

Przykład 2. Właściciel nieruchomości o powierzchni ok. 2000 m² dokonał jej podziału na 4 nowe działki – każda o pow. ok. 500 m² przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nieruchomość uzyskała średnie cechy. Opłata adiacencka to ok. 5000 zł.

Przykład 3. W wyniku podziału przez właściciela nieruchomości o pow. ok. 4500 m² powstało 5 nowych działek: 4 przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (ok. 1000 m² każda) oraz jedna pod drogę wewnętrzną. Dostęp do drogi publicznej dla wydzielonych działek pośredni – przez drogę wewnętrzną. Cechy nieruchomości: dobre. Opłata adiacencka – ok. 10 000 zł.

Kiedy organ nie ma podstaw do ustalenia opłaty adiacenckiej? Po pierwsze, jeżeli nie są spełnione łącznie trzy przesłanki wymienione na początku artykułu.

Przykład. Właściciel nieruchomości (działki nr 2) dokonał podziału, którego celem było powiększenie działki sąsiedniej, tj. wydzielenie działki nr 2/1 o pow. ok. 20 m², na uzupełnienie działki nr 1 o pow. ok. 1500 m². W takim przypadku nie będzie spełniona przesłanka związana ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym jej podziałem.

Po drugie, przepisu związanego z ustaleniem opłaty adiacenckiej nie stosuje się przy podziale nieruchomości dokonywanym niezależnie od ustalenia planu miejscowego (art. 95 *ugn*).

Przykład 1. Podział dokonywany 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.

Przykład 2. Wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego (przez działkę budowlaną należy rozumieć zabudowaną działkę gruntu, 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).

Małgorzata Matalewska

mgr administracji, studia podyplomowe w zakresie gospodarki nieruchomościami, pracownik JST od 1990 r.

Dane wykorzystanie w artykule zostały uzyskane z Urzędu Miasta Luboń

Nie idźmy tą drogą!

Zastosowanie wykładni zaprezentowanej przez głównego geodetę kraju w sprawie zasad sporządzania dokumentacji na potrzeby podziału nieruchomości wymusza będzie wykonywanie przez geodetę uprawnionego szeregu zbędnych i czasochłonnych czynności. Powodować będzie także wszczynanie i prowadzenie – narażonych na nieważność – postępowań administracyjnych.

Miroslaw Zalewski

Na internetowym portalu Geoforum.pl wydawca udostępnił korespondencję między prezesem Geodezyjnej Izby Gospodarczej Bogdanem Grzechnikiem a głównym geodetą kraju Kazimierzem Bujakowskim w sprawie zasad sporządzania dokumentacji na potrzeby podziału nieruchomości. Odpowiadając Geodezyjnej Izbie Gospodarczej, główny geodeta kraju w piśmie z 20 listopada 2012 r. przedstawił swoją interpretację przepisów regulujących tryb dokonywania podziałów nieruchomości. Zastrzegł jednocześnie, że nie posiada kompetencji do wydawania wiążących interpretacji przepisów prawa w tym zakresie. Zatem wyjaśnienia te należy traktować wyłącznie jako głos w dyskusji, z pełną jednak świadomością, że jest to głos głównego geodety kraju. Stanowisko to zapewne będzie mniej kontestowane od innych, przez co może mieć większy wpływ na zachowania naszych kolegów geodetów. Niemniej również z tego powodu stanowisko to nie powinno przejść bez echa. Uważam bowiem, że niektóre kwestie powinny być przedstawione inaczej lub wybrzmieć dobitniej.

Przed wszystkim wydaje mi się, że w wykładni tej został pominięty wątek procedury administracyjnej. Kodeks postępowania administracyjnego jednoznacznie wskazuje, w jakich okolicznościach może być wszczęte postępowanie administracyjne i jakie warunki muszą być spełnione, aby wydana decyzja była ważna. GGK wyraża pogląd, że przepisy *ustawy o gospodarce nieruchomościami* należy interpretować w kontekście innych przepisów, w szczególności dotyczących ksiąg wieczystych i hipoteki oraz *Prawa geodezyjnego i kartograficznego* wraz z rozporządzeniami dotyczącymi ewidencji gruntów i budynków oraz standardów geodezyjnych. Niewątpliwie tak, ale przepisy te nie mogą zastępować przepisów o gospodarce nieruchomościami. Wygląda na to, że tak bardzo skupi-

liśmy się na przepisach geodezyjnych, iż nie wyobrażamy sobie bez nich podziału nieruchomości. A przecież podstawą dokonania podziału nieruchomości jest wyłącznie *ustawa o gospodarce nieruchomościami* i rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości.

Który przepis przytoczonych aktów prawnych uzależnia dokonanie podziału od uprzedniego przeprowadzenia innego postępowania administracyjnego w trybie *ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne* oraz jej rozporządzeń wykonawczych? No właśnie – żaden! Ale skoro tak, to co uzasadnia przerywanie (zawieszenie) postępowania administracyjnego prowadzonego w trybie przepisów podziałowych? No właśnie – nic! Zgodnie bowiem z art. 97 § 1 punkt 4 kpa zawieszenie postępowania administracyjnego jest możliwe tylko wtedy, gdy rozpatrzenie sprawy i wydanie decyzji **zależy** od uprzedniego rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego przez inny organ lub sąd. A w tym przypadku takiej zależności nie ma! Bo przecież czynność ta, dokonana z udziałem stron zawiadomionych na zasadach obowiązujących przy rozgraniczeniu nieruchomości (§ 6 ust. 5 rozporządzenia podziałowego), w niczym nie ustępuje czynnościom dokonywanym w trybie art. 39 *ustawy Pgik* lub § 37-39 *rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków*.

W mojej ocenie niektórzy z nas, w tym niestety również GGK, nie zauważyli, że rozporządzenie Rady Ministrów z 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości definiuje procedurę prawną, która umożliwia opracowanie projektu i dokonanie podziału bez potrzeby sięgania do postępowań prowadzonych w trybie innych przepisów. W tym kontekście wkraczanie przez starostę i wymuszanie prowadzenia postępowania w trybie *ustawy Pgik* jest nie tylko nieuzasadnione, ale także niedopuszczalne, bo prowadzi do lekceważenia innego postępowania administracyj-

nego, prowadzonego przez inny organ, w trybie innych przepisów. Przyjęcie granic nieruchomości podlegającej podziałowi następuje bowiem w ramach prowadzonego podziałowego postępowania administracyjnego i tylko w tym trybie może zostać usankcjonowane. Niewątpliwie procedura przyjęcia granic nieruchomości opisana w paragrafach 6 i 7 rozporządzenia w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości jest wystarczającą podstawą do ustalenia przebiegu granic oraz określenia powierzchni dzielonej nieruchomości.

Powyższy pogląd pociąga za sobą również inne pozytywne skutki. Nie ma bowiem przeszkód, aby w przypadku, gdy procedura przyjęcia granic nieruchomości podlegającej podziałowi była przeprowadzona z udziałem właścicieli nieruchomości sąsiednich, uznać, że decyzja o podziale nie tylko zatwierdza przebieg nowych granic, ale także sankcjonuje na określonej dacie przebieg granic zewnętrznych. Jak kto woli, doszłoby do zastąpienia starej nową „granicą prawną”.

Konsekwentnie należy stwierdzić, że starosta nie powinien również wydawać decyzji o zmianie pola powierzchni dzielonej nieruchomości, bo zmiana ta jest tylko skutkiem przyjętego przebiegu granic. Podobnie jak przy rozgraniczeniu, wójt, burmistrz, prezydent orzeka o podziale, a w uzasadnieniu decyzji wspomni o nowej powierzchni nieruchomości, która wynikać będzie z ustalonego przebiegu granic i/lub z zastosowania przewidzianej standardami metody jej obliczenia.

Oczywiście treść tego wyjaśnienia powinna w każdym przypadku być precyzowana przez geodetę uprawnionego i zamieszczona np. w wykazie zmian danych ewidencyjnych. Wtedy rzeczywiście stwierdzenie, że mapa podziału nieruchomości wraz z wykazem zmian mogą stanowić podstawę wpisów w dziale pierwszym księgi wieczystej, będzie w pełni uhonorowane.

Ponadto nie mogę zgodzić się z jeszcze jedną istotną kwestią, a mianowicie dotyczącą rozumienia słów „inne dokumenty”, o których mowa w § 6 ust. 1 rozporządzenia podziałowego. GGK, przedstawiając swoje stanowisko w tej sprawie, stwierdził, że przez te słowa należy rozumieć „dokumenty geodezyjno-kartograficzne, określające granice nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej”. W mojej opinii nie powinno się interpretować tylko tych dwóch słów, ale całe sformułowanie, o którym mowa w tym przepisie, czyli: „inne dokumenty określające stan prawny nieruchomości”.

Właściwe zdefiniowanie przedmiotu znacznie zawęży możliwości interpretacyjne i, moim zdaniem, wyklucza możliwość przypisania znaczenia zaproponowanego przez GGK. Należy zaznaczyć, że to samo sformułowanie powtórzone zostało w § 7 ust. 2 punkt 1, gdzie również odwołano się do księgi wieczystej: „a w razie jej braku – według **innych dokumentów określających stan prawny nieruchomości**”. W tym kontekście interpretowane słowa odnosić się mogą wyłącznie do dokumentów, z których wynika tytuł prawny do nieruchomości, a więc również do aktów notarialnych, orzeczeń sądowych, decyzji administracyjnych lub innych. To z kolei prowadzi do wniosku, że jeżeli dokumentacja PZGiK określa w sposób wiarygodny i jednoznaczny przebieg granic nieruchomości i istnieje dokument określający stan prawny nieruchomości, to geodeta, mimo braku księgi wieczystej, nie powinien do sporządzenia protokołu przyjęcia granic zapraszać właścicieli nieruchomości. Takie podejście ma również inne uzasadnienie, nie ma bowiem powodu, aby określone czynności powtarzać i wspólnie ustalać coś, co już wcześniej zostało ustalone w innych trybach i innych postępowaniach.

Celem ewidencji gruntów, a raczej katastru, jest bowiem wykazywanie niespornego (ustalonego z udziałem właścicieli) przebiegu granic działek ewidencyjnych. Raz ustalony przebieg nie powinien być, bez jego zakwestionowania przez strony, ponownie ustalany i żaden organ nie powinien takiego ustalenia prowokować.

Zdaję sobie sprawę z tego, że przedstawiony przeze mnie sposób rozumienia omawianych przepisów nie jest przez część środowiska powiatowego akceptowany. Jednak podpisywanie decyzji podziałowych i odpowiedzialność za ich skutki to obowiązek wójtów, burmistrzów i prezydentów. A ja – przy przedstawionym wyżej sposobie rozumienia przepisów podziałowych – nie widzę zagrożenia legalności podejmowanych przez siebie decyzji. Nie oczekuję ani uprzedniego ustalenia przebiegu granic w trybie przepisów ewidencyjno-geodezyjnych, ani zmiany pola powierzchni działki ewidencyjnej przed podziałem. Kwestie te uwzględniam w ramach własnych kompetencji.

Nie ma też przeszkód, aby podobnie podchodziły do tej sprawy wszystkie inne organy, których decyzje, niejako przy okazji, zatwierdzają również podział nieruchomości. Tym bardziej że większość z nas słyszała o zablokowaniu drogowej decyzji lokalizacyjnej wydawanej przez wojewodę, bo starosta sprowokował postępowanie ewidencyjne np. w sprawie zmiany powierzchni działki, którego nie był w stanie szybko zakończyć.

Swego czasu obito mi się o uszy stwierdzenie, że „takie rzeczy, to można robić tylko w Choroszczy”. Odebrałem to jako komplement, bo cieszę się, że normalnie może być przynajmniej w Choroszczy.

Miroslaw Zalewski

zastępca burmistrza Choroszczy
członek Głównej Komisji ds. Legislacji
przy Zarządzie Głównym SGP

Komentarz na Geoforum.pl do interpretacji GGK ws. podziałów

~Adam Wójcik | 2012-12-06 06:32:23
Moim zdaniem GGK w sposób całkowicie błędny „wyjaśnił” problematykę przyjęcia granic nieruchomości do podziału. Centralny organ administracji GiK nie powinien popełniać takich merytorycznych błędów, a tym samym wprowadzać w błąd odbiorców swojego pisma. Na pochwałę zasługuje natomiast druga część „stanowiska”, w której wreszcie otwarcie wyartykułowane zostały, wydawałoby się oczywiste, zasady sporządzania opracowań geodezyjnych. Jakkolwiek jest tam kilka zapisów kontrowersyjnych (np. wykazywanie „spokojnego” stanu posiadania, podczas gdy nie wynika to z żadnych przepisów), to według mnie nie rzutują one na wartość postawionych tam tez.
Z §39 rozporządzenia ws. ewidencji gruntów i budynków wynika, a te przepisy przywołuje GGK, że przebieg spornych

granic działek ewidencyjnych wykazuje się na podstawie danych PZGiK lub wyników pomiaru stanu posiadania na gruncie. GGK natomiast w swoim stanowisku „dośpiwał” sobie, że ma to być „spokojny” stan posiadania. A to duża różnica. No i całkowicie pominął ponadto, że to do wykonawcy należy decyzją, czy w opracowaniu z ustalenia granic działek ewidencyjnych – w przypadku gdy ma zastosowanie ten przepis – przebieg granicy ma być wykazany wg stanu posiadania, czy wg danych z PZGiK. Zabrakło także stwierdzenia, że wykazanie przebiegu granic wg przepisu § 39 oznacza, że granica nie została ustalona, a w EGIB „wykazuje” się wówczas jej przebieg (opis) wg tego przepisu. Przy czym w żadnym razie to nie skutkuje tym, że prace geodezyjne należy jakoby zawieszać...

Wybór i skróty redakcji