



Podziały nieruchomości

Na pytania Czytelników odpowiada Katarzyna Szarkowska,
p.o. dyrektora Departamentu Regulacji Rynku Nieruchomości
w Ministerstwie Infrastruktury

● Linia rozgraniczająca urzędzonej drogi

Nadesłana odpowiedź [w GEODECIE 2/2005 znaleźć można dotychczasową korespondencję w tej sprawie – red.] mnie nie zadowala, gdyż nie rozwiewa moich wątpliwości związanych z wykonywaniem projektów podziałów działek zgodnie z art. 93 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

Główny wątek mojego pytania dotyczył interpretacji zapisanej w planie zagospodarowania przestrzennego linii rozgraniczającej urzędzonej drogi i posiadającej parametry odpowiadające danej klasie drogi. Czy przy każdym podziale działki należy tę linię wyznaczyć jako nową granicę działek o odrębnym oznaczeniu i powierzchni? Czy też nowa działka może leżeć częściowo w liniach rozgraniczających drogi i częściowo w terenach np. budowanych i tak dokonany podział będzie zgodny z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Według definicji linii rozgraniczającej jest to linia rozdzielająca tereny o różnym przeznaczeniu, co nie jest równoznaczne z granicą różnej własności oraz nie rodzi obowiązku poszerzania drogi do tej linii – linia ta stanowi tylko ewentualną rezerwę pod drogę, a w pasie tym mogą być wznoszone obiekty tymczasowe. Ilość gruntu potrzebnego na ewentualne poszerzenie drogi określi szczegółowo jej projekt techniczny. Natomiast wydzielenie odrębnej działki jako leżącej w pasie linii rozgraniczającej powoduje, przy wydaniu decyzji o podziale, przejście tej działki na własność gminy, powiatu lub Skarbu Państwa oraz obowiązek wypłaty odszkodowania zgodnie z art. 98 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*.

W związku z art. 93 ust. 1 obecnie obowiązującej ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, chciałbym jeszcze zapytać,

czy artykuł ten jest tożsamy z art. 10 ust. 1 poprzedniej ustawy z 29 kwietnia 1985 r. *o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości*, a jeśli tak, to czy wyrok SN z dnia 7.08.1996 r. III ARN 28/96 jest powszechną wykładnią art. 93 ust. 1 ww. ustawy. Wyrok ten (publikowany w Orzecznictwie Sądu Najwyższego; Izba Administracyjna, Pracy i Ubezpieczeń Społecznych; 1997/5/65) stwierdzał, że nie uzależnia się podziału nieruchomości od wydzielenia działek pod budowę ulic, lecz jedynie od zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego. Z uzasadnienia wynika, że przyjęcie odmiennego poglądu byłoby równoznaczne z uznaniem niedopuszczalności podziału nieruchomości w drodze decyzji administracyjnej w każdym przypadku, w którym z nieruchomości nie wydzielono działek pod budowę (poszerzenie) ulic. Myślę, że przytoczenie tego wyroku pozwoli bardziej zrozumieć sens mojego pytania. Podaję również taką informację, że w jednej gminie urzędnicy wydający postanowienia o zgodności projektu podziału z planem zagospodarowania nie wymagają wydzielenia odrębnej działki leżącej w linii rozgraniczającej i opisują, że podział jest zgodny z planem, a działka wydzielana leży częściowo w terenach o symbolu np. KD (pasa drogi) i częściowo w terenach np. MRj (budownictwo jednorodzinne). Natomiast w innej gminie (tego samego powiatu) kategorycznie żądają wydzielenia działki odrębnie oznaczonej, według linii rozgraniczającej przewidzianej pod poszerzenie drogi. A jeśli działka taka nie jest wydzielona, opiniują negatywnie projekt podziału jako niezgodny z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym pytam, w której gminie jest prawidłowa procedura, bo nie mogą w jednym kraju, pod działaniem jednej ustawy, obie wyżej przytoczone i funkcjonujące być prawidłowe.

Janusz Bajcer

■ W odpowiedzi na pismo z 4 lutego 2005 r. oraz w uzupełnieniu pisma z 14 stycznia 2005 r. [GEODETA 2/2005] dotyczących interpretacji przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (DzU z 2004 r. nr 261 poz. 2603 z późn. zm.), Departament Regulacji Rynku Nieruchomości w Ministerstwie Infrastruktury uprzejmie udziela wyjaśnień w zakresie swojej właściwości.

Zgodnie z art. 93 ust. 1 ustawy *o gospodarce nieruchomościami*, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Przy czym w razie braku planu miejscowego stosuje się przepisy art. 94 ustawy.

Natomiast z treści art. 93 ust. 2 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* wynika, iż **zgodność z ustaleniami planu miejscowego dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek**. Jeżeli więc w planie miejscowym w obszarze planowanego podziału nieruchomości przebiega linia rozgraniczająca drogi powiatowej, która to linia – jak słusznie zauważa Czytelnik – rozdziela teren o różnym zagospodarowaniu, to można uznać, iż spełniona została przesłanka określona w art. 93 ust. 2 ww. ustawy dotycząca zgodności z ustaleniami planu miejscowego. Zaznaczyć przy tym należy, iż nie każde wydzielenie działki gruntu pod drogę skutkować będzie następstwem określonym przez art. 98 omawianej ustawy. Zgodnie bowiem z tym przepisem, z mocy prawa na własność odpowiednio gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa przechodzą tylko te części nieruchomości, które „wydzielone” zostały pod drogi publiczne. Zaznaczyć należy, iż przepis art. 98 ustawy *o gospodarce nieruchomościami* stosuje się odpowiednio przy wydzieleniu działek gruntu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych. Definicja drogi publicznej natomiast znajduje się w przepisach ustawy z 21 marca 1985 r. *o drogach publicznych* (DzU z 2000 r. nr 71, poz. 838 z późn. zm.). Tak więc tylko od takich nowo wydzielanych działek gruntu (pod drogi publiczne) będzie miał zastosowanie art. 98 omawianej ustawy. Pamiętać należy, że wstępny projekt podziału nieruchomości jest wyrazem woli właściciela, wyrażonej w ramach przysługującej mu swobody rozporządzania gruntem. W celu uniknięcia negatywnej opinii co do możliwości podziału nieruchomości podczas sporządzenia wstępnego projektu podziału najlepiej skorzystać z fachowej pomocy geodety uprawnionego, który doradzi i przygotowuje wstępny projekt w taki sposób, aby był on zgodny z obowiązującymi przepisami regulującymi kwestie podziałów nieruchomości.

Odnosząc się do wyroku Sądu Najwyższego z 7 sierpnia 1996 r. (sygn. III ARN 28/96), należy wskazać, że jego teza odnosi się do przepi-

sów nieobowiązującej już ustawy z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (DzU z 1991 r. nr 30, poz. 127 z późn. zm.), a skoro podjęty został przed datą wejścia przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, to odnosi się do odmiennego stanu prawnego, aniżeli obecny (obowiązywały wówczas inne przepisy również w zakresie zagospodarowania przestrzennego czy dróg publicznych), w związku z czym nie może być uznany za aktualny na gruncie przepisu art. 93 ust. 1 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. Powyższe orzeczenie, jak wynika z uzasadnienia, odnosi się także do treści przepisu art. 10 ust. 5 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości, czyli odmienną regulacji niż zawarta w obecnie obowiązującym art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Teza powyższego wyroku jest natomiast jak najbardziej aktualna w sprawach, w których dokonany został podział nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wskazują jednoznacznie, kiedy i w jakich sytuacjach można dokonać podziału nieruchomości. Jednak, co wymaga podkreślenia, **podział nieruchomości powinien być oparty na aktualnym stanie faktycznym sprawy oraz na aktualnym stanie prawnym** wynikającym nie tylko z przepisów omawianej ustawy, ale także z innych regulacji dotyczących gospodarki nieruchomościami. O ile więc w zakresie obowiązujących przepisów prawa dotyczących gospodarki nieruchomościami ministerstwo posiada pełną wiedzę, to w odniesieniu do indywidualnych spraw, z uwagi na dysponowanie jedynie pewnymi szczerkowymi informacjami, które nie obrazują pełnego stanu faktycznego sprawy, organ administracji rządowej nie może zajmować stanowiska. Jeżeli więc informacje na temat stanu faktycznego sprawy są niekompletne, gdyż przedstawiane są wybiórczo przez osoby trzecie, to udzielane odpowiedzi mogą być niezadowolające dla nadawców (czytelników), ponieważ z natury rzeczy – wobec braku dokumentów – nie będą uwzględniały wszystkich okoliczności sprawy. Ministerstwo Infrastruktury nie jest również właściwe do wyrażania opinii co do możliwości dokonania podziałów nieruchomości w sytu-

acjach indywidualnych rozstrzyganych w ramach postępowań prowadzonych przez inne (właściwe) organy.

Ministerstwo Infrastruktury dodatkowo informuje, że nie posiada kompetencji w sprawach nadzoru nad działalnością wójtów, burmistrzów albo prezydentów miast, w postępowaniach prowadzonych w trybie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami. Wobec powyższego resort nie jest właściwy do zajmowania stanowiska w odniesieniu do wydawanych w indywidualnych sprawach postanowień o zgodności projektu podziału nieruchomości z planem miejscowym. Przypomnieć bowiem należy, iż organy administracji publicznej działają na podstawie przepisów prawa i są zobowiązane przestrzegać z urzędu swojej właściwości rzeczowej i miejscowej.

Jednocześnie Ministerstwo Infrastruktury informuje, iż na podstawie obowiązujących przepisów organem drugiej instancji w prowadzonych przez wójtów, burmistrzów albo prezydentów miast postępowaniach o podział nieruchomości są Samorządowe Kolegia Odwoławcze właściwe ze względu na miejsce położenia nieruchomości. Natomiast w zakresie postępowań administracyjno-sądowych, w pierwszej instancji orzeka Wojewódzki Sąd Administracyjny, a w drugiej – Naczelny Sąd Administracyjny.

Warszawa, 11 marca 2005 r.

● Wydzielenie działki poniżej 0,3 ha

Proszę o wyjaśnienie, czy jest możliwy podział gruntu użytkowanego rolniczo (brak miejscowego planu zagospodarowania i ważnej decyzji o warunkach zabudowy) w celu sprzedaży sąsiadowi (rolnikowi) gruntu około 1 ha i pozostawienie sobie działki siedliskowej (budynek mieszkalny i gospodarczy) poniżej 0,3 ha. Jeżeli tak, to jaki jest tok postępowania.

Zbigniew Makowski

■ W odpowiedzi na pismo z 17 stycznia 2005 r. dotyczące możliwości dokonania podziału nieruchomości wykorzystywanej na cele rolne i leśne, w wyniku którego miałyby zostać wydzielona działka o powierzchni mniej-

szej niż 0,3 ha, Departament Regulacji Rynku Nieruchomości w Ministerstwie Infrastruktury uprzejmie udziela wyjaśnień w zakresie swojej właściwości.

Przepisy rozdziału I „Podziały nieruchomości” działu III ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2004 r. nr 261 poz. 2603 z późn. zm.) 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, w sytuacji gdy w wyniku podziału takiej nieruchomości, wydzielona zostałaby przynajmniej jedna działka gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha. Powyższe wynika z treści art. 92 przywołanej wyżej ustawy.

Zgodnie natomiast z art. 93 ust. 2a wydzielenie z wyżej opisanej nieruchomości „rolnej” działki gruntu, której powierzchnia będzie mniejsza niż 0,3 ha, będzie dopuszczalne jedynie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Regulacja ta pozwala na wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3 ha z przeznaczeniem takiej działki na cel wskazany w treści przepisu art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami (powiększenie lub regulacje granicy). Wydaje się zatem, że sytuacja opisana w pytaniu czytelnika nie spełnia warunków określonych w powołanym przepisie.

Podkreślić jednak należy, iż w opisanej przez Państwa sprawie Ministerstwo posiada jedynie pewną szczerkową informację, która nie obrazuje w pełni stanu faktycznego sprawy. Ponadto należy wskazać, że rozstrzygnięcie powyższej kwestii, co do możliwości dokonania podziału nieruchomości, należy wyłącznie do organu prowadzącego postępowanie w sprawie podziału nieruchomości, a więc do wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Zgodnie natomiast z przepisami kodeksu postępowania administracyjnego wójt, burmistrz albo prezydent miasta obowiązany będzie do wyczerpującego zebrania i rozpatrzenia całego materiału dowodowego w toczącym się postępowaniu (art. 77 ust. 1 kpa).

Warszawa, 10 marca 2005 r.

R E K L A M A

Podypłomowe Studium Geodezji Numerycznej Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie rozpoczyna nabór słuchaczy na rok akademicki 2005/2006

Informacje: www.geo.mapa.net.pl, sekretariat@planeta.uwm.edu.pl, tel./faks (0 89) 523-48-78, w.dabrowski@planeta.uwm.edu.pl, tel./faks (0 89) 523-39-66