

Nie tylko geodeci, ale również prawnicy mają trudności
z pogodzeniem przepisów rozporządzenia z ustawą

Podziały nieruchomości

W 1985 r. Sejm przyjął ustawę o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości. Po raz pierwszy stwierdzono wtedy w przepisach, że działka przeznaczona pod zabudowę albo zabudowana domem jednorodzinnym, mieszkalno-pensjonatowym lub letniskowym stanowi „przedmiot własności osobistej”. Ustawa umożliwiła podział nieruchomości pod warunkiem zgodności z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Osoby fizyczne mogły nareszcie wydzielać i sprzedawać działki budowlane.

Jednak zapis o zgodności projektu podziału z ustaleniami planu miejscowego już wtedy budził zastrzeżenia. Oto treść wyroku NSA w tej sprawie: *Jeżeli z wnioskiem o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości występują właściciel lub użytkownik wieczysty, a proponowany podział jest w zasadzie zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego, to organ nie może odmówić jego zatwierdzenia. Wydanie decyzji w tym przedmiocie nie jest aktem uznaniowym. Wbrew dosłowemu brzmieniu art. 10 ust. 1 ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości („Podział nieruchomości może nastąpić”), należy przyjąć, że w braku sprzeczności projektu podziału z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązkiem organu jest zatwierdzenie projektu podziału. Przepis ten bowiem stanowi z natury rzeczy ograniczenie prawa własności i dlatego powinien być interpretowany w sposób wyłączający możliwość przyjęcia uznaniowego charakteru decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu podziału.*

Nowa ustawa (o gospodarce nieruchomościami) ukazała się w 1997 r., jednak zapis dotyczący zgodności podziału z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pozostawiono bez zmian. Ponadto w rozporządzeniu Rady Mini-

strów z 17 lutego 1998 r. zastrzeżono go, zapisując w § 4, że tylko pozytywna opinia o zgodności proponowanego podziału z ustaleniami planu miejscowego stanowi podstawę do opracowania projektu podziału. Choć regulacja ta wybiega poza delegację ustawową, urzędnicy są zmuszeni do jej przestrzegania. Zgodnie z tym przepisem geodeta nie może opracować projektu podziału nieruchomości, jeżeli właściciel nie uzyskał pozytywnej opinii. W rezultacie w trybie administracyjnym podział nieruchomości nie może nastąpić. Można by się z tym pogodzić, jeżeli wnioskodawca zaproponował podział nieruchomości z przeznaczeniem pod budowę obiektu nieprzewidzianego w planie miejscowym. Ale jeśli właściciel chce jedynie sprzedać część nieruchomości, to jakie znaczenie ma ten plan? Obowiązek wykorzystywania nieruchomości zgodnie z planem miejscowym to rzecz odrębna od własności. Przyszły właściciel nieruchomości musi pogodzić z nim swoje zamierzenia, bez względu na to, jaką część gruntu kupił, a także czy linia podziału przebiegała wzdłuż czy w poprzek. **Przepisy rozporządzenia nie mogą ograniczać prawa dysponowania własnością bardziej niż ustawa.** Zanim ukazało się rozporządzenie, projekty podziału można by-

ło sporządzać, a rozstrzygnięcie zawarte było w decyzji po przedłożeniu projektu. Po ukazaniu się rozporządzenia sprawa o podział może zakończyć się uzyskaniem postanowienia z negatywną opinią.

Tymczasem zgodnie z kpa postanowienia wydawane są w toku postępowania administracyjnego, które powinno być zakończone decyzją administracyjną. Oto treść kilku wyroków w tego typu sprawach:

■ *Warunek zgodności z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 1 ustawy z 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości) jest o tyle przesądzający, iż bez jego spełnienia postępowanie o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości w ogóle nie może się toczyć.*

■ *Opiniowanie zgodności proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego (art. 93 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – DzU nr 115, poz. 741) jest częścią postępowania podziałowego.*

■ *Postanowienie wyrażające opinię, o której mowa w art. 93 ust. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU nr 115, poz. 741 ze zm.), jest wydawane w toku postępowania administracyjnego w sprawie o podział nieruchomości. Do wydania tego postanowienia przepisu art. 106 kpa nie stosuje się.*

■ *Art. 93 ust. 4 i 5 uogn zawiera szczególną normę, odrębną od art. 106 kpa, a mieszczącą się w zakresie art. 123 kpa, ponieważ postanowienie wójta, burmistrza czy prezydenta miasta zawierające opinię w przedmiocie zgodności pro-*

ponowanego podziału nieruchomości z planem miejscowym dotyczy jednej z kwestii wynikających w toku postępowania o zatwierdzenie podziału nieruchomości, ale nie rozstrzyga w sposób kategoriyczny (nie kończy postępowania) sprawy zatwierdzenia podziału.

■ *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta opiniuje zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego tylko wówczas, gdy nie przedstawiono mu do zatwierdzenia projektu podziału, spełniającego warunek zawarty w art. 96 ust. 1 zdanie drugie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU nr 115, poz. 741); o tym, czy chodzi o uzyskanie opinii o proponowanym podziale, czy o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości, decyduje wola strony.*

■ *W przypadku złożenia wniosku o podział nieruchomości przed tym samym organem, element opiniowania jest wyłącznie elementem postępowania w sprawie o podział nieruchomości i nie zachodzi potrzeba wydawania postanowienia w trybie art. 93 ust. 4 i 5 powyższej ustawy.*

Rozporządzenie Rady Ministrów z 17 lutego 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziałów od samego początku spotkało się z krytyką ze strony środowiska geodezyjnego. Jego rygorystyczne stosowanie prowadziło do tego, że sprawy w ogóle nie mogły być załatwione. W zakresie spraw technicznych rozporządzenie wprowadziło nową czynność geodezyjną nazwaną „przyjęciem granic”, w wyniku której sporządza się „protokół z przyjęcia granic”. Trudno zrozumieć, czemu mają służyć te czynności. Wystarczy

przecież w sprawie granic stosować przepisy *Prawa geodezyjnego i kartograficznego*.

Stosowanie w trakcie czynności geodezyjnych obecnych przepisów rozporządzenia narusza spokojny stan posiadania, a często doprowadza do sporów granicznych.

Tymczasem w myśl przepisów kodeksu cywilnego z podziałem mamy do czynienia wtedy, gdy pomiędzy współwłaścicielami dokonuje się podziału rzeczy wspólnej. Warunkiem podziału jest więc istnienie współwłasności. Rzeczą wspólną może być nieruchomości. **Tzw. podziały nieruchomości w trybie uogn (polegające na utworzeniu z jednej działki większej liczby działek) nie są więc podziałami nieruchomości.** W tym zakresie ustawa nie jest zgodna z kodeksem cywilnym.

W art. 95 uo gn zapisano, co prawda, kiedy podział nieru-

chomości może nastąpić niezależnie od ustaleń planu miejscowego. Zapis ten wydaje się być jednak niepotrzebny, ponieważ sprawy te uwzględni już art. 211 kodeksu cywilnego: *Każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.*

Czy podziały w trybie administracyjnym są potrzebne? Podziałów nieruchomości dokonują współwłaściciele, znosząc współwłasność na drodze postępowania cywilnego przed notariuszem lub przed sądem. Aby nie wydłużać im czasu załatwienia sprawy, należy przewidzieć uproszczoną procedurę postępowania w zakresie sporządzania dokumentacji geodezyjnej, gdyż ona nie wnosi nic nowego w za-

kresie własności nieruchomości, a także ich granic zewnętrznych. W przypadku zgody współwłaścicieli, kiedy współwłasność zniesiona będzie w trybie umowy notarialnej, geodeta przygotowuje dokumentację podziałową zgodnie z wolą współwłaścicieli, co odnotowane będzie w katastrze nieruchomości.

W przypadku braku zgody, kiedy sprawą zajmie się sąd, dokumentację podziałową opracuje biegły sądowy, co również odnotowane będzie w katastrze.

Pozostaje sprawa terenów wydzielanych (w trybie ustawy) pod budowę dróg i autostrad. Obecnie jest to forma wywłaszczenia, czyli zmiany właściciela na podstawie decyzji administracyjnej. Ponieważ nie jest to podział rzeczy wspólnej, sprawa przejęcia gruntów na rzecz gminy czy skarbu państwa nie powinna być załatwiana poprzez wydanie decyzji o podziale nieruchomości.

Utworzenie kilku działek z jednej nie powinno następować pod rygorem dotychczas obowiązujących przepisów uogn. **Cały rozdział 1 w dziale III uogn dotyczący podziałów nieruchomości jest niepotrzebny.** Dowodem na to może być fakt dokonywania tzw. podziałów w trybie rolnym. Na terenach nieobjętych ustawą podziałów dokonuje się w różny sposób. W jednym starostwie wydaje się decyzje w sprawie dokonania zmiany w operacie ewidencji gruntów, a w innym zmiany następują bez wydania decyzji. Te różne czynności zawsze zmierzają do tego samego – w miejsce jednej działki wpisuje się ich większą liczbę. Weźmy przykład z Czechów i Słowaków. U nich taki podział nie wymaga decyzji ani uzgodnień. Po opracowaniu dokumentacji geodezyjnej na wniosek właściciela nowy stan ujawniany jest w katastrze nieruchomości.

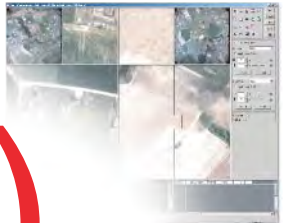
Jerzy Szyszko

R E K L A M A



geographic imaging made simple





ERDAS IMAGINE™

OrthoBASE Pro

Najważniejsze zalety:

- platforma PC,
- prosty interfejs,
- niewielkie wymagania sprzętowe,
- automatyczna kolekcja punktów nawiązania,
- wyrównanie metodą niezależnych wiązek,
- szczegółowy raport aerotriangulacji,
- szybkie generowanie NMT i tworzenie ortoobrazów,
- raport/obraz dokładności NMT,
- możliwość pracy w trybie wsadowym ERDAS IMAGINE



Obsługa danych z kamer metrycznych, niemetrycznych, cyfrowych, sensorów satelitarnych (SPOT, IRS, IKONOS, QuickBird)

Laboratorium Teledetekcji i Geoinformatyki GEOSYSTEMS Polska Sp. z o.o.

ul. Bartycka 18a 00-716 WARSZAWA

tel./fax. (+48 22) 851 11 66 office@geosystems.com.pl



w w w . g e o s y s t e m s . c o m . p l