

## Rozdział 11: Podziały nieruchomości

### 11.1. Pojęcie podziału nieruchomości

Podział nieruchomości jest to fizyczne wyodrębnienie z nieruchomości pierwotnej jej dwu lub więcej części w postaci działek gruntu zawierających się w granicach nieruchomości sprzed podziału. Działka gruntu jest to niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej (ustawa *ogn* art. 4 pkt 3). Wydzielone działki w wyniku podjętych później czynności prawnych mogą stać się samodzielnymi nieruchomościami gruntowymi lub wejść w skład innej nieruchomości. Podział nieruchomości jest jednym ze sposobów wykonywania prawa własności, a także podstawowym procesem zmieniającym informację o terenie w zakresie przestrzennym i prawnym.

Nieruchomość jako jeden z rodzajów rzeczy, stanowi pojęcie obszerne i trudne do jednoznacznego określenia, stąd też w różnych aktach prawnych definicja nieruchomości jest uzależniona od spełnienia ustalonych kryteriów, wyznaczających rodzaj nieruchomości i jej przeznaczenie. W polskim prawodawstwie mamy do czynienia z kilkoma definicjami nieruchomości sformułowanymi między innymi w następujących aktach prawnych:

- w Kodeksie Cywilnym (*Kc*), w którym w art. 46 §1 stwierdza się, że:  
„...nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntami związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności”.
- w ustawie o gospodarce nieruchomościami (ustawie *ogn*) w art. 4 pkt 1, określającej nieruchomość gruntową jako:  
„...grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności”. W art. 92 ustawy *ogn* znajduje się określenie nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, za które „...uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu”.

Z przytoczonych definicji nieruchomości wynika, że istotą nieruchomości jest grunt, a nieruchomość jest częścią powierzchni ziemskiej, będącą przedmiotem odrębnej własności, a więc prawo własności daje podstawę do podzielenia nieruchomości, zaś właściciel gruntu jest także właścicielem jego części składowych, a w szczególności budynków znajdujących się na tym gruncie. Częścią składową nieruchomości jest rzecz trwale związana z gruntem, a więc wszystko to, co nie może być od niego odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego.

W niektórych przypadkach przepisy szczególne dopuszczają wydzielenie jako odrębnej nieruchomości budynku, a także lokalu, jeśli jest to budynek wielolokalowy, ale pod warunkiem, że jednocześnie nastąpi przeniesienie praw do gruntów, na których budynki lub lokale są wzniesione. Z reguły wyróżnia się trzy rodzaje nieruchomości: nieruchomość gruntową, nieruchomość budynkową oraz nieruchomość lokalową.

Prawne wyodrębnienie nieruchomości gruntowej następuje w wyniku geodezyjnego wytyczenia jej granic i założenia dla niej księgi wieczystej. Zgodnie z ustawą *o księgach wieczystych i hipotece* nieruchomość jest obszarem gruntu, będącym przedmiotem odrębnej własności, dla której jest prowadzona określona, jedna księga wieczysta. Celem prowadzenia ksiąg wieczystych jest ustalenie stanu prawnego nieruchomości. Granice prawne nieruchomości są to ustalone, pomierzone i zastabilizowane punkty załamania linii granicznych, dla których istnieje operat techniczny złożony do zasobu geodezyjno-kartograficznego, w stosunku do których istnieje prawomocna decyzja administracyjna lub ostateczne orzeczenie sądowe. Wyznaczenie granic nieruchomości określa faktyczny zasięg terytorialny uprawnień jej właściciela. Granice nieruchomości, jako wydzielonej części powierzchni ziemskiej można interpretować zarówno w sensie fizycznym jak i formalnoprawnym. Fizyczny podział nieruchomości niekoniecznie musi być zarazem podziałem prawnym. Granica fizyczna utrwalona przez miedzę lub ogrodzenie nie zawsze ma przebieg zgodny z granicami prawnymi danej nieruchomości, zatem granice fizyczne działki gruntu mogą odbiegać od stanu prawnego tej działki, ujawnionego w księdze wieczystej.

Działka ewidencyjna jest to ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych (§ 9 ust. 1 rozp. *egib*). Działka ewidencyjna jest jednostką powierzchniową dla celów ewidencji, a także obiektem komputerowej bazy danych ewidencyjnych (instr. G-5). Ustawa *ogn* podaje definicję działki gruntu, stwierdzając, że przez działkę gruntu należy rozumieć „...niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej” (art. 4 pkt 3).

Jedna nieruchomość może składać się z pojedynczej działki ewidencyjnej lub z większej liczby działek i nie muszą one stanowić ciągłej części gruntu, co oznacza, że nieruchomość gruntowa może składać się z kilku, oddzielnie położonych działek, będących własnością tej samej osoby (lub kilku współwłaścicieli) zapisanych w jednej księdze wieczystej. Zbycie nieruchomości oznacza równocześnie przeniesienie prawa do gruntu wraz z jego częściami składowymi (np. budynki, urządzenia, nasadzenia), a także uprawnieniami i prawami ciążącymi na danej nieruchomości np. w postaci służebności gruntowej.

Określenie granic własności nieruchomości gruntowej zostało unormowane w art. 143 *Kc*, który stanowi, że własność gruntu rozciąga się nie tylko w przestrzeni dwuwymiarowej, lecz także w kierunku pionowym tj. nad i pod jego powierzchnią, w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu. Zasięg przestrzennych granic nieruchomości w pionie (wysokość, głębokość) normują także przepisy szczególne, takie jak prawo: wodne, geologiczne i górnicze oraz lotnicze. Wynika z nich, że przedmiotem własności posiadacza gruntu mogą być tylko wchodzące w jego skład wody stojące, natomiast wody płynące, rzeki i inne zbiorniki, z których lub do których wpływają cieką, są własnością państwa.

Z wymienionych uprzednio określeń nieruchomości i działki wynikają dwa pojęcia granic: granica nieruchomości oraz granica działki ewidencyjnej. W przypadku, kiedy nieruchomość składa się z co najmniej dwóch działek przylegających do siebie, granicami nieruchomości są granice kompleksu sąsiednich działek ewidencyjnych (stanowiących odrębny przedmiot własności – np. wykazanych w jednej księdze wieczystej). Jeśli w skład nieruchomości wchodzi kilka działek, które nie sąsiadują ze sobą, wtedy granicami nieruchomości będą granice poszczególnych działek lub kompleksów sąsiednich działek ewidencyjnych (ŁUCZYŃSKI R. 2008).

Działki ewidencyjne, składające się na nieruchomość, stanowią jej części składowe. Potencjalnie każda z nich może stać się przedmiotem obrotu, lecz przed sprzedażą musi nastąpić podział fizyczny, polegający na wyodrębnieniu działek z nieruchomości pierwotnej. Możliwość oddzielenia części składowej od rzeczy macierzystej nie wystarcza jednak do przyznania jej oddzielnego bytu i dlatego działka ewidencyjna nie jest rzeczą samoistną tak długo, jak długo nie zostanie wyodrębniona poprzez granice oddzielnego prawa własności przysługującego określönemu podmiotowi. Prawo to jest wyróżnikiem istnienia nieruchomości w ujęciu cywilnoprawnym. Spośród podziałów nieruchomości najczęściej wyróżnia się podziały: geodezyjny, prawny i sądowy (BOJAR Z., 2008).

### 11.2. Istota podziałów: geodezyjnego, prawnego i sądowego

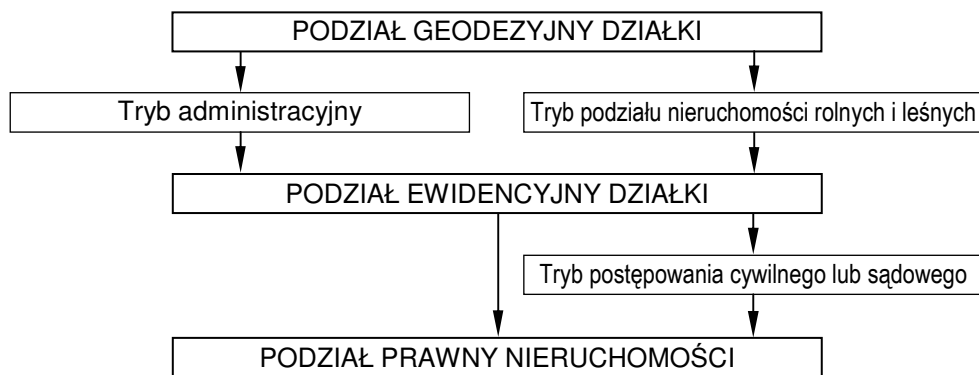
Podział nieruchomości gruntowych lub budynkowych należy do podstawowych i bardzo częstych czynności, realizowanych powszechnie w praktyce geodezyjnej i gospodarce nieruchomościami, obejmując różne procedury (rys. 11.1). Podział geodezyjny nieruchomości, łączony najczęściej z podziałem ewidencyjnym, polega na wydzieleniu z dotychczas istniejącej działki ewidencyjnej dwu lub większej liczby działek ewidencyjnych, które po dokonaniu podziału otrzymują nowe numery ewidencyjne i powierzchnie, zaś wynikające stąd zmiany są wnoszone do operatu EGiB. Tok postępowania związany z tym podziałem obejmuje fizyczne wydzielenie z działki ewidencyjnej jej części poprzez wytyczenie wewnątrz granic działki macierzystej linii granicznych nowych działek ewidencyjnych oraz na sporządzeniu odpowiedniej dokumentacji technicznej, wymaganej odrębnymi przepisami.

Po podziale geodezyjnym powstaje więc nowa konfiguracja działek i nowy układ linii granicznych zlokalizowanych wewnątrz konturu dotychczasowej nieruchomości, zaś wytyczone geodezyjnie punkty załamania granic nowych działek po uzyskaniu prawomocnej decyzji administracyjnej lub orzeczenia sądowego o podziale muszą być zastabilizowane trwałymi znakami. Wyodrębnienie nowych działek z nieruchomości macierzystej w ramach podziału geodezyjnego nie musi początkowo oznaczać zmiany ich dotychczasowego właściciela lub użytkownika wieczystego. Procedura podziału geodezyjnego służy najczęściej uzyskaniu potencjalnej możliwości przyszłego rozporządzenia prawem własności w stosunku do wydzielonych części nieruchomości pierwotnej, którym może być np. zamierzona zbycie lub darowizna części nieruchomości. Celem przeprowadzenia podziału geodezyjnego może być także potrzeba uzyskania odpowiedniej konfiguracji działki lub terenu, potrzebnej do efektywnej realizacji zaplanowanej inwestycji budowlanej.

W rozumieniu przepisów prawa cywilnego (art. 46, § 1 *Kc*) nowo powstałe działki do czasu ich przejęcia przez innego właściciela tworzą w dalszym ciągu jedną nieruchomość, jednak najczęstszym powodem wszczęcia postępowania o podział nieruchomości przez ich właścicieli jest zamiar dokonania dalszych rozporządzeń na rzecz osób trzecich.

Geodezyjny podział nieruchomości gruntowej o planowanym przeznaczeniu nierolnym lub nieleśnym jest postępowaniem administracyjnym, prowadzonym w trybie ustawy *ogn* przez wójta (burmistrza lub prezydenta miasta), który stanowi organ właściwy do dokonania podziału na terenie miasta lub gminy, w której dana nieruchomość jest położona. Przepisów tej ustawy tej nie 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 (ustawa *ogn* art. 92).

Niektórzy autorzy publikacji na temat podziałów uznają odrębność podziału geodezyjnego i ewidencyjnego (MALINA R., KOWALCZYK M., 2009), uważając podział geodezyjny za fizyczne rozdzielenie działki ewidencyjnej (nieruchomości gruntowej) na części, poprzez ustalenie granic podziału oraz sporządzenie odpowiedniej dokumentacji w formie operatu technicznego. Kontynuacją podziału geodezyjnego jest podział ewidencyjny, który polega na wprowadzeniu (w określonej jednostce rejestrowej gruntu danego obrębu ewidencyjnego) przez organ prowadzący EGiB zmian przedmiotowych w działce podlegającej podziałowi, a polegających na ujawnieniu dwóch lub większej liczby działek ewidencyjnych oznaczonych osobnymi numerami, z określonym przebiegiem ich granic, charakterem i powierzchnią użytków gruntowych oraz klas bonitacyjnych.



Rys. 11.1. Ogólna klasyfikacja procedur podziałowych (wg MALINY R., KOWALCZYKA M., 2009)

Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami *mpzp*. Wszczęcie postępowania o podział nieruchomości następuje z urzędu lub na wniosek i koszt podmiotu mającego w tym interes prawny (ustawa *ogn* art. 97). Może nim być właściciel, użytkownik wieczysty gruntu, bądź ogół współwłaścicieli lub współużytkowników wieczystych nieruchomości. Podział administracyjny zakończony stosowną decyzją obejmuje tylko wydzielenie poszczególnych działek, bez wskazania stanu ich własności. Przeniesienie własności wydzielonej działki na inną osobę wymaga spisania odpowiedniej umowy notarialnej.

Należy podkreślić, że wprowadzenie do operatu EGiB wyników prac geodezyjnych wykonanych w celu ustalenia lub modyfikacji danych ewidencyjnych, dotyczących przebiegu granic działek ewidencyjnych, zmian pól powierzchni tych działek, a także aktualizacji konturów klas i użytków gruntowych należy do zadań starosty, wykonywanych na podstawie przepisów ustawy *Pgik*. Pomimo że podziały nieruchomości są postępowaniami prowadzonymi w gminie przez wójta (burmistrza lub prezydenta miasta), to zgodnie z ustawą *Pgik* zadania związane z wnoszeniem zmian do EGiB pozostają w gestii starostów i nie mogą być realizowane przez wójtów w gminach.

W ramach podziału geodezyjnego uwzględniane są dwa przypadki określane jako: podział administracyjny i podział rolny. Ten pierwszy jest postępowaniem administracyjnym prowadzonym przez wójta (burmistrza lub prezydenta miasta) w trybie określonym w ustawie *ogn*.

Najczęściej podział administracyjny nieruchomości jest wszczynany na wniosek strony posiadającej prawo do dysponowania nieruchomością lub upoważnionego inwestora, który planuje na wydzielonej działce podjęcie procesu budowlanego. Podstawowym kryterium dopuszczalności dokonania podziału nieruchomości jest jego zgodność z ustaleniami *mpzp* lub decyzją WZiZT wydaną w trybie ustawy *pzp*, określającą zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Do wniosku o podział nieruchomości należy dołączyć liczne dokumenty w tym: dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości oraz inne załączniki opisane szczegółowo w rozdz. 9. Podział nieruchomości prowadzony w trybie administracyjnym kończy się wydaniem decyzji wójta o zatwierdzeniu podziału.

Podstawą podziału rolnego jest dokumentacja podziałowa wykonana przez geodetę, zawierająca między innymi projekt podziału nieruchomości rolnej. Niedopuszczalne jest dokonanie podziału nieruchomości rolnych i leśnych, jeżeli powstałe po podziale działki miałyby mieć powierzchnię mniejszą niż 0,3000 ha. Wyjątkowo podział na działki mniejsze niż 0,3000 ha może nastąpić tylko w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami (ustawa *ogn* art. 93 ust. 2a).

Zgodnie z art. 92 ust. 2 ustawy *ogn* za nieruchomości rolne lub leśne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze (EGiB) jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (przeznaczone w planie miejscowym na cele rolne i leśne lub wykorzystywane na te cele w przypadku braku planu).

Decyzja administracyjna zatwierdzająca geodezyjny podział nieruchomości rolnej lub leśnej wymagana jest w następujących przypadkach:

- podział wiąże się z koniecznością wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw,
- wydzielone działki gruntu mają powierzchnię mniejszą niż 0,3000 ha.

Częstym następstwem podziału geodezyjnego nieruchomości jest jej podział prawny, polegający na przypisaniu praw do poszczególnych części wydzielonych z nieruchomości pierwotnej, a więc zmianie podmiotowej w zakresie prawa własności tych części. Zmiana ta może nastąpić w wyniku transakcji kupna-sprzedaży i sporządzenia aktu notarialnego dla przeniesienia prawa własności uprzednio wydzielonych działek gruntu powstałych z podziału nieruchomości pierwotnej. Zgodnie z prawem cywilnym podział prawny nieruchomości polega wydzieleniu z niej określonych części i przeniesieniu ich prawa własności przez dotychczasowego właściciela na rzecz nowego właściciela. W ujęciu wieczysto-księgowym podział nieruchomości polega na odłączeniu z dotychczasowej księgi wieczystej co najmniej jednej działki gruntu wchodzącej w jej skład (wykreślenie z działu I księgi wieczystej) i założeniu dla niej nowej księgi wieczystej (BOJAR Z., 2008).

Atrybutem nieruchomości w przypadku podziału prawnego jest podmiot, któremu przysługuje do niej prawo własności, jednak do prawnego zaistnienia nieruchomości niezbędne jest także jej wyodrębnienie z określonego obszaru powierzchni ziemskiej poprzez określenie granic prawnych. Granice te wyznaczają obszar powierzchni ziemskiej, w którym właściciel wykonuje swoje prawo własności w sposób wskazany w art. 140 *Kc*:

„W granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.”

Granicami prawnymi nieruchomości są ustalone, pomierzone i zastabilizowane granice, dla których sporządzono operat techniczny, złożony do państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego i w stosunku do których istnieje prawomocna decyzja administracyjna lub ostateczne orzeczenie sądowe.

W praktyce geodezyjnej za granicę nieruchomości wyznaczoną według stanu prawnego rozumie się jednoznacznie określoną geodezyjnie granicę, ustaloną na podstawie dokumentacji geodezyjnej sporządzonej w postępowaniach:

- rozgraniczeniowym,
- podziałowym (administracyjnym lub sądowym),
- scaleniowym i wymiany gruntów,
- scaleniowym pod skoncentrowane budownictwa jednorodzinne,
- sądowym (w zakresie dowodów stanowiących podstawę rozstrzygnięć sądowych),
- uwłaszczeniowym i innych postępowaniach administracyjnych,
- innym, dopuszczonym na podstawie przepisów w rozporządzenia Ministrów Spraw Wewnętrznych i Administracji oraz Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z 14 kwietnia 1999 r. w sprawie rozgraniczania nieruchomości,
- w procesie zakładania i modernizacji EGiB (GRZECHNIK B., MARZEC Z., 2000).

Granicami ewidencyjnymi, nie zawsze pokrywającymi się z granicami prawnymi nieruchomości, są często granice przyjęte z pomiaru według stanu faktycznego na gruncie.

Podział sądowy jest podziałem prawnym dokonywanym na podstawie orzeczenia sądu powszechnego. O podziale nieruchomości sąd orzeka wtedy, gdy postępowanie podziałowe należy do wyłącznej właściwości sądu i nie może być rozstrzygnięte na drodze administracyjnej. Sąd powszechny orzeka o podziale nieruchomości w sprawach o:

- zniesienie współwłasności, zwłaszcza w przypadku braku porozumienia jej współwłaścicieli (wg art. 210-215 *Kc*),
- wydzielenie działki budowlanej, na której przez posiadacza samoistnego został w dobrej wierze wzniesiony budynek (wg art. 231 *Kc* oraz art. 95 ust. 2 ustawy *ogn*),
- podział majątku wspólnego małżonków,
- dokonanie działu spadku,
- nabycie prawa własności do części nieruchomości przez zasiedzenie (MALINA R., KOWALCZYK M., 2009).

Podczas postępowania sąd wydaje orzeczenie dotyczące technicznego podziału nieruchomości, a także o stanie prawnym wydzielonych części (ustalenie właściciela) i ewentualnych rozliczeniach pomiędzy uczestnikami postępowania. Sąd orzekający o podziale kieruje się przede wszystkim przepisami *Kc*, lecz uwzględnia przy tym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w tej sprawie zasięga opinii wójta (burmistrza lub prezydenta miasta), jednak opinia ta nie wiąże sądu w orzekaniu o sposobie podziału. Sąd nie jest też związany przepisami ustaw i rozporządzeń dotyczących administracyjnych zasad podziału nieruchomości, co umożliwia podział w sytuacji, gdy jest on utrudniony przepisami ustaw: *pzp*, *Pbud* i *ogn*.

Na podstawie prawomocnego orzeczenia sądu, stanowiącego podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości, wykonawca podziału geodezyjnego dokonuje także podziału ewidencyjnego. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części niezbędnymi służebnościami gruntowymi. W sytuacji, gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd nie jest wydawana decyzja administracyjna wójta, (burmistrza lub prezydenta miasta) o zatwierdzeniu projektu podziału.