

## Wyjątki od zasad podziału nieruchomości

Kategoria: Aktualności

Opublikowano: poniedziałek, 21, styczeń 2013 23:00

Katarzyna Liszka-Michałka

Odśloni: 7560

---

Dnia 14 stycznia br. na łamach dziennika prezentowaliśmy Państwu artykuł dotyczący zasad podziału nieruchomości. Od zasady, że podział nieruchomości dopuszczalny jest tylko wówczas, gdy jest on zgodny z planem miejscowym, ustawa przewiduje jednak wyjątki.

Podział nieruchomości, bez względu na ustalenia planu miejscowego jest możliwy także w wypadkach, gdy podział następuje ze względu na konkretne sytuacje faktyczne i prawne. Sytuacje te wymienia art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Generalnie chodzi o przypadki, w których zachodzi potrzeba dokonania podziału nieruchomości w celu dostosowania stanu prawnego i faktycznego w obrębie nieruchomości do sytuacji wynikłej z mocy samego prawa albo z aktu administracyjnego bądź czynności prawnej. Cel, jaki zostanie osiągnięty przez podział nieruchomości, uzasadnia odstępstwo od wymagania oparcia decyzji o podziale na ustaleniach zawartych w planie miejscowym. Nie zachodzi w tych przypadkach potrzeba wydawania opinii przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w sprawie zgodności podziału z planem miejscowym. Nie będą miały także w tych wypadkach zastosowania rozwiązania zastępcze przewidziane w art. 94, zobowiązujące do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pierwszy wyjątek dotyczy zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków. W sytuacji określonej w pkt 2 wyłączenie działania planu miejscowego, jako podstawy podziału nieruchomości, uzasadnia szczególny stan prawny związany z wybudowaniem budynku na cudzym gruncie przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze. W art. 95 pkt 3 zostały ujęte sytuacje, w których podział następuje ze względu na potrzebę uregulowania stanów faktycznych będących skutkiem działania samego prawa. Chodzi o wszelkie regulacje prawne zawarte w komentowanej ustawie, jak i w ustawach odrębnych, które przewidują nabycie prawa własności oraz prawa użytkowania wieczystego z mocy prawa. W pkt 4 chodzi o roszczenia związane z nabyciem własności części nieruchomości. Nabycie własności części nieruchomości skutkuje powstaniem współwłasności (chyba że tę część nieruchomości nabywa właściciel pozostałej jej części). Podział w tym wypadku będzie miał na celu zniesienie współwłasności. W pkt 4 chodzi o sytuacje związane z dochodzeniem praw do części nieruchomości na podstawie roszczeń wynikających z przepisów komentowanej ustawy, a także innych ustaw. Kolejny wyjątek z pkt 5 komentowanego artykułu dotyczy realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych. Art. 95 pkt 6 dotyczy wydzielenia części nieruchomości pod autostradę. Nie mają w tej sprawie zastosowania przepisy o zagospodarowaniu przestrzennym. Ostatni już pkt 7 obejmuje wydzielenia działki budowlanej jako działki niezbędnej do korzystania z istniejącego budynku, w którym ustanowiono odrębną własność co najmniej jednego lokalu.

Wyliczenie w art. 95 ustawy jest wyczerpujące, co wskazywałoby na to, że poza wypadkami określonymi w tym przepisie nie można dokonać odstępstwa od określonego w art. 93 warunku zgodności podziału z planem miejscowym. Jednakże odstępstwo takie znaleźć można także w przepisach odrębnych ustaw. Mianowicie w art. 41 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, przewidziano podział bądź też scalenie i podział nieruchomości, jeżeli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni mieszkaniowej. Podział taki może nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Podział jednak nie jest dopuszczalny, jeśli projektowane do wydzielenia działki nie miałyby bezpośredniego dostępu do drogi publicznej w rozumieniu art. 93 ust. 3.