

# Podziały nieruchomości na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 782), dalej jako „ugn”, reguluje kwestie m.in. podziału nieruchomości.

Zgodnie z art. 92 ugn przepisów działu III nie stosuje się do nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, chyba że dokonanie podziału spowodowałoby konieczność wydzielenia nowych dróg niezbędnych dojazdowymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych albo spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha. Za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Co do zasady, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli podział jest zgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 93 ugn). W razie braku planu miejscowego zastosowanie znajdują przepisy art. 94 ugn (o czym w dalszej części tekstu). Zgodność z ustaleniami planu dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, jest dopuszczalny, pod warunkiem że działka ta zostanie przeznaczona na powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub dokonana zostanie regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Co ważne, podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Zgodnie

z ugn 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.

W przypadku braku planu miejscowego - jeżeli nieruchomości jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego planu - podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli: (i) podział nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, albo (ii) jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jeżeli w przypadku, o którym mowa powyżej, wniosek o podział został złożony: (i) po upływie 6 miesięcy, licząc od dnia podjęcia przez gminę uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, lub (ii) po wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu - postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zawieszają się do czasu uchwalenia planu miejscowego, jednak nie dłużej niż na okres 6 miesięcy, licząc od dnia złożenia wniosku o podział.

Zasadą jest, że podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział. Podziału można dokonać również na podstawie orzeczenia sądu. Zarówno decyzja jak i orzeczenie sądu stanowią podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.

Ugn wprowadza również wyjątki od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z przepisami art. 95 ugn niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości 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 niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw;

5) realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;

6) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej;

7) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;

8) 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;

9) wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 roku o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych;

10) wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;

11) wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych.

Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek lub z urzędu, gdy podział jest niezbędny do realizacji celów publicznych lub gdy nieruchomość stanowi własność gminy i nie została oddana w użytkowanie wieczyste.

*Bartosz Kopik*

*Kancelaria Adwokatów i Radców Prawnych Miller, Canfield, W.Babicki, A.Chelchowski i Wspólnicy Sp. k.*