

# Stary przypadek z nowej książki

Od kilku lat przedstawiam na łamach GEODETY przypadki z praktyki orzeczniczej związane z procesem administracyjnym. Trudno uwierzyć, ale powstało ich już 50! W większości dotyczyły one podziałów nieruchomości. Była to więc okazja, by wrócić szerzej do tej tematyki. I tak powstała nowa wersja mojej książki „Podział nieruchomości”.

## Magdalena Durzyńska

**W** jednym z opisanych w książce przykładów pokazuję nieruchomości objętą jedną księgą wieczystą składającą się z trzech zabudowanych działek ewidencyjnych: nr 61, nr 62 i nr 63. Nieruchomość ta przylega bezpośrednio do drogi publicznej (ul. Młynarska). W tym przypadku współwłaściciele domagają się podziału nieruchomości w celu zniesienia współwłasności nieruchomości w ramach posiadania wybudowanych przez siebie budynków.

we współwłasności i zakresowi dotychczasowego niezakłóconego posiadania. W celu wyjścia ze współwłasności strony zaproponowały dokonanie: podziału prawnego na istniejące już działki nr 61 i nr 62 (art. 96 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, dalej *ugn*) i geodezyjnego podziału zabudowanej działki nr 63. Ta ostatnia nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, choć faktycznie współwłaściciele dojeżdżają do swoich budynków, korzystając z niezabudowanej nieruchomości sąsiedniej stanowiącej działkę nr 64 (art. 96 ust. 2 *ugn*).

chomość w rozumieniu art. 46 § 1 kc składa się z trzech działek ewidencyjnych tworzących jedną działkę gruntu. Minimalne powierzchnie działek budowlanych przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (MPZP) nie mają tu wpływu na wielkość działek powstałych z działki nr 63, ponieważ jedna z nich podpada pod wyjątek z art. 95 pkt 7 *ugn*. Powierzchnia działek zabudowanych przylegających bezpośrednio do drogi publicznej w ogóle nie ma znaczenia, ponieważ mamy do czynienia z już zastanym stanem ewidencyjnym, tzn. z działkami osobno oznaczonymi w ewidencji gruntów i budynków. W stosunku do działek nr 61 i 62 podział geodezyjny przewidziany przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami nie następuje, ww. przepisy nie mają tu zatem zastosowania. Raz dokonany podział geodezyjny zachowuje swoją skuteczność nawet w przypadku zmiany przepisów planu. Zresztą (przy ewentualnej ocenie wstępnego projektu podziału) w odniesieniu do określonej w MPZP minimalnej powierzchni działki budowlanej trzeba mieć na uwadze, że definicja działki budowlanej, o której mowa w art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*upzp*), nawiązuje do definicji określonej w art. 2 pkt 12 *upzp*. Co do zasady dotyczy więc działki budowlanej rozumianej jako działka przeznaczona pod zabudowę, a nie działki już zabudowanej – jak to definiuje ustawa o gospo-

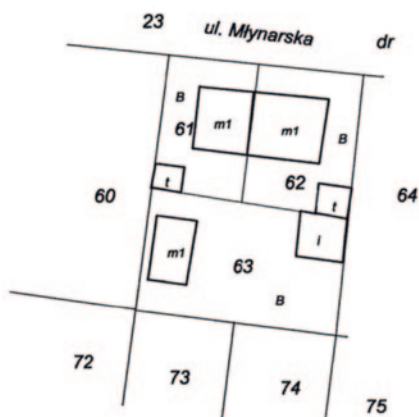
**W stosunku do działek nr 61 i 62 podział geodezyjny przewidziany przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami nie następuje, ww. przepisy nie mają tu zatem zastosowania. Raz dokonany podział geodezyjny zachowuje swoją skuteczność nawet w przypadku zmiany przepisów planu.**

Dwie działki przylegające bezpośrednio do drogi publicznej są zabudowane przez dwóch współwłaścicieli dwoma budynkami opartymi na jednej ścianie. Powierzchnia działek ewidencyjnych nr 61 i nr 62 odpowiada wielkości udziałów

**J**est to klasyczny przykład geodezyjnego podziału działki ewidencyjnej, a nie nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 kc. Podział nieruchomości w rozumieniu art. 93 i n. *ugn* dotyczy tylko działki nr 63, podczas gdy nieru-

**Przykład nr 6.** Zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej kilkoma budynkami

**Rysunek nr 8**



Uwaga: działki nr 61, 62 i 63 objęte są jedną księgą wieczystą.

**Rysunek nr 9**



Strona z książki „Podział nieruchomości” ilustrująca opisany w artykule przypadek

darce nieruchomościami w art. 4 pkt 3a, i o której mowa w art. 95 pkt 7 ugn.

**D**okonując podziału nieruchomości, każdej z nowo powstałych działek ewidencyjnych 63/1 i 63/2 należy zapewnić służebność przejścia i przejazdu odpowiednio przez działki 61 i 62 (art. 99 w zw. z art. 93 ust. 3 ugn). Korzystanie z działki sąsiedniej nr 64 nie gwarantuje spełnienia przesłanki z art. 93 ust. 3 ugn.

Bez wpływu na dopuszczalność podziału geodezyjnego pozostaje okoliczność, że budynek mieszkalny posadowiony na działce nr 63 jest usytuowany około 2 metrów od jej granicy z nieruchomością sąsiednią stanowiącą działkę nr 60. Sytuowanie obiektów budowlanych należy do przedmiotu regulacji *Prawa budowlanego* i jest rozstrzygane na etapie pozwolenia na budowę.

Stąd (np. przy braku planu miejscowego) przepisy rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, nie stanowią przepisów odrębnych w rozumieniu art. 94 ust. 1 pkt 1 ugn. Przepisy te wyznaczają zasady sytuowania nowych budynków, nie mają wobec tego zastosowania do nieruchomości już zabudowanych. Z oczywistych względów (*lex retro non agit*) ww. rozporządzenie nie ma zastosowania do budynków wzniesionych przed jego wejściem w życie.

To próbka tematyki poruszonej w mojej nowej książce „Podział nieruchomości”. Mam nadzieję, że publikacja będzie pomocna także w praktyce geodezyjnej.

**Magdalena Durzyńska**  
sędzia WSA w Warszawie (I Wydz.),  
doktor nauk prawnych, pracowała  
w Departamencie Katastru GUGiK

## „Podział nieruchomości”

Publikacja dr Magdaleny Durzyńskiej łączy i zagadnienia *stricto administracyjne*, i zagadnienia *stricto cywilistyczne*, jest więc swoistym kompendium w zakresie tematyki obejmującej podział nieruchomości. W części I zostały opisane kategorie nieruchomości występujące w polskim systemie prawnym, tzn. nieruchomości gruntowe, budynkowe i lokalowe oraz terminologia dotycząca podziału. W części II – „Geodezyjny podział nieruchomości” przedstawiono główne zasady dotyczące podziału ewidencyjnego. Podjęto tu zagadnienia dostępu nieruchomości do drogi publicznej i problematykę zgodności (wstępnego) projektu podziału z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo została omówiona procedura przejmowania gruntów pod drogi publiczne i zasady ustalania odszkodowań za działki wydzielane pod te drogi. Uwzględniono ponadto opłaty adiacenckie nakładane przez organy gminy w związku z powodowanym podziałem wzrostem wartości nieruchomości. W części III ujęto zasady podziału nieruchomości dokonywanego przez sąd powszechny. Przede wszystkim zasady podziału nieruchomości w naturze, zwłaszcza że pozostają one zbieżne z zasadami podziału geodezyjnego dokonywanego przez organy administracji. Zostały tu też opisane inne sposoby zniesienia współwłasności, a także procedura podziału nieruchomości spadkowej czy nieruchomości stanowiącej majątek wspólny małżonków. Problematykę samego podziału nieruchomości dokonywanego w trybie administracyjnym i w toku postępowania przed sądem uzupełniono o zasady, sposoby i terminy wzajemnych rozliczeń między współwłaścicielami zarówno w zakresie nakładów poczynionych na nieruchomość, jak i korzyści z niej osiągniętych. W książce zostały też omówione uprawnienia i obowiązki współwłaścicieli, a także pojedyncze zagadnienia związane z zarządem nieruchomością stanowiącą współwłasność. I wreszcie kwestia podziału obciążeń hipotecznych. Część IV zawiera natomiast zestaw ilustracji podziału nieruchomości w naturze. Są to proste przykłady obrazujące podstawowe zasady podziału wiążące zarówno organy administracji, jak i sądy cywilne. Krótkie opisy i odniesienia do obowiązujących przepisów pozwolą z łatwością odróżnić podział geodezyjny od podziału prawnego, a nieruchomość od działki gruntu czy działki ewidencyjnej. Książka liczy 541 stron i właśnie ukazała się nakładem wydawnictwa Wolters Kluwer.