

Podziały nieruchomości w świetle znowelizowanej ustawy o gospodarce nieruchomościami (cz. II)

# Procedura administracyjna

ZYGMUNT BOJAR

**Uchwalona przez Sejm RP ustawa z 28 listopada 2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw wprowadza do dotychczasowych przepisów wiele korekt. Największy wpływ na wykonawstwo geodezyjne będą miały zmiany przepisów dotyczące podziałów nieruchomości.**

Jak zaznaczono wcześniej, zgodnie z art. 96 ust. 1 *uogn*, podział nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział. Postępowanie administracyjne w sprawie podziału nieruchomości prowadzone jest wyłącznie w odniesieniu do tych przypadków, do których mają zastosowanie omawiane przepisy opodziałach.

## ● Bez postępowania administracyjnego

Z pominięciem tego postępowania wykonywane będą podziały nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych lub wykorzystywanych na cele rolne i leśne, o ile w wyniku tych podziałów nie będą wydzielane nowe drogi niestanowiące dróg dojazdowych do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych lub nie będą wydzielone działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Przepisy noweli przewidują jeszcze inny, szczególnie przypadek, kiedy zbędne będzie prowadzenie postępowania administracyjnego.

Mianowicie zgodnie z art. 96 ust. 1b nie będzie wydawana decyzja o zatwierdzeniu podziału w przypadku wydzielania części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa (patrz schemat na stronie obok).

Procedura podziałowa sprawdza się wówczas do czynności o charakterze technicznym: ■ zgłoszenie do ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej roboty geodezyjnej przez geodetę z odpowied-

nimi uprawnieniami; ■ sporządzenie mapy do celów projektowych; ■ sporządzenie protokołu z przyjęcia granic nieruchomości; ■ sporządzenie projektu podziału na mapie; ■ wyniesienie projektu na grunt wraz ze sporządzeniem protokołu nowych granic oraz wykazów zmian gruntowych.

Może powstać pytanie, jak dokumentować fakt, że w omawianych przypadkach przepisy o podziałach nieruchomości zawarte w *uogn* nie obowiązują. Z pewnością właściwymi dokumentami będą wypisy i wyrisy z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub z katastru nieruchomości w przypadku braku planu.

Natomiast inne warunki dotyczące nowych dróg i wielkości wydzielonych działek gruntu będą uwidocznione na mapie z projektem podziału, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego z ewentualnym dodatkowym udokumentowaniem „rolniczego” charakteru wydzielonych dróg. Udokumentowanie celu podziału, jakim jest wydzielenie części nieruchomości nabytej na własność lub w użytkowanie wieczyste z mocy prawa, może w praktyce nastęrczać trudności. Dowodem potwierdzającym tego rodzaju okoliczność mogłoby być zlecenie na podział wydane przez organ lub sąd prowadzący postępowanie o stwierdzenie nabycia części nieruchomości z mocy prawa na własność lub użytkowanie wieczyste.

## ● Przebieg postępowania administracyjnego

Postępowanie administracyjne w sprawie podziałów nieruchomości, do których mają zastosowanie przepisy *uogn*, będzie miało inny przebieg w odniesieniu do podziałów realizowanych

niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a inny – do podziałów zgodnych z ustaleniami tych planów, z przepisami odrębnymi lub ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W przypadku pierwszym, jeżeli podziały wykonywane będą na podstawie art. 95 *uogn*, wnioski o podział nieruchomości, który jest datą wszczęcia postępowania administracyjnego, powinien być złożony do wójta, burmistrza lub prezydenta miasta wraz ze

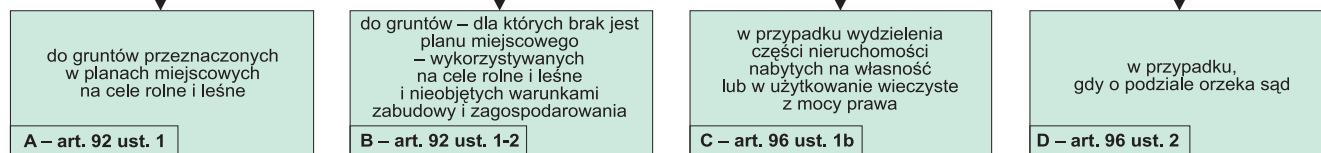
### Losy rządowego projektu ustawy

#### o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami

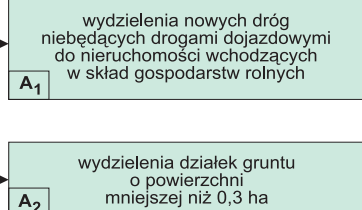
**Rok 2003:** ■ 12 marca – wpłynął do Sejmu; ■ 1 kwietnia – I czytanie w komisjach; ■ 12 listopada – II czytanie na posiedzeniu Sejmu; ■ 14 listopada – III czytanie na posiedzeniu Sejmu, uchwalenie i przekazanie ustawy prezydentowi i marszałkowi Senatu; ■ 24 listopada – uchwała Senatu (dotycząca wprowadzenia poprawek); ■ 28 listopada – rozpatrywanie na forum Sejmu stanowiska Senatu i przekazanie ustawy do podpisu prezydentowi; ■ 22 grudnia – prezydent kieruje ustawę do Trybunału Konstytucyjnego.

**Rok 2004:** ■ 24 marca – wyrok Trybunału Konstytucyjnego uznający niektóre przepisy ustawy za niezgodne z konstytucją; ■ 8 czerwca – podpisanie ustawy przez prezydenta; ■ 21 czerwca – publikacja w DzU nr 141 poz. 1492; ■ 21 września – ustawa wchodzi w życie. ■

## Przepisy o podziałach nieruchomości nie mają zastosowania (nie jest wydawana decyzja o podziale):



jeżeli dokonanie podziału nie spowoduje:

**Dowody potwierdzające okoliczności, z powodu których przepisy o podziałach nieruchomości nie mają zastosowania:**

- A** – wypis i wyrys z planu miejscowego, a w razie braku planu wypis z rejestru gruntów  
**A<sub>1</sub>** – w przypadku wydzielenia nowych dróg w wyniku podziału nieruchomości przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele rolne i leśne – stwierdzenie, że posiadacze działek przyległych do nowo wydzielonej drogi są płatnikami podatku rolnego  
**A<sub>2</sub>** – wykaz powierzchni wydzielonych działek na projekcie podziału  
**B** – jak dla **A<sub>1</sub>** i **A<sub>2</sub>**  
**C** – zlecenie na podział nieruchomości organu lub sądu prowadzącego postępowanie o stwierdzenie nabycia części nieruchomości na własność lub użytkowanie wieczyste z mocy prawa (lub zaświadczenie organu lub sądu o celu podziału jak wyżej)  
**D** – podział na zlecenie sądu realizowany przez geodetę w charakterze biegłego sądowego

sporządzoną wcześniej dokumentacją podziałową przyjętą do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (mapa z projektem podziału, protokół przyjęcia granic nieruchomości, wykaz zmian gruntowych). Decyzja zatwierdzająca podział będzie stanowiła podstawę do wprowadzenia zmian w ewidencji gruntów i budynków.

W przypadku drugim, kiedy przed wydaniem decyzji o podziale wymagana będzie opinia w formie postanowienia wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, postępowanie administracyjne ma inny przebieg, zgodnie z przepisami kodeksu postępowania administracyjnego. Do wniosku o podział nieruchomości mogą być dołączone jedynie dokumenty, o których mowa w art. 97 ust. 1a pkt 1-4 (stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości, wypis i wyrys z katastru nieruchomości oraz decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli była obowiązująca przed dniem złożenia wniosku o podział, oraz wstępny projekt podziału). Po uzyskaniu pozytywnej opinii wójta, burmistrza lub prezydenta miasta w formie postanowienia strona wnosząca o podział powinna wystąpić do organu prowadzącego postępowanie podziałowe zwnio-

skiem o zawieszenie postępowania w trybie art. 98 § 1 kpa do czasu dołączenia do wniosku pozostałych dokumentów, o których mowa w art. 97 ust. 1a pkt 5-8 *uogn*. Dopiero wtedy mogą być rozpoczęte czynności techniczne związane z podziałem.

Wspomniana opinia o dopuszczalności wnioskowanego podziału nieruchomości powinna być wydana w ramach wewnętrznego postępowania urzędu działającego przy organie właściwym zarówno w sprawie wydania opinii, jak też w sprawie podziału nieruchomości.

W przypadku negatywnej opinii o możliwości dokonania podziału i wniesienia zażalenia na postanowienie w tej sprawie postępowanie podziałowe zostanie zawieszono do czasu rozpatrzenia tego zażalenia jako zagadnienia wstępnego przez inny organ, a po jego pozytywnym rozpatrzeniu – dalsze zawieszenie postępowania powinno nastąpić na wniosek strony do czasu dołączenia do wniosku pozostałych wymienionych wyżej dokumentów.

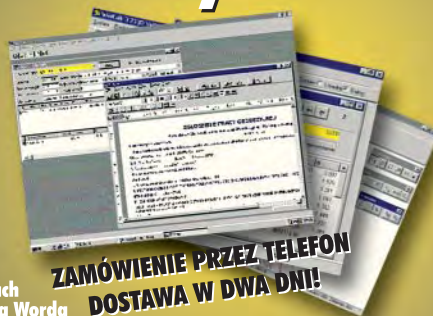
Przedstawiony tok postępowania nie jest na ogół w praktyce stosowany. Ze względu na konieczność uzyskiwania opinii

R E K L A M A

# Programy dla małych firm geodezyjnych

## Operat (200 zł)

- Program wspomagający tworzenie dokumentacji robót geodezyjnych
- Automatyczne generowanie dokumentów na podstawie wprowadzonych danych
- Ponad 70 wzorców typowych raportów, formularzy, protokołów
- Łatwa modyfikacja załączonych wzorców raportów, możliwość dodawania własnych
- Baza danych zachowująca wszystkie wprowadzone dane
- Umowy, zaliczki, faktury
- Organizator prac, przypomnienia o terminach
- Posiada własny edytor tekstu – nie wymaga Worda



**ZAMÓWIENIE PRZEZ TELEFON  
DOSTAWA W DWA DNI!**

Polecamy też:

**proste  
nie drogie  
przystępne**

**WinKalk**  
300-600 zł

**MikroMap**  
200-350 zł

**CODER** – Firma Informatyczna  
ul. Polna 3, 05-806 Komorów  
tel./faks (0 22) 759-12-18  
tel. kom. (0 601) 21-47-46  
<http://www.coder.pl>  
e-mail: [coder@coder.pl](mailto:coder@coder.pl)

**PRZY ZAMÓWIENIU WIĘCEJ NIŻ JEDNEJ KOPII – ZNIŻKA AŻ DO 50%**

o zgodności proponowanego podziału z ustaleniami planu miejscowego prowadzone są dwa niezależne postępowania podziałowe: pierwsze dotyczy wniosku o wydanie postanowienia odnoszącego się do powyższej opinii na podstawie przedłożonego wstępnego projektu podziału, drugie zaś dotyczy zatwierdzenia podziału po dołączeniu do wniosku dokumentacji technicznej. Taka praktyka nie jest zgodna z ogólnymi regułami procedury administracyjnej zawartymi w kpa.

### ● Na wniosek i z urzędu

Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek osoby, która ma w tym interes prawny. Ustawa przewiduje również możliwość dokonywania podziałów nieruchomości z urzędu, jeżeli podział jest niezbędny do realizacji celów publicznych, dla wydzielenia części nieruchomości nabytej z mocy prawa, dla realizacji roszczeń do części nieruchomości, dla realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych, dla wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej. Podział z urzędu może być także dokonany, jeżeli nieruchomości stanowi własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa.

Nowela *uogn* określa również zasady postępowania w przypadku dokonywania podziału nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Przez nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, zgodnie z art. 113 ust. 6, rozumie się nieruchomości, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Procedura dokonywania podziałów z urzędu, podobnie jak przy podziale na wniosek, przebiega w sposób opisany wcześniej, z tym że przy podziale nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze dokonania podziału, wójt, burmistrz lub prezydent miasta podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim, zaś wszczęcie postępowania podziałowego może nastąpić, jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości. Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 kpa (przez obwieszczenie lub w inny, zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, sposób publicznego ogłoszenia; doręczenie decyzji uważa się za dokonane po upływie 14 dni od dnia publicznego ogłoszenia).

Decyzja o podziale nieruchomości podlega wykonaniu po upływie terminu do wniesienia odwołania (wniesienie odwołania w terminie 14 dni od dnia doręczenia stronie decyzji wstrzymuje jej wykonanie). Ponadto decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, gdy jest zgodna z żądaniem wszystkich stron (art. 130 § 4 kpa).

*Uogn* nie reguluje zasad dotyczących wykonania decyzji o podziale nieruchomości, gdyż polega ono na wykonaniu czynności prawno-technicznych (wyniesienie i utrwalenie punktów granicznych dotyczących nowych granic i protokolarne stwierdzenie przebiegu nowych granic).

### ● Aktualizacja operatu ewidencyjnego

Wprowadzenie udokumentowanych zmian do bazy danych ewidencyjnych powstałych na skutek podziału nieruchomości może nastąpić w dwojaki sposób:

■ na podstawie ostatecznej decyzji wójta, burmistrza lub prezydenta miasta o zatwierdzeniu podziału,

■ na podstawie zgłoszenia zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków dokonanej w trybie art. 22 ust. 2 ustawy *Prawo geodezyjne i kartograficzne* w odniesieniu do podziałów nieobjętych przepisami o podziałach nieruchomości (nieobjętych reglamentacją).

W pierwszym przypadku dokumenty, o których mowa w art. 97 ust. 1a pkt 5-8 (protokół z przyjęcia granic nieruchomości, wykaz zmian gruntowych, wykaz synchronizacyjny, mapa z projektem podziału), powinny być przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego przed wydaniem decyzji o podziale, zaś w przypadku drugim przyjęcie do państwowego zasobu tych dokumentów powinno nastąpić w momencie zgłoszenia zmian danych w ewidencji gruntów i budynków.

Zgodnie z § 47 ust. 1 rozporządzenia ministra rozwoju regionalnego i budownictwa z 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (DzU nr 38, poz. 454) aktualizacji operatu ewidencyjnego dokonuje się niezwłocznie po uzyskaniu przez starostę odpowiednich dokumentów określających zmiany danych ewidencyjnych.

### ● Potrzebne szczegółowe uregulowania

Zasady związane z podziałem nieruchomości w świetle nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami nie ulegają zasadniczym zmianom. Ze względu na nową sytuację, jaka powstała po wejściu w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego procedura podziałowa będzie często uzależniona od zgodności proponowanego podziału z przepisami odrębnymi.

Zmianą korzystnie wpływającą na uproszczenie i skrócenie procedury podziałowej jest zwiększenie liczby przypadków, kiedy podział może nastąpić niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Dzieje się to w szczególności dzięki umożliwieniu dokonywania takiego podziału w każdym przypadku wydzielenia działki budowlanej jako zabudowanej działki gruntu. Poprzednio, przed nowelizacją, taka możliwość istniała tylko w przypadku wydzielenia działki niezbędnej do korzystania z istniejącego budynku, w którym ustanowiono odrębną własność co najmniej jednego lokalu.

Godny podkreślenia jest fakt, że nowela *uogn* dokonała wyraźnego rozdzielenia kompetencji organu prowadzącego postępowanie podziałowe i organu właściwego w sprawach geodezji i kartografii. Chodzi o uzależnienie wydania decyzji o podziale od wcześniejszego przyjęcia do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie tylko mapy z projektem podziału, ale i innych dokumentów dołączonych do wniosku o podział, a wchodzących do zakresu prac geodezyjnych i kartograficznych regulowanych przepisami *Prawa geodezyjnego i kartograficznego*, takich jak: protokół przyjęcia granic nieruchomości, wykaz zmian gruntowych i wykaz synchronizacyjny.

Wiele spraw opisanych wcześniej wymaga szczegółowych uregulowań. Należy mieć nadzieję, że stanie się to w przepisie wykonawczym do *uogn*, jakim będzie rozporządzenie Rady Ministrów wydane na podstawie art. 100 ustawy, które określi sposób i tryb dokonywania podziałów nieruchomości, z uwzględnieniem sposobu postępowania przy sporządzeniu dokumentów wymaganych w tym postępowaniu oraz ich rodzaje i treść.

Autor jest geodetą i rzeczoznawcą majątkowym z ponad 40-letnim doświadczeniem zarówno w wykonawstwie, jak i administracji geodezyjnej. Brał udział z ramienia Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych w pracach nad nowelizacją *uogn* na etapie uzgodnień międzyresortowych i w komisji sejmowej.