

Spis treści

Wstęp do wydania III	7
Wprowadzenie	9
I. Zarys problematyki związanej z podziałami nieruchomości	13
1. Uwagi ogólne	13
2. Rys historyczny podziałów nieruchomości	13
3. Aktualne źródła prawne w zakresie podziałów nieruchomości	16
3.1. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	16
3.2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami	17
3.3. Ustawa – Prawo geodezyjne i kartograficzne	19
4. Udział organów i przedstawicieli zawodów uczestniczących w realizacji zadań występujących w toku podziałów nieruchomości	20
5. Konkluzja	22
II. Podziały nieruchomości według przepisów o gospodarce nieruchomościami	25
1. Obszary wyłączone z przepisów o podziałach nieruchomości	25
1.1. Zakres stosowania przepisów o podziale nieruchomości	25
1.2. Nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne	30
2. Zakres obowiązywania przepisów o podziałach w odniesieniu do gruntów rolnych i leśnych	34
3. Opiniowanie wniosków o podział nieruchomości	37
4. Dostęp wydzielonych działek gruntu do drogi publicznej	45
5. Podziały wykonywane niezależnie od ustaleń planu miejscowego	49
5.1. Uwagi ogólne	49
5.2. Poszczególne cele podziałów nieruchomości, których realizacja jest możliwa niezależnie od ustaleń planu miejscowego	53
5.2.1. Podział nieruchomości w celu wydzielenia budynków przy zniesieniu współwłasności nieruchomości (art. 95 pkt 1)	53
5.2.2. Podział nieruchomości w celu wydzielenia działki budowlanej zabudowanej budynkiem przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze	55
5.2.3. Podział nieruchomości w celu wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa	56
5.2.4. Podział nieruchomości w celu realizacji roszczeń do części nieruchomości (wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub odrębnych ustaw)	56
5.2.5. Podział nieruchomości w celu realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych	58
5.2.6. Podziały nieruchomości w celu wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	58
5.2.7. Podziały nieruchomości w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego	61
5.2.8. Podział nieruchomości w celu wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych	63
6. Podziały nieruchomości z urzędu	64
7. Szczególne cele i przypadki występujące przy podziale nieruchomości	68

7.1. Podział budynku usytuowanego na nieruchomości gruntowej	68
7.2. Wydzielenie pod drogi publiczne działek gruntu z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela	71
7.3. Wydzielenie działek gruntu zajętych pod drogi publiczne przed dniem 1 stycznia 1999 r.	75
7.4. Wydzielenie części nieruchomości na potrzeby zwrotu wywłaszczonej nieruchomości.	77
7.5. Odszkodowanie za działki gruntu, których własność została nabyta z mocy prawa w wyniku podziału nieruchomości na wniosek właściciela	77
7.6. Wydzielenie działki gruntu o powierzchni do 33% powierzchni podlegającej podziałowi	78
7.7. Połączenie i ponowny podział nieruchomości na działki gruntu na zgodny wniosek właścicieli albo użytkowników wieczystych tych nieruchomości	79
7.8. Ustalenie linii brzegu dla cieków naturalnych jezior oraz innych naturalnych zbiorników wodnych	82
7.9. Podział działki stanowiącej drogę przebiegającą przez bramę przejazdową w budynku	83
8. Opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego ich podziałem	84
9. Dokumenty do wniosku o podział nieruchomości	86
9.1. Uwagi ogólne	86
9.2. Dokumenty stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości	87
9.3. Wypis z rejestru gruntów i kopia mapy katastralnej	88
9.4. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	90
9.5. Pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział nieruchomości	90
9.6. Wstępny projekt podziału nieruchomości	91
10. Dokumentacja geodezyjna sporządzana przy podziale nieruchomości ..	94
10.1. Protokół z przyjęcia granic nieruchomości	95
10.1.1. Uwagi ogólne.	95
10.1.2. Istota pojęcia przyjęcia granic nieruchomości w postępowaniu podziałowym	97
10.1.3. Wpływ obowiązujących w geodezji standardów technicznych na przepisy dotyczące przyjęcia granic przy podziale nieruchomości	106
10.1.4. Mapa z projektem podziału nieruchomości	114
10.1.5. Wykaz zmian gruntowych i wykaz synchronizacyjny	116
10.1.6. Operat podziału nieruchomości	117
11. Zatwierdzenie podziału nieruchomości	117
11.1. Uwagi ogólne.	117
11.2. Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości	118
11.3. Załączniki do decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości oraz dokumenty podlegające przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	121
11.4. Wykonanie ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości	122

12. Postępowanie administracyjne w sprawie podziałów nieruchomości . . .	124
13. Aktualizacja operatu ewidencyjnego w wyniku podziału nieruchomości . .	131
14. Podział obowiązków i kompetencji przy podziałach nieruchomości . . .	131
15. Podziały nieruchomości w świetle ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych – specustawa (t.j. Dz.U. z 2008 r. Nr 193, poz. 1194 ze zm.)	133
15.1. Uwagi ogólne	133
15.2. Przepisy, które nie mają zastosowania przy podziałach nieruchomości przejmowanych na cele dróg publicznych	134
15.3. Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia mające zastosowanie do podziałów nieruchomości dla celów zrid . .	139
III. Podziały nieruchomości rolnych i leśnych	141
IV. Scalenia i podziały nieruchomości	147
1. Uwagi ogólne	147
2. Istota instytucji scaleń i podziałów nieruchomości	150
3. Regulacje prawne w zakresie scalania i podziału nieruchomości	152
3.1. Obowiązujące przepisy i zakres ich stosowania	152
3.2. Czynności wstępne, poprzedzające podjęcie uchwały rady gminy w sprawie scalenia i podziału nieruchomości	152
3.2.1. Uwagi ogólne	152
3.2.2. Określenie granic zewnętrznych gruntów objętych scaleniem i podziałem	154
3.3. Rada uczestników scalenia	162
4. Geodezyjna dokumentacja projektowa scalenia i podziału nieruchomości	163
5. Sytuacja prawna działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących	165
6. Uchwała rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości	165
7. Skutki wejścia w życie uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości	166
8. Ustalenie opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego ich scaleniem i podziałem	168
V. Wzory pism i dokumentów	171
VI. Problematyka dotycząca podziałów nieruchomości i przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych	187
1. Uwagi ogólne	187
2. Ogólny zakres zadań wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	188
3. Formy nabywania gruntów przez spółdzielnie mieszkaniowe	189
3.1. Formy i podstawy prawne nabywania gruntów przed 1961 r.	189
3.2. Przekazywanie nieruchomości spółdzielniom mieszkaniowym w użytkowanie wieczyste	191
4. Stan prawny i struktura przestrzenna gruntów a realizację urbanistyczne osiedli mieszkaniowych	192
5. Nabycie na rzecz spółdzielni mieszkaniowych działek budowlanych lub ich części, zabudowanych przez spółdzielnie budynkami usytuowanymi na cudzych gruntach	193
5.1. Warunki nabycia działek budowlanych	193

5.2. Różne stany prawne gruntów zajętych przez spółdzielcze budynki . . .	195
6. Wynagrodzenie z tytułu nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową praw do gruntu (działek budowlanych)	200
6.1. Sposób ustalania wynagrodzenia	200
6.2. Ustalanie wysokości wynagrodzenia	201
7. Opinia o sposobie podziału nieruchomości w spółdzielniach mieszkaniowych	206
8. Wydzielenie nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni mieszkaniowej	211
8.1. Uwagi ogólne	211
8.2. Procedura związana z podziałem nieruchomości	215
9. Czynności geodezyjne niezbędne do oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz właściwego ukształtowania działek budowlanych pod istniejącymi budynkami	218
9.1. Uwagi ogólne	218
9.2. Dostosowanie istniejących działek ewidencyjnych do wymogów przewidzianych dla działek budowlanych	219
9.3. Koszty związane z podziałem nieruchomości oraz wykonaniem czynności niezbędnych do oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali	221
10. Oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali	222
10.1. Dokumentacja niezbędna do oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali	222
10.2. Określanie powierzchni użytkowej lokali	224
10.3. Określenie wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu	231
10.4. Inne informacje i uwagi dotyczące uchwał zarządu spółdzielni mieszkaniowych	234
11. Podsumowanie i wnioski końcowe	235
Literatura	238
Ustawa o gospodarce nieruchomościami (wyciąg)	239
Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości	259
Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie scalania i podziału nieruchomości	265
Ustawa Prawo geodezyjne i kartograficzne (wyciąg)	271
Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków (wyciąg)	291
Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji w sprawie standardów technicznych wykonywania geodezyjnych pomiarów sytuacyjnych i wysokościowych oraz opracowywania i przekazywania wyników tych pomiarów do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego (wyciąg)	315
Ustawa Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (wyciąg)	357
Ustawa o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych	359
Ustawa o zmianie ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (wyciąg)	375
Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wyciąg)	377
Ustawa Prawo wodne (wyciąg)	411