

PRAWNO-EKONOMICZNE ASPEKTY PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

LEGAL AND ECONOMIC ASPECTS
OF REAL ESTATE PROPERTY

JOANNA JĘDRAK
Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

ABSTRACT

This study discusses the main issues regarding division of real estate based primarily on the Act of 21 August 1997 on real estate management. Basic definitions related to the division of real estate and the problems of their precision have been presented. In the scientific work have been listed and described the types of divisions, specific cases of their occurrence and rules of conduct independently of the local spatial development plan in the area of real estate, the division of which is to be made. In addition, the economic consequences of divisions of real estate in the form of the need to pay betterment levy or pay compensation for expropriated property were also included.

Key words: Real estate, classification division, division of land and mortgage register, legal division

ABSTRAKT

W niniejszym opracowaniu omówione zostały główne kwestie dotyczące podziałów nieruchomości na podstawie przede wszystkim ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Przedstawione zostały podstawowe definicje związane z podziałem nieruchomości oraz

problematyka ich precyzji. W pracy zostały wymienione i opisane rodzaje podziałów, szczególne przypadki ich występowania oraz zasady postępowania niezależnie od miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie nieruchomości, której podział ma zostać dokonany. Ponadto ujęto także ekonomiczne skutki podziałów nieruchomości w postaci konieczności dokonania opłat adiacenckich bądź wypłacenia odszkodowania za wywłaszczone nieruchomości.

Słowa kluczowe: Nieruchomość, podział ewidencyjny, podział wieczystoksięgowy, podział prawny

WPROWADZENIE

Podział nieruchomości stanowi nieodzowny element przy gospodarowaniu nieruchomościami. Dokonywany jest nie tylko w celu stworzenia większej ilości działek ewidencyjnych, ale także na potrzeby poprawy struktury gruntów rolnych czy wydzielenia pewnego obszaru gruntu potrzebnego do realizacji celu publicznego. Podziałowi mogą również podlegać nieruchomości budynkowe i lokalowe, o czym szerzej wspomniano w dalszej części artykułu.

Wciąż rozwijające się miasta wymuszają rozszerzanie granic terenów zurbanizowanych, powodując wydzielenie większej ilości terenów pod zabudowę, czego konsekwencją jest konieczność podziału działek ewidencyjnych na mniejsze, a nawet zmiany użytkowania danego gruntu, na przykład z rolnego na teren pod zabudowę. Jednak podział nieruchomości nie ogranicza się wyłącznie do fizycznego rozgraniczenia gruntu, czyli podziału geodezyjnego, ale dotyczy także podziału prawnego i wieczystoksięgowego. Uregulowanie prawne dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości można znaleźć w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami¹ (dalej: ustawa o gospodarce nieruchomościami). W niniejszej ustawie ujęte są zasady przeprowadzania samego podziału nieruchomości jak również kwestie opłat związanych ze zmianą wartości nieruchomości. Należy wskazać, iż najistotniejsze zagadnienia dotyczące podziału nieruchomości, którymi są zakres zastosowania przepisów o podziale nieruchomości, warunki dopuszczalności podziału nieruchomości, jak również podział nieruchomości w przypadku braku

¹ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2018, poz. 121 z późn. zm.).

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zamieszczone zostały w dziale III – Wykonywanie, ograniczanie lub pozbawianie praw do nieruchomości, rozdziale 1 – Podziały nieruchomości ustawy o gospodarce nieruchomościami.

W nawiązaniu do wyżej wskazanego aktu prawnego w niniejszym artykule skupiono się w szczególności na rodzaju podziałów nieruchomości, szczególnych przypadkach podziałów, uregulowaniach występujących w przypadku podziału nieruchomości na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz opłatach wynikających z podziału, tworząc całościowe opracowanie prawno-ekonomicznej problematyki podziału nieruchomości.

RODZAJE PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI

Pojęcie nieruchomości definiowane jest w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny² (dalej: kodeks cywilny) w art. 46 § 1, według którego nieruchomość stanowią części powierzchni ziemskiej, będące odrębnym przedmiotem własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części składowe takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Dodatkowo nieruchomość została dla uszczegółowienia podzielona na trzy rodzaje, które stanowią grunty, budynki i lokale. Nieruchomość gruntowa to części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności. Nieruchomość budynkową stanowią części budynków będące odrębnym od gruntu przedmiotem własności, a nieruchomość lokalowa to części budynków stanowiące odrębny przedmiot własności. Podobnie do nieruchomości, która została podzielona w definicji na gruntową, budynkową i lokalową, występują też trzy rodzaje podziałów nieruchomości. Samo stwierdzenie „podział nieruchomości” nie zostało jeszcze zdefiniowane ustawowo, a więc brak jest definicji legalnej tegoż pojęcia, jednak w doktrynie został wyróżniony podział prawny, wieczystoksięgowy i administracyjny³. Często występującym zjawiskiem jest definiowanie w ustawie o gospodarce nieruchomościami pojęć powiązanych z podziałem nieruchomości dla dokładniejszego określenia przedmiotu podziału. W tym celu ustawodawca określił definicję m.in. nieruchomości oraz działki gruntu.

² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2018, poz. 1025).

³ G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Wydawnictwo Lexis Nexis, Warszawa 2013, s. 520.

Podział prawny nieruchomości polega na zmianach podmiotowych w zakresie prawa własności, które są następstwem dokonanych podziałów w obrębie oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków działek ewidencyjnych⁴. Podobnie precyzuje to pojęcie kodeks cywilny, który podkreśla, że zmiany w zakresie prawa własności nieruchomości mogą zostać dokonane dopiero po wcześniejszym wydzieleniu działek gruntu oraz dokonaniu odrębności tych nieruchomości w katastrze nieruchomości. Aby podział prawny mógł zostać uczyniony, niezbędne jest przeprowadzenie podziału ewidencyjnego, który polega na określeniu granic, powierzchni i oznaczeniu wyodrębnionej działki gruntu oraz wprowadzeniu ustalonych danych do ewidencji gruntów i budynków. Dopiero po dokonaniu powyższych czynności na danej działce zostaje ustanowiony nowy właściciel⁵. Zdarza się jednak, tak jak w przypadku wydzielanych działek gruntu pod drogi publiczne, które przechodzą z mocy prawa na własność wskazanych w ustawie jednostek, że podział ewidencyjny i prawny następuje jednocześnie.

Należy jednak podkreślić, że w ustawie o gospodarce nieruchomościami ustawodawca szczególnie nacisk położył na podział nieruchomości jako podział geodezyjny, zwany również ewidencyjnym, którego skutkiem dopiero staje się podział prawny. W kodeksie cywilnym oraz w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece⁶ (dalej: ustawa o KW) zawarto, iż nieruchomości nie musi stanowić wyłącznie jedna działka ewidencyjna, lecz może to być zespół działek odrębnie oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków. Sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, których właścicielami są te same osoby, a dodatkowo są one przedmiotem tych samych praw, nie stanowią odrębnych działek ewidencyjnych dopóki nie zostaną wyodrębnione w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych. Materiały uzyskane w wyniku tych prac muszą zostać złożone do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. W rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami odrębne działki ewidencyjne stanowią działki, które wyszczególniono w dokumentach określających stan prawny tych nieruchomości lub które zostały odrębnie oznaczone w in-

⁴ M. Durzyńska, *Podział nieruchomości*, Wydawnictwo LexisNexis, Warszawa 2011, s. 33–37.

⁵ *Ibidem*, s. 33–35.

⁶ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2017, poz. 1007 z późn. zm.).

nych ewidencjach i rejestrach publicznych, czego przykładem są grunty zajęte pod drogi publiczne czy linie kolejowe⁷.

Zasadą realnego systemu jest fakt, że księgę wieczystą zakłada się i prowadzi dla nieruchomości, w odróżnieniu od systemów personalnych, w których księgi prowadzi się dla poszczególnych właścicieli⁸. W przypadku wieczystoksięgowego podziału nieruchomości tworzy się minimum dwie księgi wieczyste dla jednego właściciela, który posiada przynajmniej dwie działki ewidencyjne. Dokładniej ujmując, podział wieczystoksięgowy polega na wyodrębnieniu z jednej księgi wieczystej, w której znajdują się co najmniej dwie działki ewidencyjne, przynajmniej jednej z nich i stworzeniu osobnej nieruchomości wieczystoksięgowej. Jest to prawne wyodrębnienie działek posiadających jedną księgę wieczystą poprzez założenie nowej, dodatkowej księgi wieczystej, przy czym nie zmienia się podmiot będący ich właścicielem. Efektem jest wyłącznie zwielokrotnienie liczby nieruchomości wieczystoksięgowych. Możliwe jest także połączenie kilku ksiąg wieczystych prowadzonych dla różnych nieruchomości w jedną, o ile są one własnością tego samego właściciela⁹.

Mimo iż omawiane podziały różnią się od siebie, to są one ze sobą kompatybilne. Z kolei największą rolę odgrywa podział ewidencyjny. Aby można było dokonać podziału prawnego, niezbędne jest przeprowadzenie w pierwszej kolejności podziału geodezyjnego, prowadzącego do podziału działki ewidencyjnej. Po dokonaniu tej czynności możliwe jest ustanowienie nowego właściciela nieruchomości. Kluczowe przy podziale wieczystoksięgowym, tak samo jak w podziale prawnym, jest wyodrębnienie działki ewidencyjnej. Umożliwia to rozdzielenie działek ewidencyjnych i założenie dla nich osobnych, a więc nowych ksiąg wieczystych.

PODZIAŁY WYKONYWANE NIEZALEŻNIE OD USTAŁEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 93 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami wójt, burmistrz lub prezydent miasta zostaje wyłączony z opiniowania podziałów, o których mowa w art. 95 niniejszej ustawy. Konsekwencją jest możliwość realizowania zawartych w tym przepisie celów podziału bez

⁷ M. Durzyńska, *Podział...*, op. cit, s. 31–33.

⁸ P. Mysiak, *Postępowanie wieczystoksięgowe*, Wydawnictwo LexisNexis, Warszawa 2012, s. 37.

⁹ M. Durzyńska, *Podział...*, op. cit, s. 33–37.

względu na to, jakie są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego¹⁰ (dalej: plan miejscowy). Przepis art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami określa cele wydzielenia działek gruntu w ramach ewidencyjnego podziału nieruchomości, bez względu na prawne kryteria dopuszczalności zagospodarowania tych działek, określonych w planie miejscowym lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹¹ (dalej: ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym).

We wspomnianym wcześniej artykule określono, iż podziału nieruchomości można dokonać niezależnie od występowania miejscowego planu, a ponadto wydzielone nieruchomości nie podlegają opiniowaniu oraz nie ma konieczności wykonywania wstępnego projektu drogi. Dzięki tej odrębności regulacji prawnych odnoszących się do każdego z celów wymienionych w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami przeważa dopuszczalność wydzielenia działki gruntu o konfiguracji i wielkości, które zostały w tym artykule określone.

Jednym z celów podziału nieruchomości, który może zostać dokonany niezależnie od ustaleń miejscowego planu, jest podział w celu wydzielenia budynków przy zniesieniu współwłasności nieruchomości. Ustawodawca zastrzegł w tym przepisie (art. 95 pkt. 1), że dokonanie podziału jest możliwe, jeżeli działka gruntu jest zabudowana co najmniej dwoma budynkami wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę. W takim przypadku granica działki gruntu powinna przebiegać w taki sposób, aby zapewniać prawidłowe korzystanie zarówno z gruntu, jak i budynku. Jeżeli granica działki byłaby wydzielona wzdłuż granicy budynku, mogłoby to uniemożliwić w przyszłości dokonanie jakichkolwiek prac konserwatorskich na tym budynku, gdyż wiązałoby się to z przekroczeniem granicy wydzielonej nieruchomości.

Jednym z przypadków podziału nieruchomości niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest także wydzielenie działki gruntu stanowiącej jedynie część nieruchomości. Taki podział następuje z mocy prawa i wyłącznie na podstawie sporządzonej dokumentacji geodezyjnej, którą stanowi operat podziału nieruchomości.

¹⁰ Z. Bojar, *Podziały nieruchomości. Komentarz*, Wydawnictwo Gall, Katowice 2012, s. 49.

¹¹ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. – Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne (t.j. Dz.U. 2017, poz. 1073 z późn. zm.).

W przypadku pojawienia się roszczeń ze strony osób fizycznych lub prawnych odnoszących się do nabycia nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, szereg regulacji ujęty jest w ustawie o gospodarce nieruchomościami¹². Przykładem realizacji roszczeń do części nieruchomości wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami jest zwrot części wywłaszczonej nieruchomości w trybie art. 136 ust. 3 na wniosek poprzedniego właściciela, jeżeli wywłaszczona nieruchomość została użyta w celu innym niż określony w decyzji o wywłaszczeniu lub uznana została za zbędną w celu określonym w tej decyzji.

Na nieruchomości dokonuje się także podziału w celu wydzielenia jej części pod realizację inwestycji drogowej, która w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami jest celem publicznym (art. 6). Szczegółowe informacje dotyczące dróg publicznych można znaleźć w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych¹³, czy też w ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych¹⁴ (dalej: ustawa o inwestycji w zakresie dróg publicznych), zwanej także specustawą. Na podstawie ostatniego z wymienionych aktów prawnych przebieg każdej kategorii drogi publicznej może być ustalony w drodze decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydanej przez odpowiedni organ, w zależności od kategorii danej drogi. Do realizacji tego celu wydzielane są części działki gruntu poprzez podział tej nieruchomości. Z wnioskiem o taki podział musi wystąpić właściwy zarządca drogi na etapie przygotowania dokumentacji do wniosku o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej. Nieruchomości, które zostaną wydzielone liniami rozgraniczającymi teren, będącymi jednocześnie liniami podziału nieruchomości, stają się z mocy prawa własnością Skarbu Państwa lub odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego, w zależności od kategorii drogi publicznej. Następuje to z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stała się ostateczna, za odszkodowaniem ustalonym w odrębnej decyzji, o którym mowa w dalszej części niniejszego opracowania.

¹² Z. Bojar, *Podziały...*, op. cit.

¹³ Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2017, poz. 2222 z późn. zm.).

¹⁴ Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. 2017, poz. 1496 z późn. zm.).

Zasady zawarte w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami dostarczają dodatkowych możliwości właścicielom nieruchomości, którzy chcieliby podzielić swoje nieruchomości, niezależnie od tego, czy są to nieruchomości gruntowe czy też budynkowe. Dodatkowo możliwe jest dokonanie w przyspieszonym trybie inwestycji celu publicznego, jakimi są między innymi drogi publiczne.

SZCZEGÓLNE PRZYPADKI

Podział nieruchomości nie obejmuje jedynie zagadnień podziału nieruchomości gruntowej, tylko jak na wstępie wspomniano, także nieruchomości budynkowych czy lokalowych. Obecnie uregulowanie dotyczące podziału nieruchomości zabudowanej znajduje się w ustawie o gospodarce nieruchomościami art. 93 ust. 3b. Podstawowym warunkiem prowadzącym do umożliwienia podziału budynku jest przebieg granic projektowych:

do wydzielenia działek gruntu wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części¹⁵.

Wątpliwości odnoszące się do tego przepisu pojawiają się w momencie porównania wspomnianego uregulowania z ustaleniami miejscowego planu lub przepisami odrębnymi. Według definicji zawartych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane¹⁶ art. 3 pkt 1, 2 i 2a budynkiem jest obiekt budowlany wraz z instalacjami zapewniającymi możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiadający fundamenty i dach. Budynkiem mieszkalnym jednorodzinny jest zaś budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkalnych. Ważną kwestią jest, iż budynek mieszkalny musi stanowić konstrukcyjnie samodzielną całość, a możliwe do wydzielenia są jedynie dwa lokale mieszkalne¹⁷.

¹⁵ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce..., op. cit.

¹⁶ Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2017, poz. 1332 z późn. zm.).

¹⁷ Z. Bojar, *Podziały...*, op. cit, s. 53–55.

Granice wydzielonego budynku muszą być właściwie określone i współgrać z granicami gruntu. Spełnienie warunku mówiącego, że przegrody budowlane wydzielające budynek z przestrzeni muszą przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn tworzących ściany, usytuowanych na całkowitej wysokości budynku, pozwala zabezpieczyć majątek właściciela nieruchomości. Wymagania zapisane w kodeksie cywilnym co do przebiegu granic budynku na nieruchomości gruntowej umożliwiają wpisanie podzielonej nieruchomości jako odrębnej działki gruntu, a tym samym wydzielony budynek może wchodzić w skład odrębnych nieruchomości.

Bardzo ważnym i coraz bardziej powszechnym podziałem staje się wydzielenie działek gruntu z przeznaczeniem pod drogi publiczne. Wciąż rosnąca ilość samochodów na drogach zmusza władzę centralną oraz władzę samorządową do rozbudowy, poszerzania i ulepszania dróg publicznych, co powoduje konieczność nabycia gruntu na ten cel. Regulację tych kwestii zawiera art. 98 ustawy o gospodarce nieruchomościami, który określa szczególny sposób nabycia własności lub użytkowania wieczystego pasa gruntu pod drogę publiczną przy podziale nieruchomości. W przypadku wystąpienia właściciela gruntu z wnioskiem o wydzielenie działek gruntu pod drogę publiczną działki przechodzą z mocy prawa, w zależności od kategorii drogi, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna. Dzieje się tak jedynie w przypadku, gdy przedmiotowa działka jest objęta planem miejscowym z przeznaczeniem pod drogę publiczną¹⁸. Początkowo jednak nie jest wiadomo, jakiej kategorii będzie droga, na rzecz której wydzielono działkę gruntu, dlatego też w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych¹⁹ znajdują się regulacje precyzujące kompetencje określonych jednostek odnoszące się do nadawania drogom odpowiednich kategorii.

Należy zaznaczyć, że omawiana zasada przejścia danej działki gruntu z własności pod drogi publiczne z mocy prawa obowiązuje również w przypadku orzeczenia sądu, kiedy przejście następuje z dniem uprawomocnienia się orzeczenia sądu. Nie dotyczy to zaś podziałów dokonywanych z urzędu.

¹⁸ Ibidem, s. 58–61.

¹⁹ Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2017, poz. 2222 z późn. zm.).

OPŁATY WYNIKAJĄCE Z PODZIAŁU

Ustawodawca w art. 97 ustawy o gospodarce nieruchomościami uwzględnił, iż koszty podziału nieruchomości ponosi osoba, która ma w tym podziale interes prawny. Podział dokonywany jest również na wniosek takiej osoby, to znaczy, że kosztami wynikającymi z podziału jest obciążony wnioskodawca. W przypadku występowania kilku wnioskodawców koszty postępowania są proporcjonalnie rozkładane na każdego z nich, z uwzględnieniem poszczególnych interesów w dokonaniu podziału²⁰.

W przypadku, gdy o podziale orzeka sąd, stosowane są przepisy art. 520 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeksu postępowania cywilnego²¹ (dalej: kodeks postępowania cywilnego) o kosztach postępowania cywilnego nieprocesowego²².

Podział nieruchomości wiąże się także z powstaniem konieczności poniesienia opłaty adiacenckiej, która jest ustalana na podstawie decyzji wójta, burmistrza lub prezydenta miasta. Wysokość stawki procentowej tej opłaty, jaką musi ponieść właściciel nieruchomości, jest określana przez radę gminy w drodze uchwały. Nie ma również wątpliwości, że opłata adiacencka ma charakter publicznoprawny²³. Należność ta może być konsekwencją wzrostu wartości nieruchomości ze względu na dokonanie podziału nieruchomości, a tym samym wprowadzenie dodatkowych udogodnień. Tym ulepszeniem może być powstanie na nieruchomości dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej, wykorzystanie gospodarcze oraz korzystniejsze położenie poszczególnych działek. Dodatkowo dogodne położenie wydzielonej działki ewidencyjnej oraz zmiana jej przeznaczenia, na przykład z działki rolnej na działkę z przeznaczeniem pod zabudowę, powodują wzrost wartości rynkowej takiej nieruchomości. Gdy wartość nieruchomości wzrasta z powodu podziału nieruchomości, budowy urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegają-

²⁰ M. Durzyńska, *Podziały, rozgraniczenia i scalenia nieruchomości*, Wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2000, s. 61.

²¹ Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2018, poz. 155 z późn. zm.).

²² M. Durzyńska, *Podziały, rozgraniczenia...*, op. cit, s. 61.

²³ T. Brzezicki, I. Fisz, W. Morawski, *Opłaty i wybrane roszczenia dotyczące nieruchomości*, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2018, s. 169–250.

cych zwrotowi, a także z powodu podziału i scalenia nieruchomości, rada gminy może nałożyć na właściciela danej nieruchomości opłatę adiacenczką. Wysokość opłaty w przypadku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nie może przekroczyć 30% różnicy wartości nieruchomości sprzed podziału w porównaniu do jej wartości po podziale²⁴. Ustalenie opłaty może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne²⁵. Określenia wartości nieruchomości przed i po podziale dokonuje rzeczoznawca majątkowy. Art. 98a pkt. 1b ustawy o gospodarce nieruchomościami określa, iż

wartość nieruchomości przed podziałem i po podziale określa się według cen na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Stan nieruchomości przed podziałem przyjmuje się na dzień wydania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości, a stan nieruchomości po podziale przyjmuje się na dzień, w którym decyzja zatwierdzająca nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, przy czym nie uwzględnia się części składowych nieruchomości. Wartość nieruchomości przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi²⁶.

Na wniosek właściciela nieruchomości nałożona na niego opłata adiacencka może być rozłożona na roczne raty, płatne w okresie do 10 lat. Warunki rozłożenia rat określone są w decyzji o ustaleniu opłaty, przy czym należność gminy z tego tytułu podlega zabezpieczeniu, w tym przez ustanowienie hipoteki, co stanowi podstawę do wpisu do księgi wieczystej.

Zgodnie z przepisami art. 98 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu działek gruntu, które zostały wydzielone w wyniku podziału nieruchomości na jego wniosek pod drogi publiczne, przysługuje odszkodowanie. Wysokość rekompensaty powinna odpowiadać kwocie, jaką właściciel nieruchomości lub jej wieczysty użytkownik ustalił z właściwym organem, którym jest odpowiednio do kategorii dróg wójt (burmistrz, prezydent miasta), zarząd powiatu, zarząd województwa albo Generalny Dyrektor Dróg Krajowych

²⁴ M. Durzyńska, *Podziały, rozgraniczenia...*, op. cit, s. 62–65.

²⁵ Art. 98a ustawy o gospodarce nieruchomościami.

²⁶ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce..., op. cit.

i Autostrad²⁷. Ustawowo brak jest ograniczeń w wysokości odszkodowania ustalonego w drodze uzgodnień, ale może ono być odpowiednio niższe niż wartość nabywanych działek gruntu lub wartości prawa użytkowania wieczystego będące przedmiotem własności bądź użytkowania wieczystego. Odszkodowanie może zostać wypłacone na podstawie protokołu uzgodnień między zainteresowanymi stronami, który został sporządzony na podstawie ostatecznej decyzji o zatwierdzeniu podziału nieruchomości. Rekompensata nie musi stanowić jedynie kwoty pieniężnej. Formę odszkodowania może stanowić także nieruchomość zamienna, a ewentualna różnica wartości między szkodą właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego a wartością zamienną nieruchomości może być wypłacona jako dopłata pieniężna.

W przypadku niedojścia do ugody między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem w sprawie ustalenia wysokości odszkodowania rekompensatę ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości. Właściciel lub użytkownik wieczysty musi złożyć w tej sprawie wniosek, a wartość odszkodowania powinna odpowiadać wartości rynkowej wydzielonych działek gruntu jako przedmiotu prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego. W przypadku wystąpienia różnicy między wartością wydzielonych działek a wartością działek zamiennych wypłacana jest dopłata pieniężna.

ZAKOŃCZENIE

Podział nieruchomości jest istotnym zagadnieniem, które dotyczy nie tylko osób fizycznych, ale także osób prawnych. Dzięki szczegółowym zasadom określającym postępowanie podczas podziału nieruchomości, zawartym w ustawie o gospodarce nieruchomościami, możliwe jest zapoznanie się z obowiązkami dotyczącymi zarówno właściciela, jak i organu, na rzecz którego podział ma być dokonany. Ustawodawca zapisał w akcie prawnym różne możliwości konieczności dokonania podziału na nieruchomości i wiążące się z tym konsekwencje, dzięki czemu z łatwością można odnaleźć odpowiadające konkretnemu przypadkowi uregulowania, zgodnie z którymi należy postępować. Zmiany dokonane w przepisach omawianej ustawy wpłynęły na doprecyzowanie pewnych zagadnień, między innymi w pkt. 3b, art. 93, dotyczącym podziału budynku na nieruchomości gruntowej. Obecnie niniejsze uregulowanie rzetelnie precyzuje, w jaki sposób

²⁷ M. Durzyńska, *Podziały, rozgraniczenia...*, op. cit, s. 9–110.

powinien zostać dokonany właściwy podział budynku przy jednoczesnym uwzględnieniu podziału gruntu. Zapisy ustawy o gospodarce nieruchomościami zapewniają dodatkowo bezpieczeństwo właścicielom, którzy mają prawo do żądania odszkodowania, jeżeli ich nieruchomości zostaną wywłaszczone na cel publiczny. Ustawodawca uwzględnił też czynnik ekonomiczny, który odnosi się do opłat adiacenckich, jakimi są obciążeni właściciele nieruchomości, których wartość wzrosła na skutek działań chociażby jednostek samorządu terytorialnego.

BIBLIOGRAFIA

1. Bieniek G., Rudnicki S., *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Wydawnictwo LexisNexis, Warszawa 2013.
2. Bojar Z., *Podziały nieruchomości. Komentarz*, Wydawnictwo Gall, Katowice 2012.
3. Brzezicki T., Fisz I., Morawski W., *Opłaty i wybrane roszczenia dotyczące nieruchomości*, Wydawnictwo Wolters Kluwer, Warszawa 2018.
4. Durzyńska M., *Podział nieruchomości*, Wydawnictwo LexisNexis, Warszawa 2011.
5. Durzyńska M., *Podziały, rozgraniczenia i scalenia nieruchomości*, Wydawnictwo Zachodnie Centrum Organizacji, Zielona Góra 2000.
6. Mysiak P., *Postępowanie wieczystoksięgowe*, Wydawnictwo LexisNexis, Warszawa 2012.
7. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (t.j. Dz.U. 2018, poz. 1025).
8. Ustawa z dnia 17 listopada 1964 r. – Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz.U. 2018, poz. 155 z późn. zm.).
9. Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz.U. 2017, poz. 1007 z późn. zm.).
10. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz.U. 2017, poz. 2222 z późn. zm.).
11. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2017, poz. 1332 z późn. zm.).
12. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2018, poz. 121 z późn. zm.).
13. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. – Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne (t.j. Dz.U. 2017, poz. 1073 z późn. zm.).

14. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. 2017, poz. 1496 z późn. zm.).

Joanna Jędrak – Inżynier specjalności geodezja i szanowanie nieruchomości. Studentka studiów II stopnia na Wydziale Geodezji, Inżynierii Przestrzennej i Budownictwa. Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie.