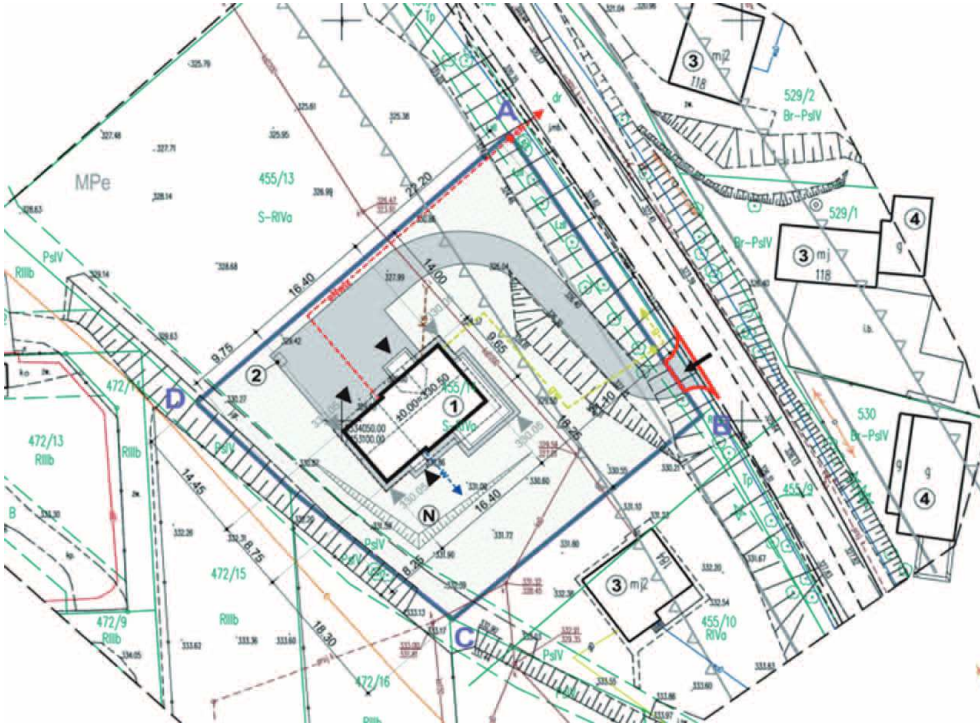
W przypadku gdy nieruchomość podlegająca podziałowi położona jest na obszarze objętym prawnie określonym obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podział jest dopuszczalny zgodnie z ustaleniami planu miejscowego (wyjątki stanowią sytuacje określone w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami wymieniające przypadki podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń planu miejscowego). Postępowanie podziałowe musi w takiej sytuacji zostać zawieszony do czasu uchwalenia tego planu, czyli na bliżej nieokreślony czas, ponieważ ustawodawca nie narzucił gminie czasu, w którym musi nastąpić sporządzenie tego planu. Brak planu miejscowego nie czyni postępowania podziałowego bezprzedmiotowym, lecz czasowo niemożliwym do przeprowadzenia. Organ orzekający nie może umorzyć postępowania podziałowego z powodu braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie może także wydać decyzji o odmowie zatwierdzenia podziału nieruchomości.

Na skutek zawieszenia postępowania podziałowego nastąpi ograniczenie właściciela zarówno w podziale nieruchomości, jak i w zbyciu jej części. Właściciel może dokonać w takim przypadku zbycia udziału w prawie własności w swojej nieruchomości skutkującej możliwością podziału zgodnie z art. 206 kodeksu cywilnego (podział do korzystania). Nie można także w takim przypadku wykluczyć dopuszczalności zniesienia współwłasności poprzez podział nieruchomości wspólnej bez oczekiwania na uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako realizacji ustawowego roszczenia do części nieruchomości w wyniku zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnej zgodnie z art. 211 kodeksu cywilnego (Wolanin 2023).

Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie stanowi przeszkody w dokonywaniu podziałów nieruchomości w warunkach określonych w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Takie podziały są dokonywane niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Kryteriami tego podziału są inne okoliczności, oparte na przepisach prawnych, niż te określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2.5. Podział nieruchomości a decyzja o warunkach zabudowy oraz przepisy odrębne

W przypadku gdy podział nieruchomości realizowany jest w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na kształt projektowanego podziału nieruchomości mają wpływ ustalenia zawarte w planie zagospodarowania działki (ryc. 7).



Ryc. 7. Przykład ustaleń zawartych w projekcie zagospodarowania działki, opracowanym na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które mają wpływ na kształt projektowanego podziału nieruchomości

Na obszarach, na których nie ma wyznaczonego normatywnego obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lub w miejscach, w których plan nie został sporządzony, gospodarowanie przestrzenią oraz wykonywanie praw do nieruchomości opiera się na przepisach obowiązującego prawa. W tym przypadku oceny dopuszczalności podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie przepisów odrębnych lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeśli taka została wydana. Lokalizację inwestycji celu

publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji takiej inwestycji. Sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się zaś w drodze decyzji o warunkach zabudowy, co wynika z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W decyzji o warunkach zabudowy dokonuje się ustalenia zmiany zagospodarowania terenu polegającej na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części. Decyzję o warunkach zabudowy wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, a na terenach zamkniętych – wojewoda, po uzgodnieniu z odpowiednimi organami i po uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi. Wydanie takiej decyzji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1. Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu – czyli według zasady dobrego sąsiedztwa.
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej, tj. bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, przy czym warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.
4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
6. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a. w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej ustanowiony został zakaz,
 - b. strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c. strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zasady warunkujące wydanie decyzji o warunkach zabudowy nie mają zastosowania w kilku szczególnych przypadkach. Między innymi warunku dotyczące-

go zasady dobrego sąsiedztwa nie wymaga lokalizacja inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc lub do zabudowy zagrodowej, jeżeli powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. Ponadto warunek dotyczący działki sąsiedniej oraz kolejny związany z dostępem do drogi publicznej nie są wymagane w przypadku linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii.

Ocena zgodności wnioskowanego ewidencyjnego podziału nieruchomości z warunkami zawartymi w dwóch rodzajach decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinna uwzględniać ustalenia zawarte w tych decyzjach, które dotyczą możliwości zagospodarowania terenu, czyli wydzielonych działek gruntu. Konfiguracja i wielkość wydzielonych ewidencyjnie działek gruntu powinny zatem zapewniać możliwość ich zagospodarowania.

Wszczęte lub prowadzone postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy nie stanowi przyczyny do zawieszenia z urzędu postępowania podziałowego. Toczące się lub zawieszone postępowanie o wydanie decyzji może tylko skłaniać wnioskodawcę podziału do żądania zawieszenia postępowania podziałowego na wniosek.

Przepisy odrębne, na podstawie których dokonuje się oceny wstępnego projektu podziału, przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to przepisy, które na danym terenie, w zależności od jego położenia, konfiguracji i właściwości, warunkują dopuszczalność (tzn. określają możliwość) zrealizowania skonkretyzowanego we wniosku sposobu zagospodarowania nieruchomości powstałej na skutek podziału.

Są to przede wszystkim przepisy powszechnie obowiązującego prawa, które stanowią podstawę do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy, m.in.:

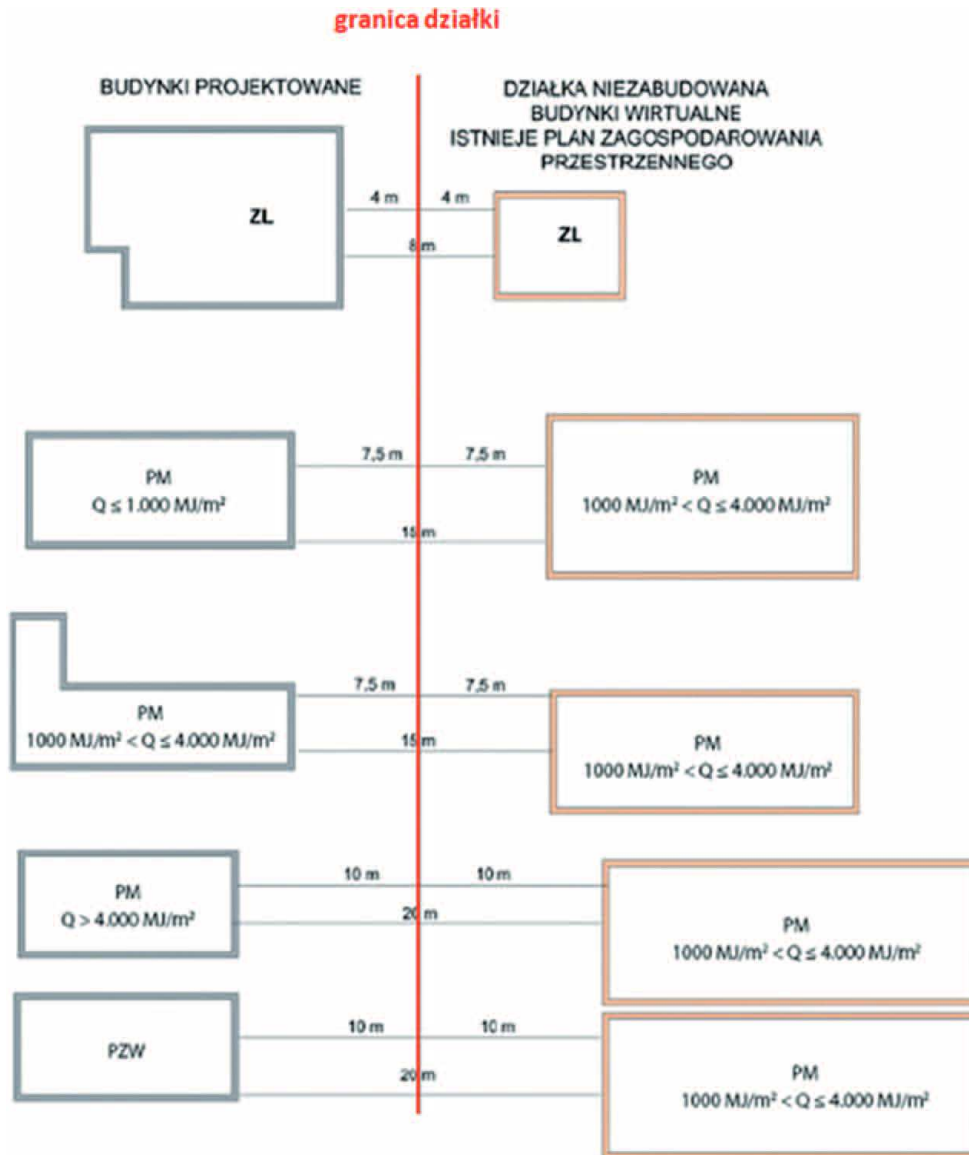
- związane z ochroną środowiska (np. ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku. Prawo ochrony środowiska),
- związane z ochroną przyrody (np. ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody),
- dotyczące terenów zamkniętych bądź np. zalewowych,
- określające zasady ochrony zabytków (np. ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; ustawa z dnia 7 maja 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady),
- przepisy prawa wodnego (np. ustawa z dnia 20 lipca 2017 roku – Prawo wodne),
- przepisy prawa górniczego (np. ustawa z dnia 9 czerwca 2011 roku – Prawo geologiczne i górnicze),
- przepisy dotyczące kopalni,

- przepisy dotyczące osuwisk,
- przepisy dotyczące specjalnych stref ekonomicznych,
- przepisy odnoszące się do gruntów rolnych i leśnych (np. ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach),
- przepisy związane z obronnością państwa, granic,
- przepisy dotyczące terenów morskich,
- przepisy dotyczące terenów uzdrowiskowych (np. ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych).
- przepisy prawa budowlanego.

W rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zostały określone m.in. dopuszczalne odległości niektórych budowli od pozostałych budynków. Są to istotne warunki z punktu widzenia podziału nieruchomości, ze względu na potencjalne ograniczenia dla parametrów nowo wydzielanych działek budowlanych, a wynikające z możliwości ich zabudowy. W przypadku gdy budynek powstaje na terenie, na którym na działkach sąsiednich nie ma jeszcze innych budynków, odległość ściany zewnętrznej wznoszonego budynku od granicy sąsiedniej niezabudowanej działki budowlanej powinna wynosić co najmniej połowę odległości określonej w § 271 ust. 1–7 wyżej wspomnianego rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (ryc. 8), przyjmując, że na działce niezabudowanej będzie usytuowany budynek o przeznaczeniu określonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W przypadku gdy nie ma zatwierdzonego planu zagospodarowania przestrzennego, należy założyć, że na sąsiedniej działce znajdzie się budynek ZL ze ścianą zewnętrzną i od takiego wirtualnego budynku należy wyznaczać wymagane odległości.

Lokalizacja na działce budynku ZL o standardowych parametrach zgodnych z § 271 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, powoduje, że odległość od granicy sąsiedniej działki może wynosić 4 m. W przypadku gdy na działce sąsiedniej w przyszłości miałby powstać obiekt magazynowy, jego odległość od ściany istniejącego budynku ZL powinna wynosić co najmniej 20 m. Tym samym odległość od granicy działki musiałaby wynosić 16 m, co stanowi różnicę między wymaganą odległością 20 m a odległością od granicy istniejącego budynku ZL wynoszącą 4 m.

Zgodnie z § 12 wspomnianego wyżej rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania, budynek na działce budowlanej należy sytuować w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż: 4 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą



Opracowanie własne na podstawie rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Ryc. 8. Ustalenie odległości między projektowanymi budynkami a granicą niezabudowanej działki, jeżeli istnieje plan zagospodarowania przestrzennego; lokalizacja budynków na terenie, gdzie na działkach sąsiednich nie ma budynków; budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej charakteryzowane kategorią zagrożenia ludzi, określane dalej jako ZL; produkcyjne i magazynowe, określane dalej jako PM; inwentarskie (służące do hodowli inwentarza), określane dalej jako IN

z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy), 3 m (w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien lub drzwi w stronę tej granicy). W przypadku zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się: sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość.

Już na etapie wstępnego projektu podziału należy zatem zwracać szczególną uwagę na przyszłe zamierzenie inwestycyjne dla nowo wydzielanej działki, tak aby uniknąć potencjalnych konfliktów wynikających z uwarunkowań technicznych i zasad współżycia społecznego.

3

Podział nieruchomości niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

3.1. Uwagi ogólne

Ustawa o gospodarce nieruchomościami przewiduje przede wszystkim wymóg zachowania zgodności ewidencyjnego podziału nieruchomości z ustaleniami zawartymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, a także przy zachowaniu niesprzeczności podziału z przepisami odrębnymi. Jednakże art. 95 te same ustawy przewiduje także realizację podziału niezależnie od ustaleń wyżej wymienionych dokumentów, a art. 95 stanowi odrębną podstawę dokonywania ewidencyjnego podziału nieruchomości, który powinien zachować zgodność z przepisami odrębnymi.

Podział dokonywany zgodnie z art. 95 pkt 1–8 ustawy o gospodarce nieruchomościami realizowany jest dla wydzielenia działki lub działek gruntu spełniających ściśle określone cele, a dokonywany jest w odrębnej procedurze różniącej się od procedury podziałowej na zasadach ogólnych, czyli w ramach zgodności z miejscowym planem lub z warunkami określonymi w jednym z dwóch rodzajów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub niesprzeczności z przepisami odrębnymi. Przede wszystkim przedmiotem oceny organu podziałowego jest okoliczność, czy wydzielane działki spełniają wymogi dotyczące celów wymienionych w art. 95 ustawy. Wolanin (2023) jako przykład podaje nieruchomość zabudowaną kilkoma budynkami, z których nie wszystkie zostały postawione na podstawie pozwolenia na budowę. W tym przypadku podział takiej nieruchomości nie będzie możliwy na podstawie art. 95 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, lecz będzie musiał być wykonany zgodnie z zasadami ogólnymi określonymi w art. 93 ust. 1 i 2 lub w art. 94 ustawy. Podobnie w przy-

padku podziału nieruchomości zabudowanej jednym budynkiem nie uprawnia do dokonania jej ewidencyjnego podziału na podstawie art. 95 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Liczne przypadki wskazują na to, że skutkiem dokonywanego podziału nieruchomości zgodnie z art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami będzie wydzielenie nie tylko tej działki lub działek gruntu służących celom wymienionym w art. 95 w pkt 1–8, lecz także wydzielenie pozostałej części dzielonej nieruchomości. W takim przypadku tak wydzielona pozostała część nieruchomości, czyli tzw. resztówka, nie musi spełniać warunków określonych w art. 95 ustawy, niemniej jednak nie może ona posiadać konfiguracji przestrzenno-obszarowej, która będzie sprzeczna z obowiązującym prawem.

Ewidencyjny podział nieruchomości niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami, może nastąpić w celu:

- (1) zniesienia 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;
- (2) wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze;
- (3) wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa;
- (4) realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub z odrębnych ustaw;
 - (4a) realizacji przepisów dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów;
- (5) realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;
- (6) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej;
 - (6a) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;
 - (6b) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego albo decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 roku o Centralnym Porcie Komunikacyjnym;

- (6c) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji budowli przeciwpowodziowych w rozumieniu ustawy z dnia 8 lipca 2010 roku o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;
- (6d) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 roku o przygotowaniu i realizacji inwestycji w zakresie odbudowy Pałacu Saskiego, Pałacu Brühla oraz kamienic przy ulicy Królewskiej w Warszawie;
- (7) wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;
- (8) wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych.

Dokonując ewidencyjnego podziału nieruchomości w myśl art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami, warto pamiętać o kilku wskazówkach, ponieważ cele podziału zostały bardzo precyzyjnie sformułowane i stanowią podstawę do dokonania podziału ewidencyjnego tylko w określonej sytuacji, po spełnieniu wszystkich warunków w nim wskazanych.

3.2. Podział nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Podział nieruchomości w celu określonym w art. 95 ust. 1, czyli w celu zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jest możliwy jedynie w przypadku, w którym wniosek o dokonanie podziału złożą wszyscy współwłaściciele, ponieważ to oni powinni wskazać budynki wraz z działkami gruntu niezbędnymi do wydzielenia. Podział zgodnie z art. 95 ust. 1 będzie możliwy jedynie w przypadku, w którym nieruchomość spełnia określone w przepisie warunki. Każda inna nieruchomość, np. niezabudowana lub zabudowana budynkami wzniesionymi bez pozwolenia na budowę, będzie mogła być podzielona w celu zniesienia współwłasności na podstawie art. 95 pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Artykuły 48–51 ustawy Prawo budowlane wskazują, że wzniesienie obiektu budowlanego bez wymaganego pozwolenia na budowę będzie skutkowało wszczęciem procedury służącej legalizacji lub nakazaniu rozbiórki. Jeżeli budynki położone na nieruchomości podlegającej podziałowi zostały wybudowane bez pozwolenia na budowę, zniesienie współwłasności tej nieruchomości może być poprzedzone np. postępowaniem o nakazie rozbiórki tych budynków, a więc po rozbiórce nie będzie możliwe przeprowadzenie podziału nieru-

chomości na zasadach art. 95 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Aby możliwe było zatem przeprowadzenie podziału nieruchomości w warunkach określonych w art. 95 ust. 1, najlepszym dowodem będzie okazanie pozwolenia na budowę. Można tę okoliczność dowodzić także innymi środkami, np. zezwoleniem na użytkowanie, które zgodnie z ustawą Prawo budowlane jest traktowane na równi z pozwoleniem na budowę.

Zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez jej podział w procedurze sądowej według zapisów art. 95 ust. 1 także wymaga spełnienia wymienionych wyżej warunków. W tym celu sąd powołuje biegłego geodetę, który sporządza dokumentację podziałową niezbędną do wydania orzeczenia znoszącego współwłasność (art. 96 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W przypadku gdy nieruchomość nie spełnia warunków określonych w art. 95 ust. 1, sąd zasięga opinii wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, a po jej uzyskaniu dokonuje oceny dopuszczalności wydania orzeczenia o zniesieniu współwłasności zgodnie z art. 211 lub 212 § 2 kodeksu cywilnego.

3.3. Podział nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Kolejnym z wymienionych w art. 95 celów podziału nieruchomości wyłączającym zachowanie zgodności z planem miejscowym lub decyzją o warunkach zabudowy jest pkt 2, czyli wydzielenie działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze. Wolanin (2023) wskazuje, że jest to cel, który swoimi warunkami odpowiada zakresowi roszczenia wynikającego z art. 231 § 1 kodeksu cywilnego. Cytując za kodeksem cywilnym: samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przewyższającej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Przedmiotem wydzielenia w tym przypadku będzie działka gruntu, spełniająca kryteria działki budowlanej zdefiniowanej w zapisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli 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 (jak czytamy w art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami). Posiadacz samoistny natomiast to osoba, która rzeczą faktycznie włada jak właściciel. Można zatem być posiadaczem samoistnym, nie będąc właścicielem rzeczy. W tym przypadku ważna jest wola władania rzeczą we własnym imieniu, a nie tytuł prawny do niej. Zgodnie z art. 172 § 1 kodeksu cywilnego,

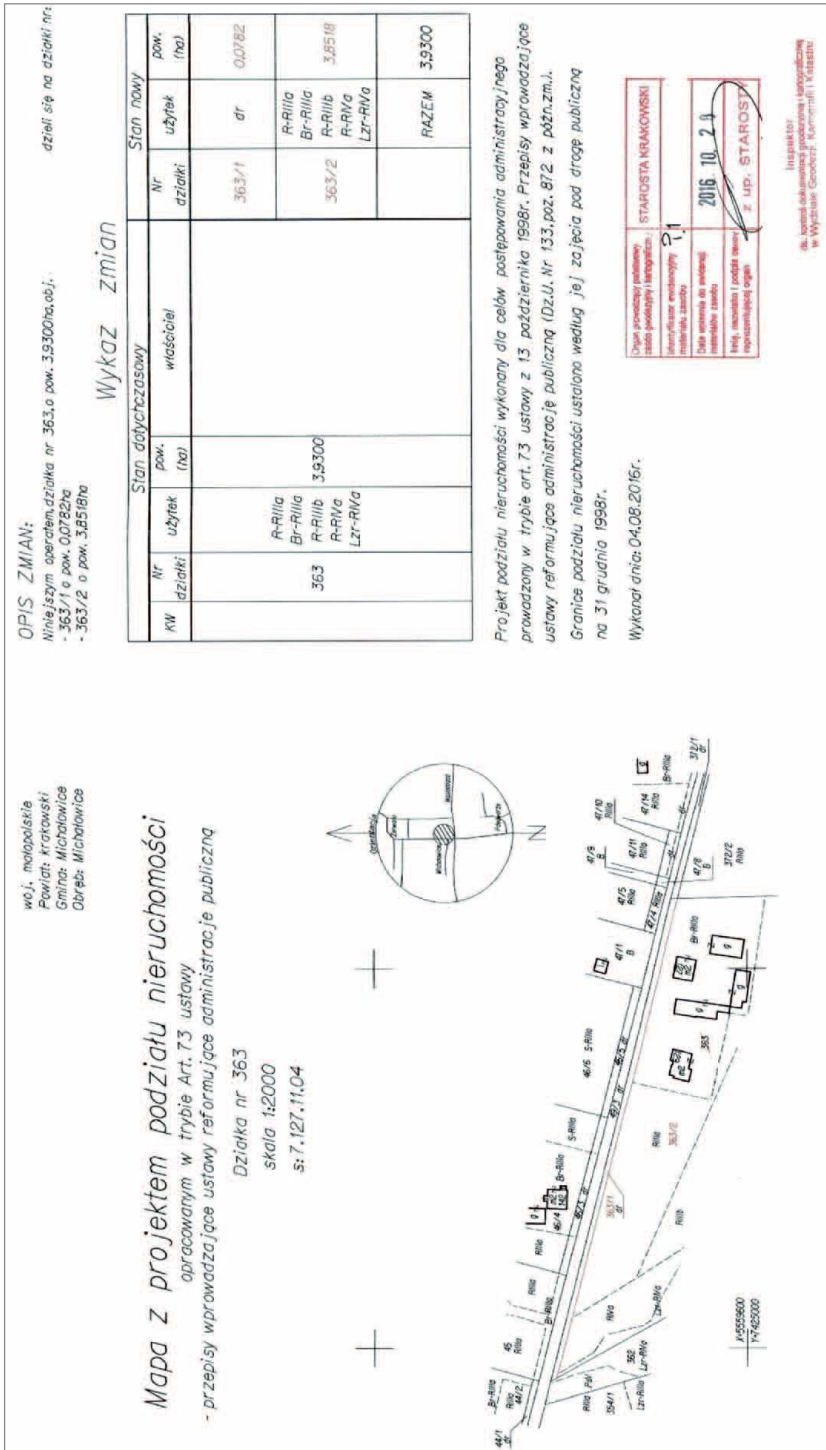
posiadacz nieruchomości niebędący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od dwudziestu lat jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze.

W tym przypadku przy realizacji podziału nieruchomości nie jest dokonywana ocena wymogu samoistności posiadania ani też zabudowy w dobrej wierze. Natomiast w treści decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości organ orzekający powinien dokonać zastrzeżenia zatwierdzenia podziału wyłącznie na cel sprecyzowany w art. 95 ust. 2.


3.4. Podział nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Wydzielenie części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa, a więc zgodnie z art. 95 ust. 3, dotyczy tylko takich przypadków, w których ustawowo wyodrębniono nową nieruchomość, a także wskazano podmiot, który otrzymał prawo własności lub użytkowania wieczystego dotychczasowej nieruchomości. Niemniej jednak istnieje potrzeba wyodrębnienia ewidencyjnego nowej nieruchomości oraz określenia granic terenu w celu wskazania zasięgu nabytych praw. Przypadek ten, czyli wydzielenie nowej nieruchomości, nie wymaga odrębnej procedury podziałowej kończącej się decyzją o zatwierdzeniu takiego podziału przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, a sam podział jest zatwierdzany decyzją dotyczącą nabycia prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego z mocy samego prawa (Wolanin 2023). Podział tego rodzaju może być także skutkiem decyzji administracyjnej, czego przykładem jest zapis w art. 73 ust. 1 ustawy z 13 października 1998 roku – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, mówiący o tym, że nieruchomości pozostające w dniu 31 grudnia 1998 roku we władaniu Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, niestanowiące ich własności, a zajęte pod drogi publiczne, z dniem 1 stycznia 1999 roku stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub właściwych jednostek samorządu terytorialnego za odszkodowaniem. Przedmiotem podziału w tym przypadku jest więc ta część nieruchomości, która była faktycznie urządzona jak droga publiczna. Zatwierdzenie tego rodzaju podziałów dokonuje się w decyzji właściwego wojewody, która potwierdza nabycie prawa własności z mocy samego prawa.

Kolejnym przykładem wydzielenia działki nabytej z mocy prawa na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego jest przejęcie działki gruntu pod drogę publiczną zgodnie z art. 98 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Natomiast przejęcie własności działki drogowej z mocy samego prawa jest skutkiem ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu ewidencyjnego podziału nieruchomości (Wolanin 2023).



Ryc. 9. Przykład mapy z projektem podziału nieruchomości opracowanym w trybie art. 73 ustawy – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną



WOJEWODA MAŁOPOLSKI

WS-IV.7533.1.5.2017.DB

STAROSTWO POWIATOWE w KRAKOWIE
SEKRETARIAT
WYDZIAŁ GEODEZJI, KARTOGRAFII I KATASTRU

wpiętno dnia 13. 12. 2017

Nr

liczba załączników

Kraków, 27 października 2017 r.

DECYZJA

Na podstawie art. 73 ust. 1, 3 z 3a ustawy z dnia 13 października 1998 r. *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną* (Dz. U. Nr 133, poz. 872 z późn. zm.), art. 2a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (Dz. U. z 2016 r. poz. 1440 z późn. zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (tekst jednolity Dz.U. z 2017 poz.1257) oraz art. 16 ustawy z 7 kwietnia 2017 r. o zmianie ustawy Kodeks postępowania administracyjnego oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2017 poz. 935)

I. stwierdzam, że

1 stycznia 1999 r. Powiat Krakowski nabył z mocy prawa, prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 363/1 o pow. 0,0782 ha (powstałej z podziału działki nr 363), objętej księgą wieczystą nr _____ położonej w obrębie **Michałowice**, jedn. ewid. **Michałowice**, stanowiącej 31 grudnia 1998 r. własność **Pani Zofii** oraz **Pana Juliana** na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, zajętej według stanu na 31 grudnia 1998 r. pod drogę powiatową nr K2150 (18144) relacji Michałowice II – Górna Wieś.

Uwagi:

I. Działka nr 363 objęta księgą wieczystą _____ operatem podziałowym przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego 20 października 2016 r. pod nr _____ podzielona na działki nr 363/1 o pow. 0,0782 ha oraz nr 363/2 o pow. 3,8518 ha.

2. odmawiam stwierdzenia

nabycia z mocy prawa, z dniem 1 stycznia 1999 r. przez Powiat Krakowski prawa własności nieruchomości oznaczonej jako działka nr 363/2 o pow. 3,8518 ha (powstałej z podziału działki nr 363), położonej w obr. **Michałowice**, jedn. ewid. **Michałowice**, objętej księgą wieczystą nr _____, stanowiącej w dniu 31 grudnia 1998 r. własność **Pani** oraz **Pana Juliana** na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, zajętej według stanu na 31 grudnia 1998 r. pod drogę powiatową nr K2150 (18144) relacji Michałowice II – Górna Wieś.

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 2 sierpnia 2010 r. znak: GN.III.BL.7222-616/06 Starostwo Powiatowe w Krakowie przekazało wniosek Pana Juliana _____ o wydanie, w trybie art. 73 ust. 1 ustawy *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną*, decyzji stwierdzającej nabycie z mocy prawa, przez Skarb Państwa lub właściwą jednostkę samorządu terytorialnego, prawa własności nieruchomości oznaczonej jako część działki nr 363,

31-156 Kraków, ul. Basztowa 22 * tel. 12 39 21 432 * fax 12 42 22 131
<http://www.malopolska.uw.gov.pl>

Ryc. 10. Decyzja wojewody małopolskiego stwierdzająca nabycie przez powiat krakowski z mocy prawa własności nieruchomości zajętej pod drogę publiczną

położonej w obrębie Michałowice, jedn. ewid. jedn. ewid. **Michałowice**, objętej księgą wieczystą nr _____, zajętej według stanu na 31 grudnia 1998 r. pod drogę powiatową nr K2150 (18144) relacji Michałowice II – Górna Wieś.

Pismem z 28 września 2017 r. strony powiadomiono o toczącym się postępowaniu administracyjnym, zgromadzeniu pełnego materiału dowodowego oraz o przysługującym im uprawnieniu do zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia, co do ich treści.

Rozpatrując wniosek organ I instancji zważył co następuje:

Zgodnie z art. 73 ust. 1 cytowanej ustawy z 13 października 1998 r. nabycie prawa własności nieruchomości zajętej 31 grudnia 1998 r. pod drogę publiczną na rzecz Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego następuje z mocy samego prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. przy spełnieniu następujących przesłanek:

- zajętość nieruchomości pod drogę publiczną,
- władanie nieruchomością przez Skarb Państwa lub właściwą jednostkę samorządu terytorialnego,
- brak prawa własności przysługującego do tej nieruchomości ww. podmiotom.

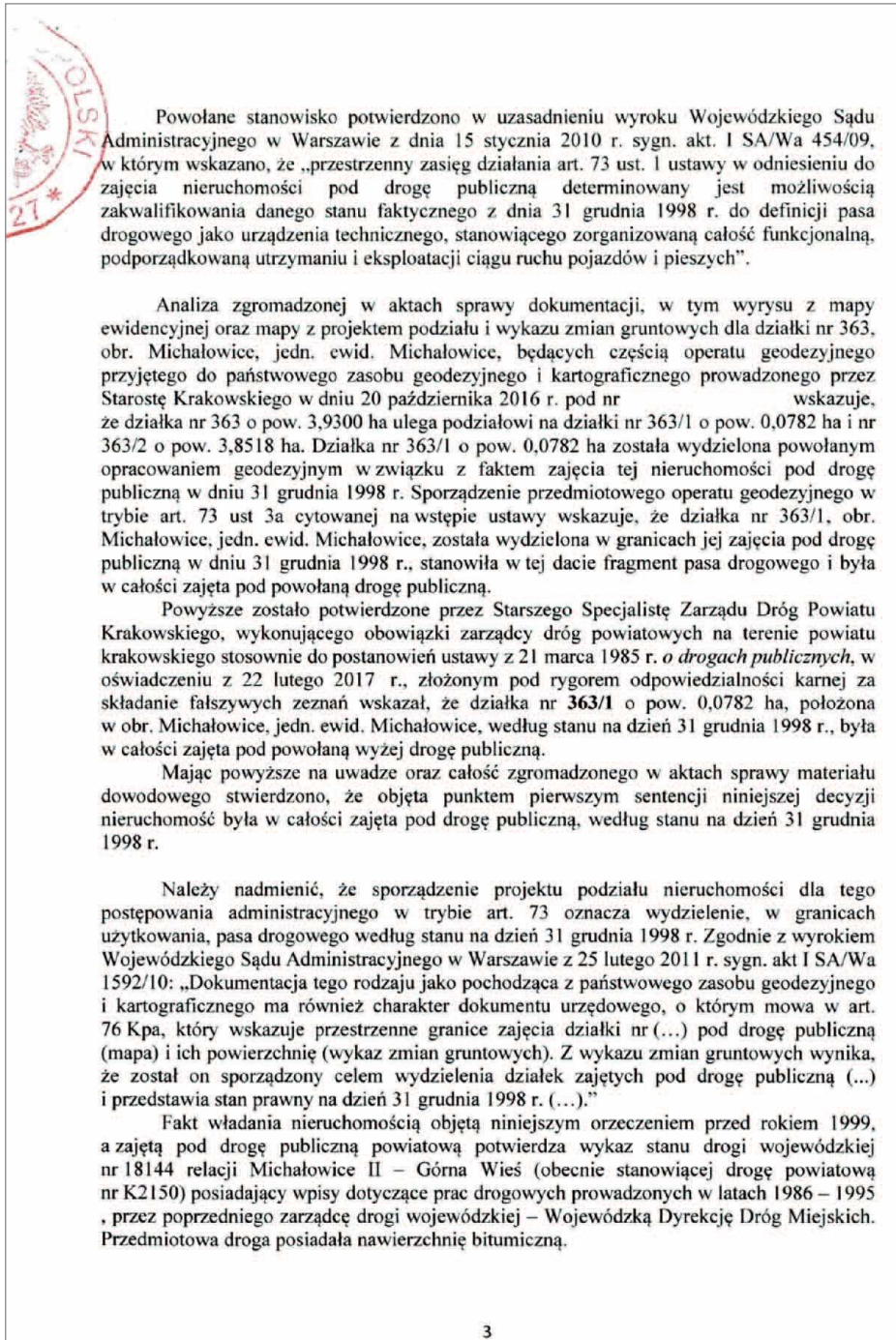
Rozporządzeniem Ministra Komunikacji z 11 września 1986 r. w sprawie zaliczenia dróg do kategorii dróg wojewódzkich w województwach: (...) krakowskim (...), (Dz. U. Nr 35 poz.179 z późn. zm.) – droga relacji Michałowice II – Górna Wieś, oznaczona numerem 18144 została zaliczona do kategorii dróg wojewódzkich.

Natomiast na mocy art. 103 ust. 3 powołanej ustawy z 13 października 1998 r. dotychczasowe drogi krajowe i wojewódzkie nie umieszczone w załącznikach do rozporządzenia Rady Ministrów z 15 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia dróg krajowych i wojewódzkich (Dz. U. Nr 160 poz. 1071) stały się 1 stycznia 1999 r. drogami powiatowymi. Ponieważ przedmiotowa droga nie figuruje w ww. załącznikach, stwierdzić należy, że stała się ona drogą powiatową.

Uchwałą Zarządu Województwa Małopolskiego nr 583/2004 z 15 lipca 2004 r. w sprawie nadania numerów dla dróg powiatowych na obszarze województwa małopolskiego droga powiatowa nr 18144 relacji Michałowice II – Górna Wieś otrzymała numer K2150.

Na podstawie mapy przeglądowej sieci dróg i mapy ewidencyjnej przedstawiono przebieg ww. drogi obejmującej przedmiotowe działki.

W tym miejscu należy wskazać, iż kwestia zajęcia pasa drogowego drogi publicznej w trybie art. 73 omawianej ustawy musi być rozpatrywana w kontekście oceny stanu faktycznego zaistniałego w dacie 31 grudnia 1998 r. w odniesieniu do definicji pasa drogowego zawartej w art. 4 ust. 1 pkt. 1 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 poz. 1440 z późn. zm.). W związku z powyższym należy wyjaśnić, iż zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy *o drogach publicznych* pas drogowy to „*wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą.*” Ponadto zgodnie z art. 34 ww. ustawy „*Odległość granicy pasa drogowego od zewnętrznej krawędzi wykopu, nasypu, rowu lub od innych urządzeń wymienionych w art. 4 pkt 1 i 2 powinna wynosić co najmniej 0,75 m, a dla autostrad i dróg ekspresowych – co najmniej 2 m.*” Zatem trzeba zauważyć, iż pas drogowy obejmuje nie tylko samą jezdnię, ale również pobocza, zatoki, rowy odwadniające, pasy izolacyjne oraz pozostałą infrastrukturę techniczną.



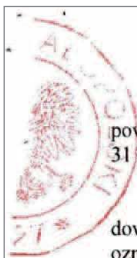
Ponadto, Starszy Specjalista Zarządu Dróg Powiatu Krakowskiego w oświadczeniu z 22 lutego 2017 r., złożonym pod rygorem odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań wskazał, że w dniu 31 grudnia 1998 r. droga nr 18144 relacji Michałowice II- Górna Wieś pozostawała w zarządzie Wojewódzkiej Dyrekcji Dróg Miejskich w Krakowie, a „od dnia zaliczenia drogi do kategorii drogi publicznej (...) obowiązuje art. 19 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych”, co za tym idzie obowiązkiem zarządcy drogi była realizacja zadań z zakresu planowania, budowy, przebudowy, remontu, utrzymania i ochrony dróg.

Na potwierdzenie faktu władania przedmiotową nieruchomością przyjęto ww. dokumenty i w wyniku poczynionych ustaleń stwierdzono, że droga wojewódzka nr 18144 relacji Michałowice II- Górna Wieś, pozostawała przed dniem 1 stycznia 1999 r. we władaniu ówczesnego zarządcy drogi – Wojewódzkiej Dyrekcji Dróg Miejskich.

Odnosząc się do przedłożonego oświadczenia zasadnym jest powołanie wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 13 czerwca 2014 r. sygn. akt. I OSK 2742/12, w którym wskazano, że: „(...) taka forma oświadczenia strony, jak oświadczenie złożone przez zarządcę drogi, pod rygorem odpowiedzialności karnej w trybie art. 75 § 2 k.p.a., jakkolwiek nie jest szczególnym środkiem dowodowym, to jednak okoliczność faktyczna stwierdzona w takim oświadczeniu może być przedmiotem dowodu z zeznań świadków, opinii biegłych itd., dopiero wówczas, jeżeli prawdziwość oświadczenia budzi wątpliwości (por.: A. Wróbel Komentarz aktualizowany do art. 75 Kodeksu postępowania administracyjnego). Innymi słowy, oświadczenie składane przez stronę w postępowaniu administracyjnym, korzysta z domniemania prawdziwości, jeżeli nie jest oczywiście sprzeczne z innymi dowodami lub okolicznościami i faktami znanymi organowi administracyjnemu z urzędu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 20.09.1990 r., sygn. akt III ARN 9/90), co oznacza, że organ może poprzestać na odebraniu od strony oświadczenia, jeżeli to oświadczenie „nie budzi w ocenie organu wątpliwości co do jego zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy” (B. Adamiak, kodeks postępowania administracyjnego. Komentarz, 8 wydanie, Warszawa 2006, s 397),(...)”.

Ustosunkowując się do wyżej wymienionych dokumentów należy stwierdzić, że ustawodawca nie przedstawił w art. 73 ustawy *przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną* w jaki sposób udokumentować władztwo przejmowanej nieruchomości w tym trybie. Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie (prawomocny wyrok z 27 lutego 2008 r. sygn. akt I SA/Wa 1785/07), dotyczącym problematyki władania nieruchomością zajęta pod drogę przez podmiot publiczny: „Z istoty zarządu sprawowanego na podstawie przepisów art. 19 – 22 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (...), a wykonywanego wobec drogi publicznej przez jej zarządcę, wynikają określone czynności, jakie ten zarządca musi wykonywać wobec zarządzanej przez siebie drogi, które to czynności świadczą w sposób niebudzący wątpliwości o władaniu nieruchomością, o którym mowa w art. 73 ust. 1 ustawy z 13 października 1998 r. *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną*”.

Należy także wskazać, jak potwierdzono w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z 8 listopada 2012 r. sygn. akt. I SA/Wa 791/12, że: „władztwo publicznoprawne dotyczy całego odcinka drogi, a nie poszczególnych działek gruntu. Trudno bowiem uznać, że istnieje możliwość wskazania dokonywania czynności administrowania w formach określonych w ustawie o drogach publicznych, tylko na konkretnych działkach. Ponadto istnieje domniemanie, iż zarządca drogi wykonywał nad nią władztwo. Zauważyć jedynie należy, że domniemanie wykonywania władztwa przez zarządcę drogi odnosi się do obszaru gruntu zajętego pod drogę, a więc najpierw należy wskazać zakres zajęcia nieruchomości pod drogę publiczną.”



Wobec powyższego uznano władanie nieruchomościami w pasie drogowym drogi powiatowej nr K2150 (18144) relacji Michałowice II – Górna Wieś w okresie przed 31 grudnia 1998 r. za udowodnione.

Równocześnie Organ wojewódzki stwierdził na podstawie zgromadzonych materiałów dowodowych, w szczególności operatu geodezyjnego z projektem podziału nieruchomości oznaczonej jako działka nr 363, obr. Michałowice, jedn., ewid. Michałowice, przyjętego do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 20 października 2016 r. pod nr. P.1206.2016.10353, że działka nr 362/2, obr. Michałowice, jedn. ewid. Michałowice nie była zajęta w dniu 31 grudnia 1998 r. pod pas drogowy drogi publicznej. W związku z powyższym w stosunku do nieruchomości oznaczonej jako działka nr 362/2, nie badano pozostałych przesłanek wynikających z art. 73 powołanej na wstępie ustawy.

Prawo własności do nieruchomości objętej niniejszym orzeczeniem, według stanu na dzień 31 grudnia 1998 r. przysługiwało **Pani Zofii** oraz **Panu Julianowi** na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, na podstawie umowy sprzedaży i darowizny z dnia 28 stycznia 1964 r. rep A nr I 962/64, oraz wyrysu z mapy ewidencyjnej wraz z wykazem zmian gruntowych-równoważnika z dnia 12 listopada 1999 r. co ustalono na podstawie umowy darowizny z 19 listopada 1999 r., Rep. A nr 1478/99.

W chwili orzekania prawo własności do nieruchomości objętej niniejszą decyzją administracyjną ujawnione jest w dziale II księgi wieczystej nr _____ na podstawie umowy darowizny z 19 listopada 1999 r., Rep. A nr 1478/99, na rzecz Pana **Adama**

Treść ww. księgi wieczystej na dzień wydania niniejszej decyzji zweryfikowano w oparciu o Podsystem Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości.

W tym stanie sprawy biorąc pod uwagę okoliczności faktyczne i prawne sprawy stwierdzono, że dyspozycja art. 73 ust. 1 powołanej wyżej ustawy z dnia 13 października 1998 r. w stosunku do nieruchomości oznaczonej jako działka nr 363/1, obr. Michałowice, jedn. ewid. Michałowice została spełniona, zatem należało orzec jak w punkcie 1 sentencji niniejszej decyzji.

Z uwagi na fakt, iż przesłanki art. 73 ust. 1 ww. ustawy muszą być spełnione łącznie, to okoliczność, że nieruchomość oznaczona jako działka nr 363/2, obr. Michałowice, jedn. ewid. Michałowice nie była zajęta pod drogę publiczną w dniu 31 grudnia 1998 r. powoduje, że uprawniony podmiot nie nabył prawa własności w trybie tego przepisu, co orzeczono w punkcie 2 sentencji niniejszej decyzji.

Ostateczna decyzja wraz z wykazem zmian gruntowych nr _____ z dnia
20 października 2016 r. jest podstawą wpisu w księdze wieczystej.

Pouczenie

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Ministra Infrastruktury i Rozwoju, za pośrednictwem Wojewody Małopolskiego w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Zgodnie z art. 19 ustawy z 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2016 poz. 1827) zwolniony z opłaty skarbowej.

Otrzymują:
1. Adresaci wg rozdzielnika z akt sprawy
2. aa

Z up. Wojewody Małopolskiej

Kierownik / Odsiedziatu
w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości

MAŁOPOLSKA URZĄD WOJEWODY
w Krakowie
Wydział Skarbu Państwa i Nieruchomości
31-150 Kraków, ul. Baszewska

Wobec niezaskarżenia niniejszej decyzji (postanowienia) w czasie i trybie ustawowo przewidzianym stała (o) się ona (o) ostateczna (e) z dniem 17. 11. 2017 r. i podlega wykonaniu.
Kraków, 11. 12. 2017 r.

Z up. Wojewody Małopolskiej

Inspektor Wojewódzki
w Wydziale Skarbu Państwa i Nieruchomości

Nie pobrano opłaty skarbowej na podstawie art. 7 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1827 ze zm.).

6

Wolanin (2023) wymienia i opisuje także inne przykłady nabycia własności lub prawa użytkowania wieczystego części dotychczasowej nieruchomości z mocy samego prawa, a wymagające wyodrębnienia tej części, bez odrębnej decyzji o zatwierdzeniu ewidencyjnego podziału nieruchomości. Wynikają one m.in. z przepisów:

- 1) ustawy – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, a dotyczą tzw. komunalizacji, czyli nabycia mienia państwowego przez gminy;
- 2) ustawy o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, dotyczące tzw. uwłaszczenia, czyli nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 roku prawa użytkowania wieczystego gruntów oraz własności budynków, innych urządzeń i lokali przez państwowe i komunalne osoby prawne oraz Bank Gospodarki Żywnościowej, które posiadały w tym dniu grunty w zarządzie;
- 3) ustawy – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, stwierdzającej nabycie z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 roku przez jednostki samorządu terytorialnego, tj. powiaty i samorzady województw, dotychczasowego mienia Skarbu Państwa znajdującego się we władaniu instytucji i państwowych jednostek organizacyjnych przejmowanych przez te jednostki samorządu terytorialnego;
- 4) ustawy o systemie ubezpieczeń społecznych, z której wynika nabycie z dniem 1 stycznia 1999 roku z mocy prawa przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych majątku Skarbu Państwa pozostającego w zarządzie ZUS;
- 5) ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego „Polskie Koleje Państwowe”, z której wynika, że grunty będące własnością Skarbu Państwa, znajdujące się 5 grudnia 1990 roku w posiadaniu PKP, co do których PKP nie posiadało dokumentów o przekazaniu gruntów, stają się 27 października 2000 roku z mocy prawa przedmiotem użytkowania wieczystego PKP.

Wymienione przykłady obrazują nabycie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa, które wymaga decyzji administracyjnej wydanej przez wojewodę. Na podstawie tej decyzji ujawniane są w księdze wieczystej nowe podmioty prawa własności lub użytkowania wieczystego. W przypadku nabycia praw do niewyodrębnionej części nieruchomości nie jest wymagana odrębna decyzja o zatwierdzeniu podziału, lecz sporządzana jest dokumentacja podziałowa, w oparciu o którą wojewoda określa w decyzji, że przedmiotem nabycia z mocy prawa jest działka lub działki gruntu wymienione w dokumentacji podziałowej.

3.5. Podział nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Artykuł 95 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazuje na wydzielenie części nieruchomości w celu realizacji roszczeń wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub z odrębnych ustaw. Źródłem roszczenia może być zatem tylko ustawa. Przykładem roszczenia z ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zapis art. 124 ust. 5, z którego wynika, że jeżeli założenie lub przeprowadzenie ciągów, przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej umożliwi właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, mogą oni żądać, aby starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej lub występujący z wnioskiem o zezwolenie na czasowe niezwłoczne zajęcie tej nieruchomości nabył na rzecz Skarbu Państwa w drodze umowy własność lub użytkowanie wieczyste nieruchomości. Tak więc w przypadku roszczenia odnoszącego się jedynie do części nieruchomości musi nastąpić jej ewidencyjne wyodrębnienie w ramach ewidencyjnego podziału nieruchomości.

Artykuł 136 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami formułuje roszczenie w stosunku do części nieruchomości, które dotyczy możliwości żądania zwrotu części nieruchomości wywłaszczonej w przeszłości na potrzeby zrealizowania określonego celu, który nie został osiągnięty. Podział taki nie wymaga odrębnej decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, lecz jest dokonywany w ramach postępowania administracyjnego o wydanie decyzji w przedmiocie zwrotu części nieruchomości wywłaszczonej, jako zbędnej na cel wywłaszczenia.

3.6. Podział nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami

Wydzielenie działki w celu realizacji przepisów dotyczących przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów to kolejny przykład wykonywania podziałów niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jest to podział według art. 95 ust. 4a ustawy o gospodarce nieruchomościami, a wynika m.in. z zapisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, a dokładniej z zapisu art. 1 ust. 1 mówiącego, że z dniem 1 stycznia 2019 roku prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów.

Samo przekształcenie wystąpiło w dniu wyznaczonym w ustawie, bez konieczności dopełnienia jakichkolwiek warunków. Natomiast zadaniem podziału będzie w tym przypadku ewidencyjne określenie granic prawa własności do terenu, do którego w miejsce prawa użytkowania wieczystego przysługuje prawo własności, a także – jeżeli to konieczne – wydzielenie części nieruchomości. Zagadnienie to szczegółowo opisuje M. Wolanin (2023), omawiając zakres stosowania wyżej wymienionego przepisu prawa.

3.7. Podział nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami

Podział nieruchomości w oparciu o art. 95 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest realizowany poprzez wydzielenie działek gruntowych w celu realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych lub likwidacji przedsiębiorstw państwowych bądź samorządowych. Wydzielane w tym podziale części nieruchomości stanowiące dotychczasowe mienie przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych mogą być oddawane np. do odpłatnego korzystania. Artykuł 95 ust. 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami wynika bezpośrednio z zapisów ustawy z dnia 25 września 1981 roku o przedsiębiorstwie państwowym, ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 roku o komercjalizacji i niektórych uprawnieniach pracowników, a także ustawy z dnia 20 grudnia 1996 roku o gospodarce komunalnej.

3.8. Podział nieruchomości zgodnie z art. 95 ust. 6, 6a, 6b oraz 6c ustawy o gospodarce nieruchomościami

Jest to szczególny rodzaj podziału realizowanego poza ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a wynikający z konieczności realizacji inwestycji celu publicznego. W tym podziale dochodzi do wydzielenia działek gruntu lub ich części dla obszaru objętego decyzją o:

- 1) lokalizacji drogi publicznej na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 roku o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;
- 2) ustaleniu lokalizacji linii kolejowej na podstawie ustawy z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym;
- 3) zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użyteczności publicznej albo o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Ko-