



Rejent * rok 10 * nr 11(115)
listopad 2000 r.

Polemiki i refleksje

Najnowsza historia podziału nieruchomości

Wydawałoby się, że kontrowersje związane z podziałem nieruchomości przeszły do historii, jednak konsekwencje dawnego brzmienia przepisu art. 96 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 41 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą, mają odzwierciedlenie w protokołach powizytacyjnych jako zarzuty w stosunku do osób, które decyzji zatwierdzających projekt podziału nie żądały.

W opracowaniu zawartym w Rejencie z 1998 r.¹ przedstawionych zostało szereg argumentów przemawiających za tym, żeby w przypadku zbycia, wydzielonych geodezyjnie i graniczących ze sobą, działek gruntu nie wymagano decyzji zatwierdzających projekt podziału nieruchomości.

W niniejszym opracowaniu chciałabym przedstawić dalsze argumenty wskazujące, iż takich decyzji nie należało wymagać, a tym bardziej nie należy kwestionować przyjętego wówczas w tym zakresie stanowiska obecnie, po zmianie przepisu.

I. Na gruncie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości sprawy podziału nieruchomości uregulowane były w sposób lakoniczny, powodujący konieczność stosowania wykładni przepisów.

Ostatecznie w doktrynie i praktyce ustalił się pogląd, zgodnie z którym wymagana była decyzja zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości w

¹ Zob. E. Gąsior, *Uwagi dotyczące podziału nieruchomości*, Rejent 1998, nr 5, s. 203.

przypadku zbycia wchodzących w jej skład, wydzielonych geodezyjnie i graniczących ze sobą, działek gruntu.

II. Z chwilą wejścia w życie ustawy, ze względu na brzmienie przepisu art. 96 ust. 3, sytuacja prawnego podziału nieruchomości zmieniła się.

Przepis ten brzmiał:

„Podział nieruchomości, polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu odrębnie położonych i oznaczonych w katastrze nieruchomości, nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału”.

Kontrowersje budziły w tym przepisie przede wszystkim pojęcia:

1) „nieruchomości”, tzn. zastanawiano się, czy ustawodawca użył tego słowa w znaczeniu, jakie przypisuje mu kodeks cywilny, czy też w znaczeniu wieczystoksięgowym,

2) „odrębnie położonych” działek gruntu.

W powołanym opracowaniu^{1a} spróbowano wyjaśnić, że w interesującym nas przepisie przyjęto znaczenie „nieruchomości” w rozumieniu kodeksu cywilnego.

Wielu autorów opracowań zajmujących się problematyką podziału nieruchomości pojęcie „odrębnie położonych” działek gruntu rozumiało w znaczeniu potocznym „nie graniczących ze sobą” działek gruntu. Jednakże przyjęcie takiego znaczenia nie znajdowało prawnego uzasadnienia.

III. Zgodnie z przepisem art. 46 k.c. nieruchomość, w znaczeniu nieruchomości gruntowej, to część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunt).

W doktrynie pojęcie „nieruchomość gruntowa”, w znaczeniu, jakie przypisuje mu kodeks cywilny, rozumiane jest w zasadzie podobnie, tak np.

1) o części powierzchni ziemskiej – jako nieruchomości można mówić wówczas, gdy nastąpi jej wydzielenie z otaczających ją gruntów w taki sposób, aby była możliwa jej identyfikacja jako samodzielnego przedmiotu własności; owo wydzielenie następuje przez określenie granic zewnętrznych²,

^{1a} JW.

² Tak G. B i e n i e k, *Podziały nieruchomości*, Nowy Przegląd Notarialny 1999, nr 1, rozdz. III, pkt 2.

2) część powierzchni ziemskiej może stać się nieruchomością, jeżeli stanowi odrębny przedmiot własności; chodzi tu więc o wyodrębnienie gruntu jako osobnego przedmiotu materialnego, czyli rzeczy (odrębność fizyczna), a ponadto, jako osobnego przedmiotu własności (odrębność prawna)³,

3) nieruchomość gruntowa jest to część powierzchni ziemi stanowiąca wyodrębnioną całość oznaczoną granicami i stanowiąca odrębny przedmiot własności⁴,

4) wyróżnienie nieruchomości stanowiącej grunty następuje za pomocą prawnego kryterium własności, po geodezyjnym określeniu jej granic; nieruchomością gruntową jest więc wydzielona fizycznie (geodezyjnie) i wyodrębniona prawnie (poprzez osobę właściciela) część powierzchni ziemskiej⁵,

5) z nieruchomością gruntową mamy do czynienia wówczas, gdy spełnione są łącznie dwie przesłanki: a) część powierzchni ziemskiej stanowi wyodrębnioną całość, tzn. jest oznaczona granicami i b) jest odrębnym przedmiotem własności⁶.

Zatem można przyjąć, iż pojęcie **nieruchomości gruntowej**, w znaczeniu, jakie przypisuje mu kodeks cywilny, rozumiane jest w doktrynie jako **działka gruntu bądź ciąg (nieprzerwana ciągłość) działek gruntu, graniczących ze sobą lub stykających się, stanowiących własność tego samego podmiotu względnie współwłasność – w takich samych udziałach tych samych podmiotów.**

IV. Przyjmując wskazane wyżej pojęcie nieruchomości, wynikające z przepisów kodeksu cywilnego i ustalone w doktrynie, trzeba zwrócić uwagę, iż **w jednej i tej samej nieruchomości nie ma działek gruntu „odrębnie położonych”, w znaczeniu „nie graniczących ze sobą”,** tj. nie ma takich działek, które nie graniczyłyby lub nie stykały się z chociażby jedną działką znajdującą się w tym samym ciągu działek jednej nieruchomości.

Zatem nie było prawdziwe twierdzenie, iż zbędność decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości dotyczyła tylko sytuacji, gdy następował podział prawny nieruchomości, w odniesieniu do działek gruntu speł-

³ Tak S. Rudnicki, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, Rejent 1994, nr 1, s. 27.

⁴ Zob. *Kodeks cywilny z komentarzem*, Warszawa 1989, t. I, s. 59.

⁵ Tak E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Poznań-Kluczbork 1996, s. 30.

⁶ Tak J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1986, s. 17.

niających łącznie dwa warunki: oznaczenie w ewidencji gruntów i odrębne położenie (w znaczeniu nie graniczą ze sobą)⁷, ponieważ nie ma takich działek w jednej nieruchomości, chyba że nieruchomość obejmowałaby tylko jedną działkę gruntu, ale wtedy nie byłoby prawnego podziału nieruchomości.

Reasumując, nie można było przyjąć, że jedynie do działek spełniających łącznie dwa warunki (oznaczenie w ewidencji i brak wspólnej granicy) ma zastosowanie przepis art. 96 ust. 3 ustawy.

V. W słowniku języka polskiego⁸ czytamy, iż „odrębny” to odmienny od innych, niepodobny do innych.

Zaś co do prawnego uzasadnienia znaczenia słów „odrębnie położonych” działek gruntu można ustalić, że w systematyce wewnętrznej ustawy istnieje przepis, który pojęcie to wyjaśniał. Zgodnie z definicją zawartą w przepisie art. 4 pkt 3 ustawy, **odrębnie położona działka gruntu** to była **odrębnie położona część nieruchomości**. Inaczej mówiąc, była to działka gruntu: skonfigurowana w terenie, wydzielona geodezyjnie, posiadająca określone granice i odmienne od innych położenie, nie pokrywająca się z działkami scalanymi czy dzielonymi, nie będąca tożsama z tymi, w obrębie których następować miałyby zmiany fizyczne, a zatem odrębnie położona od innych działek.

VI. Zastępując w art. 96 ust. 3 ustawy pojęcia: „nieruchomości” i „odrębnie położonych” wysnutymi z art. 46 k.c. i art. 4 pkt 3 ustawy ich odpowiednikami: „części powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności” i „skonfigurowanych w terenie”, można było dojść do następującego brzmienia przepisu:

„Podział części powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności, polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu skonfigurowanych w terenie i oznaczonych w katastrze nieruchomości, nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału”.

⁷ Tak G. Bieniek, *Podziały...*, rozdz. VII, pkt 6.

⁸ *Słownik Języka Polskiego*, t. II, Warszawa 1988.

VII. Rozumienie znaczenia „odrębnie położonych” działek jako „nie graniczących ze sobą” zawierało błąd prawny, przy istnieniu jednak którego interesujący nas przepis można było odczytać wprost:

„Podział nieruchomości, polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu nie graniczących ze sobą i odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości, nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału”.

Z takiego jednak brzmienia nie wynikało, że należało wymagać decyzji zatwierdzającej projekt podziału. Dopiero po odczytaniu przepisu *a contrario* można było dojść do wniosku, że decyzja będzie potrzebna. Przepis w tym przypadku posiadałby następującą treść:

„Podział nieruchomości, polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu graniczących ze sobą i odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości, wymaga wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału”.

Jednakże takie odczytanie przepisu prowadziło do popełnienia drugiego błędu prawnego, ponieważ zgodnie z art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483) ograniczenie własności musi wynikać wprost z ustawy i nie może być odczytywane z przepisów nie wprost. Zatem nakładanie się błędów prawnych prowadziło do nieprawdziwych wyników interpretacji i fałszywych twierdzeń o konieczności wymagania decyzji.

VIII. Można dodatkowo przytoczyć brzmienie przepisu § 7 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 lutego 1998 r. w sprawie trybu dokonywania podziałów nieruchomości oraz sposobu sporządzania i rodzajów dokumentów wymaganych w tym postępowaniu (Dz.U. Nr 25, poz. 130), w którym napisano, że projekt podziału powinien zawierać dane dotyczące nieruchomości podlegającej podziałowi i **nowo wydzielonych działek gruntu**, a w szczególności **granice projektowanych działek gruntu** i ich numery.

Tak więc prawodawca zarówno w ustawie, jak i w rozporządzeniu wykonawczym obrał linię, która kontynuowana jest do dzisiaj i świadczy, iż zajmuje się tylko fizycznym podziałem nieruchomości, zaś podział prawny – zgodnie z przepisem art. 96 ust. 3 – nie był i nie jest przedmiotem

jego zainteresowania, natomiast wszelkie wątpliwości chciał rozwiązać, formułując właśnie ten niezbyt szczęśliwy przepis.

IX. Zmiana przepisu art. 96 ust. 3 ustawy i skreślenie słów „położonych i” potwierdza linię, jaką prawodawca obrał od początku obowiązywania interesującego nas aktu normatywnego, ponieważ gdyby było inaczej – biorąc pod uwagę przeważające głosy doktryny – mógł w inny sposób uregulować sytuację prawnego podziału nieruchomości.

Elżbieta Gąsior