

NARADA GEODETÓW POWIATOWYCH WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

**Dopuszczalność łączenia  
działek ewidencyjnych  
powstałych  
w wyniku podziału nieruchomości**

*dr inż. Dariusz Felcenloben*

Lasocin, dnia 20-21. kwietnia 2015 r.

## POJĘCIE DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ

Ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych

§ 9 ust. 1 rozp. ewid. grun. i bud.

W przewidzianym w

§ 9 rozp. ewid. gr. i bud.

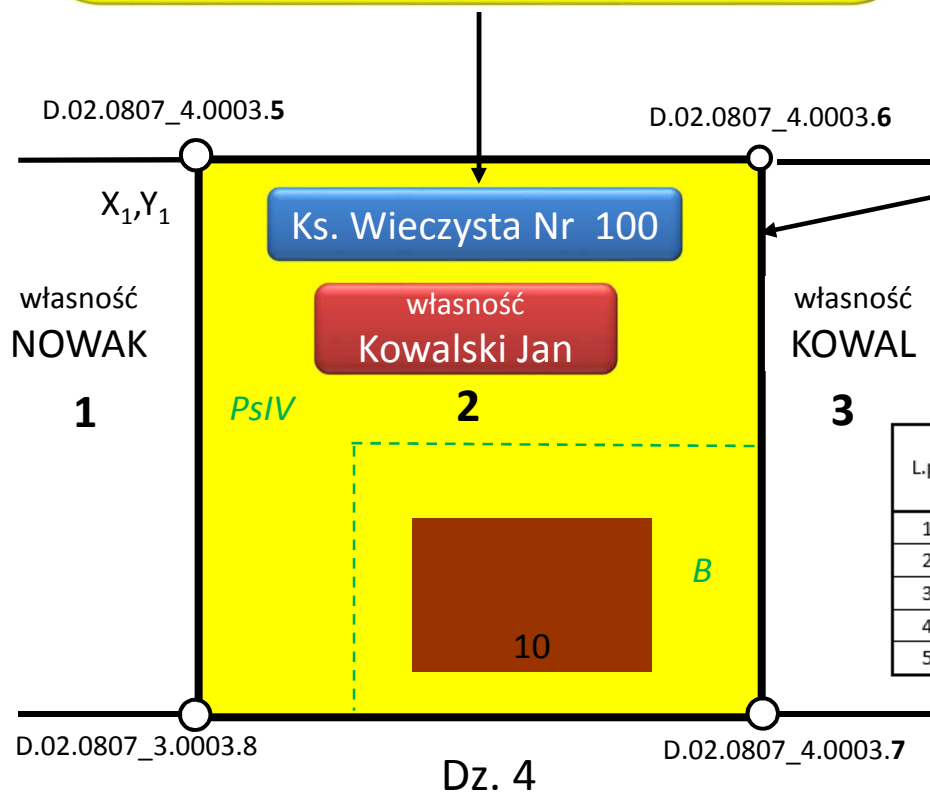
**kryterium odrębności działki ewidencyjnej** mieszczą się:

1. Pojęcie ciągłości fizycznej
2. Pojęcie ciągłości i jednorodności prawnej

§ 2 ust.1 pkt 8 rozp. ewid. gr. i bud.

**Granica działki ewidencyjnej**

to linia łamana, będąca częścią obwodu działki ewidencyjnej, wspólna dla dwóch sąsiadujących ze sobą działek ewidencyjnych lub pokrywająca się z granicą państwa (...)



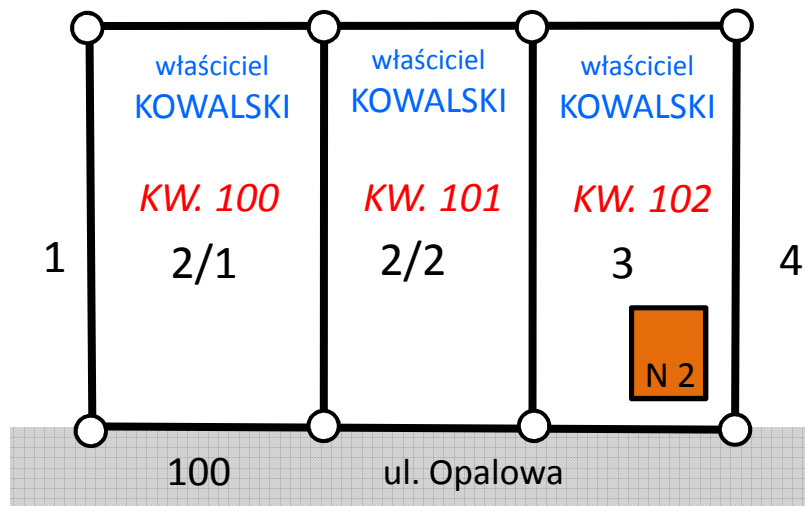
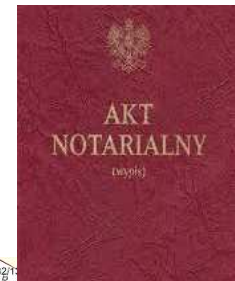
Lp.	Identyfikator punktu	Współrzędne		Atrybuty				
		x	y	ZDR	BPP	STB	RZG	INNE
1	D.020807_4.0003.5	5590770,31	6382731,74	1	2	3	1	
2	D.020807_4.0003.6	....	....	1	2	3	1	
3	D.020807_4.0003.7	....	....	1	2	3	1	
4	D.020807_4.0003.8	....	....	1	2	3	1	
5								



9 ust. 2 rozp. ewid. gr. i bud.

2. Sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, będące przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych, wykazuje się w ewidencji jako odrębne działki ewidencyjne, jeżeli:

2) są **wyszczególnione w istniejących dokumentach określających stan prawny nieruchomości**, a w szczególności w księgach wieczystych, zbiorach dokumentów, aktach notarialnych, prawomocnych orzeczeniach sądowych i ostatecznych decyzjach administracyjnych, a jednocześnie są **działkami gruntu lub działkami budowlanymi** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami



### Działka gruntu

Art. 4 pkt 3 ugn

należy przez to to rozumieć  
niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część  
lub całość nieruchomości gruntowej

### Działka budowlana

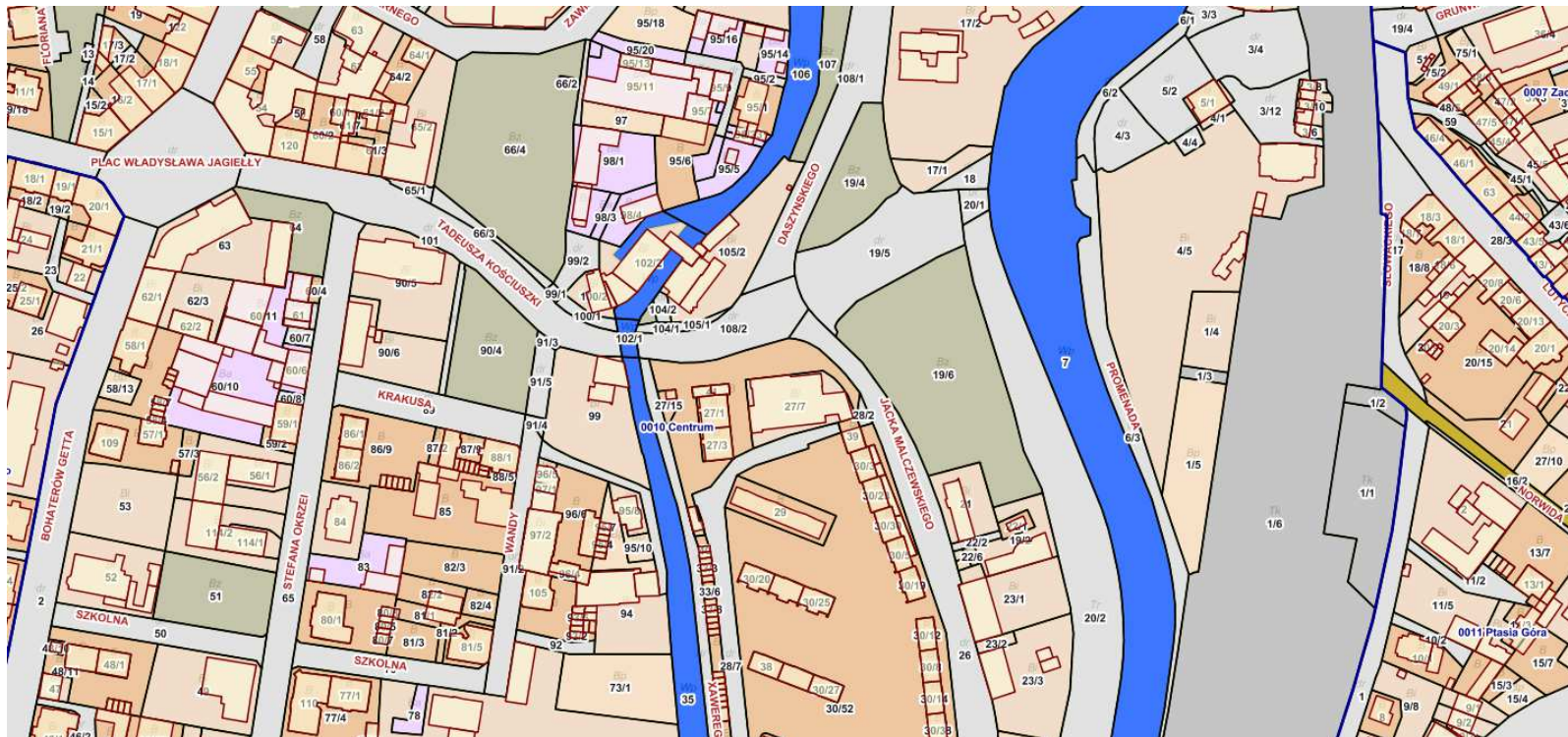
Art. 4 pkt 3a ugn

należy przez to to rozumieć  
**zabudowaną działkę gruntu**,  
której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej  
oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej  
umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i  
urządzeń położonych na tej działce.

9 ust. 2 rozp. ewid. gr. i bud.

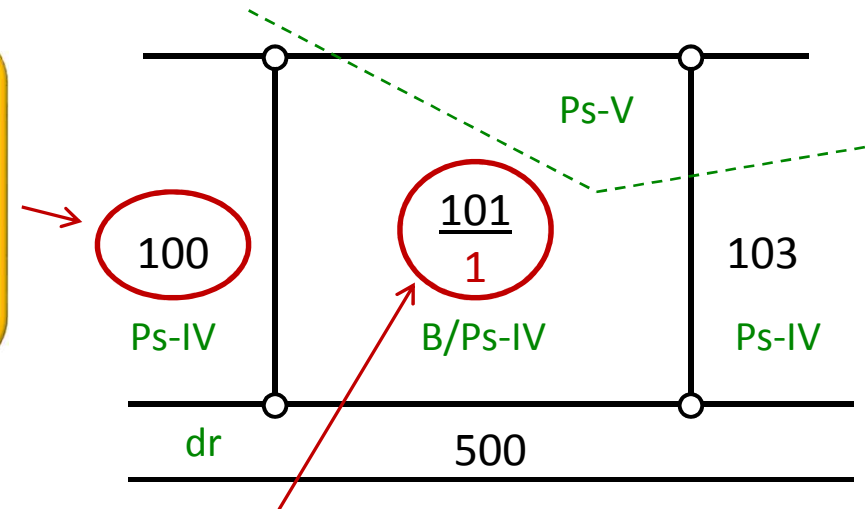
2. Sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, będące przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych, wykazuje się w ewidencji jako odrębne działki ewidencyjne, jeżeli:

**3) obejmują grunty zajęte pod drogi publiczne, linie kolejowe, wody śródlądowe, rowy, a ich wyróżnienie w postaci odrębnych działek jest celowe ze względu na odrębne oznaczenia tych gruntów w innych ewidencjach i rejestrach publicznych bądź ze względu na ich różne nazwy urzędowe.**



# Zasady numeracji działek ewidencyjnych

w obszarze obrębu lub arkusza  
**działka ewidencyjna**  
jest wyróżniana przez jej numer,  
który ma postać liczby naturalnej



w przypadku podziału nieruchomości, nowo powstałe działki  
ewidencyjne oznaczają się numerami w postaci ułamka:

$$q/p$$

gdzie;

q- jest liczbą naturalną oznaczającą numer pierwotny

p – jest najmniejszą liczbą naturalną umożliwiającą wyróżnienie każdej nowej działki

**w przypadku połączenia działek ewidencyjnych**

powstałą działkę oznacza się

kolejną niewykorzystaną w danym obrębie, liczbą naturalną

§ 9 ust. 3. rozp. ewid. gr. i bud.

## W razie wzajemnego przecinania się gruntów,

zajętych pod linie kolejowe, drogi publiczne lub kanały, dla których ze względu na brak księgi wieczystej lub innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługuje do tych gruntów prawo własności lub udział we wspólnocie gruntowej, zwanych dalej "gruntami o nieustalonym właścicielu", przy ustalaniu granic działek ewidencyjnych stosuje się następujące zasady:

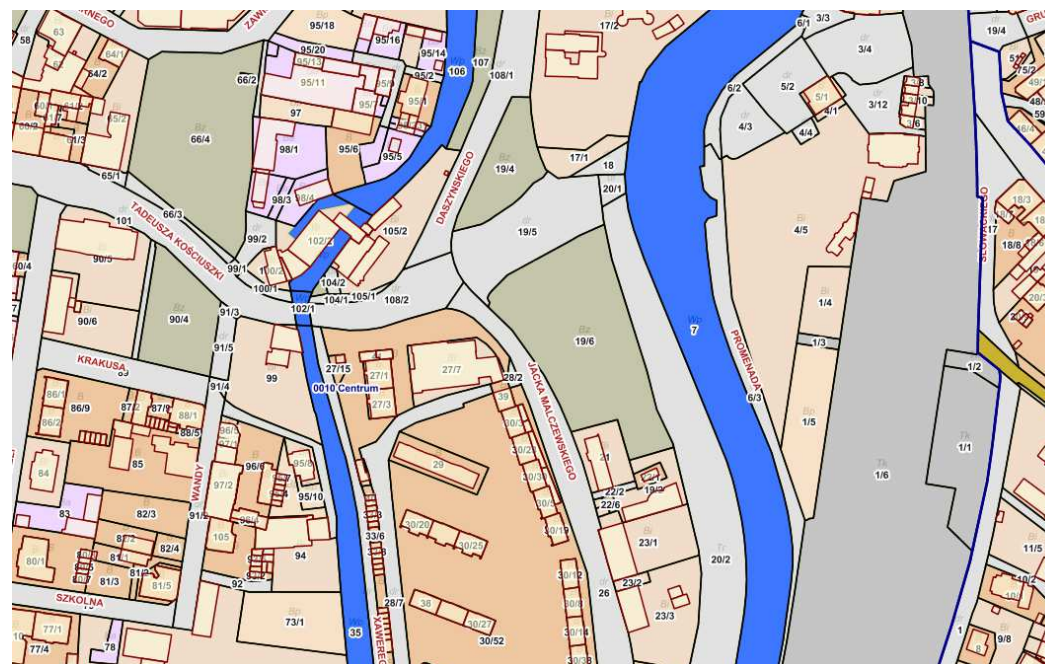
**1. Linie kolejowe** wybudowane na powierzchni gruntu dzielą drogi publiczne wybudowane na powierzchni gruntu na odrębne działki ewidencyjne

**2. Drogi wyższej kategorii** wybudowane na powierzchni gruntu dzielą drogi niższej kategorii (...) na odrębne działki

**3. Drogi i linie kolejowe** wybudowane na powierzchni gruntu dzielą drogi i linie kolejowe wybudowane w tunelach i na wiaduktach na odrębne działki ewidencyjne

**4. Drogi publiczne** dzielą drogi wewnętrzne na odrębne działki

**5. Kryte kanały oraz rurociągi** nie dzielą linii kolejowych oraz dróg publicznych na odrębne działki ewidencyjne



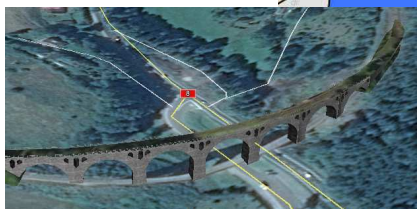
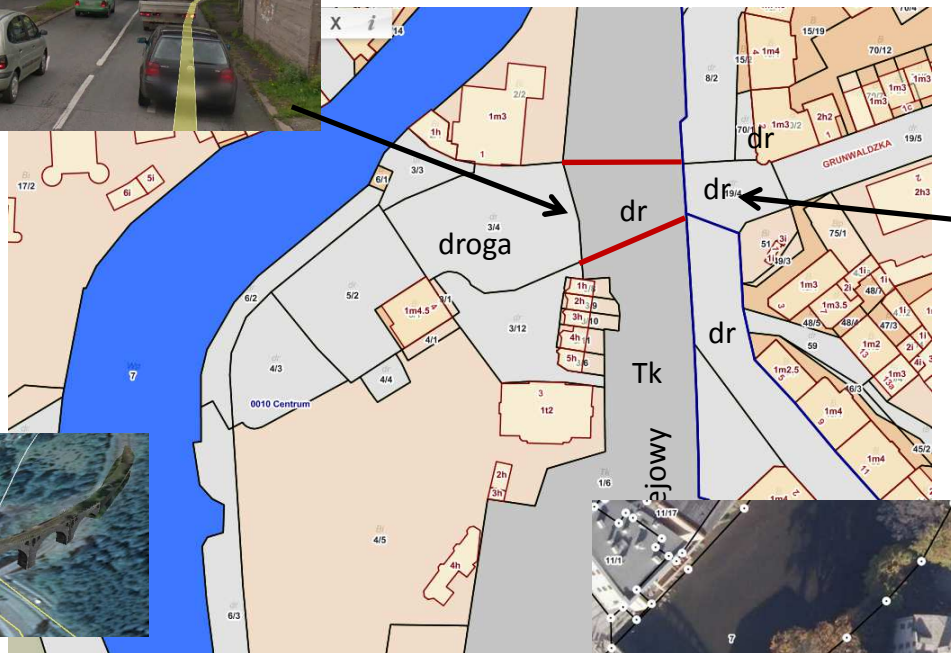
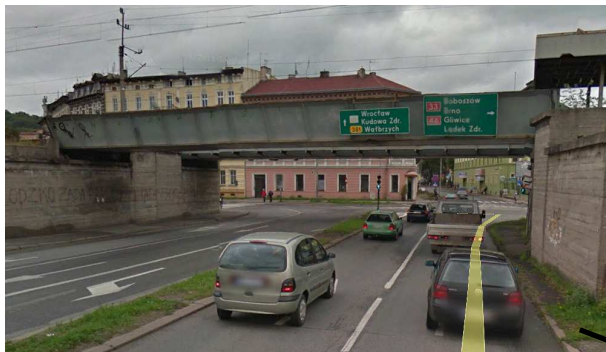
§ 9 ust. 3a rozp. ewid. gr. i bud.

Grunty zajęte przez ciek naturalny stanowią odrębną działkę ewidencyjną w granicach linii brzegu, niezależnie od tego, czy wody w tym cieku płyną korytem naturalnym czy korytem uregulowanym odkrytym lub zakrytym.





# Zasady ustalania granic działek w przypadku przecinania się gruntów ...

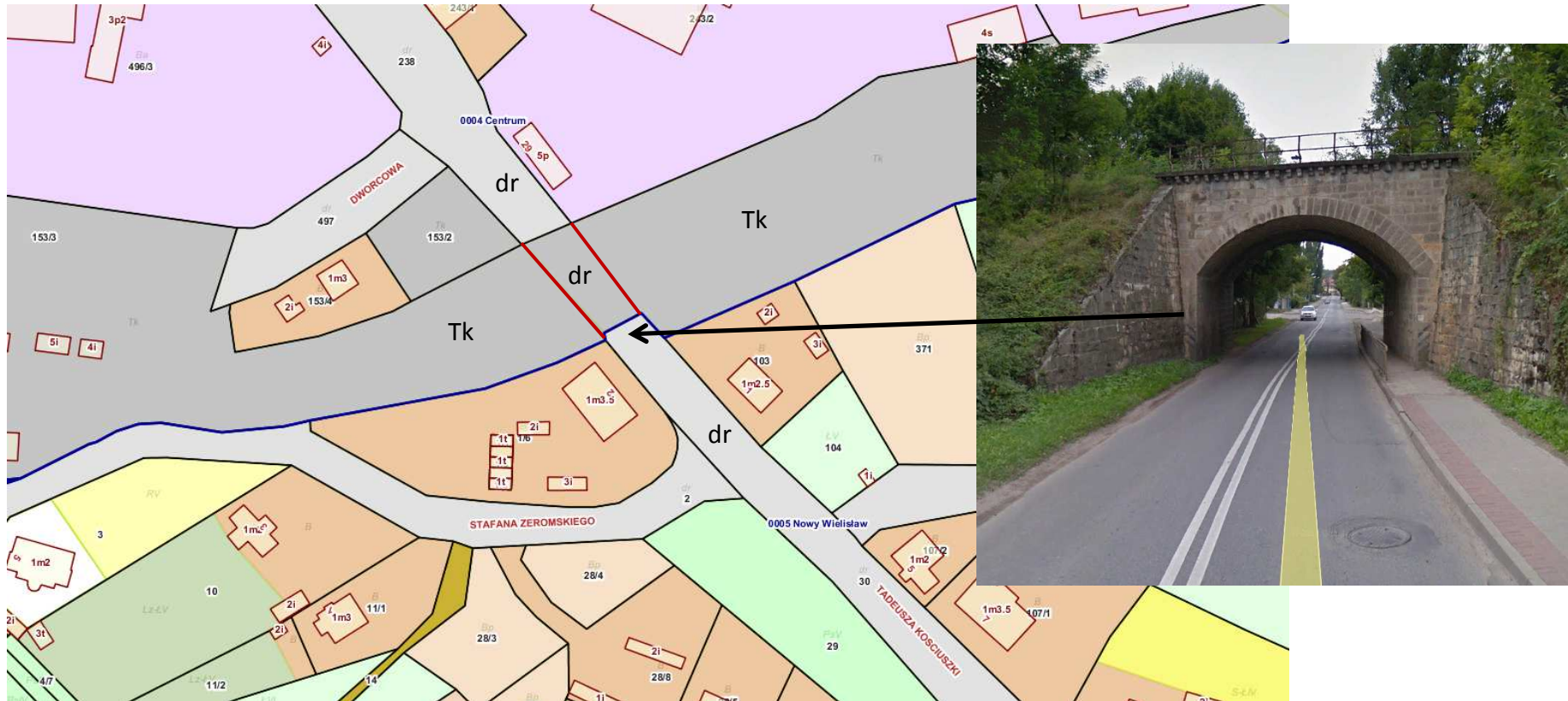


§ 9 ust. 3 pkt 3 rozp. ewid. grun. i bud.

## Drogi i linie kolejowe

wybudowane na powierzchni gruntu  
dzielą drogi i linie kolejowe wybudowane  
w tunelach i na wiaduktach na odrębne  
działki ewidencyjne

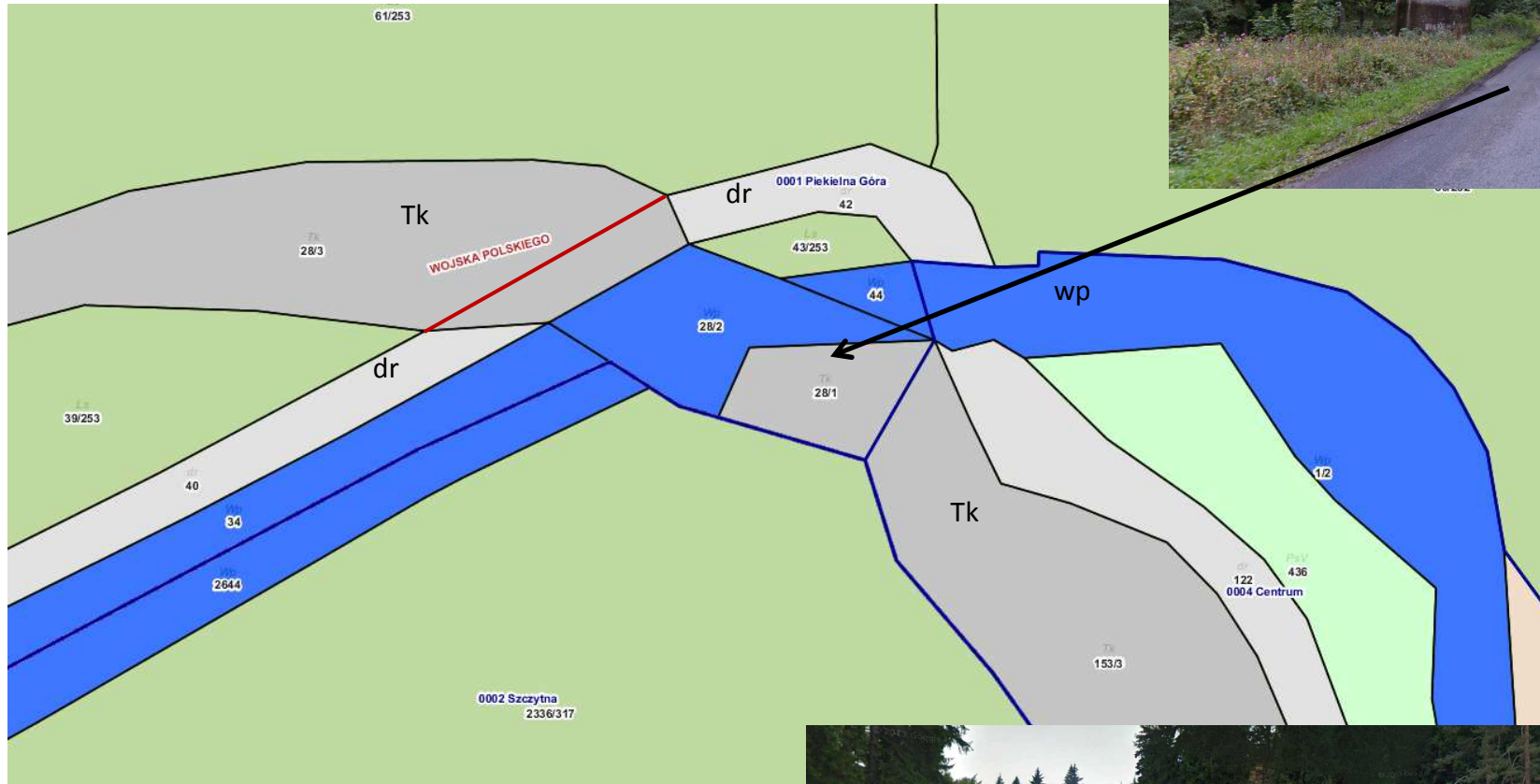
# Zasady ustalania granic działek w przypadku przecinania się gruntów ...



## Drogi i linie kolejowe

wybudowane na powierzchni gruntu dzielą drogi i linie kolejowe  
wybudowane w tunelach i na wiaduktach na odrębne działki  
ewidencyjne

# Zasady ustalania granic działek w przypadku przecinania się gruntów ...

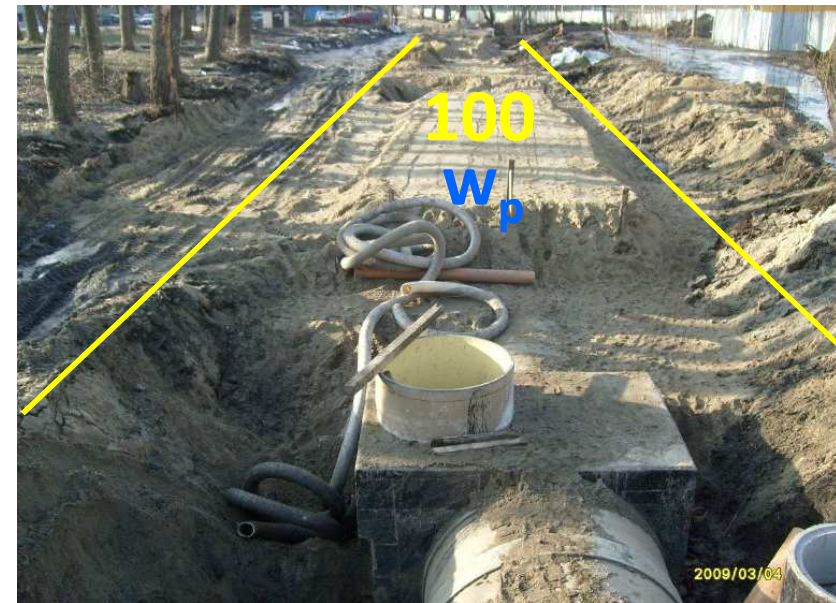


**Drogi i linie kolejowe**  
wybudowane na powierzchni gruntu  
dzielą drogi i linie kolejowe wybudowane  
w tunelach i na wiaduktach na odrębne  
działki ewidencyjne



§ 9 ust. 3a rozp. ewid. gr. i bud.

Grunty zajęte przez ciek naturalny stanowią odrębną działkę ewidencyjną **w granicach linii brzegu, niezależnie od tego, czy wody w tym cieku płyną korytem naturalnym czy korytem uregulowanym odkrytym lub zakrytym.**





§ 9 ust. 3a rozp. ewid. gr. i bud.

Grunty zajęte przez ciek naturalny stanowią odrębną działkę ewidencyjną w granicach linii brzegu, **niezależnie od tego**, czy wody w tym cieku płyną korytem naturalnym czy korytem uregulowanym odkrytym lub zakrytym.

## Pojęcie nieruchomości w rozumieniu kodeksu cywilnego

W przewidzianym w art. 46 § 1 k.c.  
**kryterium odrębności** mieszczą się:

1. **kryterium fizyczne** - ustalonych granic (zewnętrznych) nieruchomości - oddzielenie od innych nieruchomości
2. **kryterium prawne** (własnościowe) związane z przynależnością do tego samego lub - w przypadku współwłasności - tych samych osób i podmiotów

Nieruchomości gruntowe

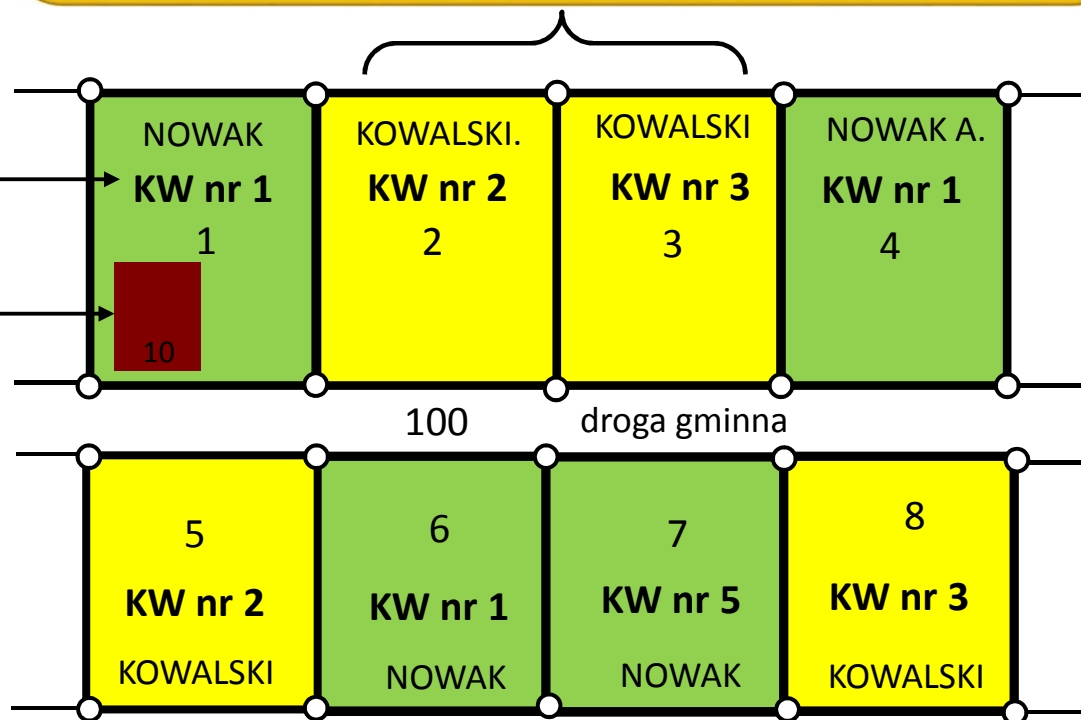
Nieruchomości budynkowe

Nieruchomości lokalowe

Rodzaje nieruchomości

### Art. 46 § 1 k.c.

Nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty),  
jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków,  
jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności



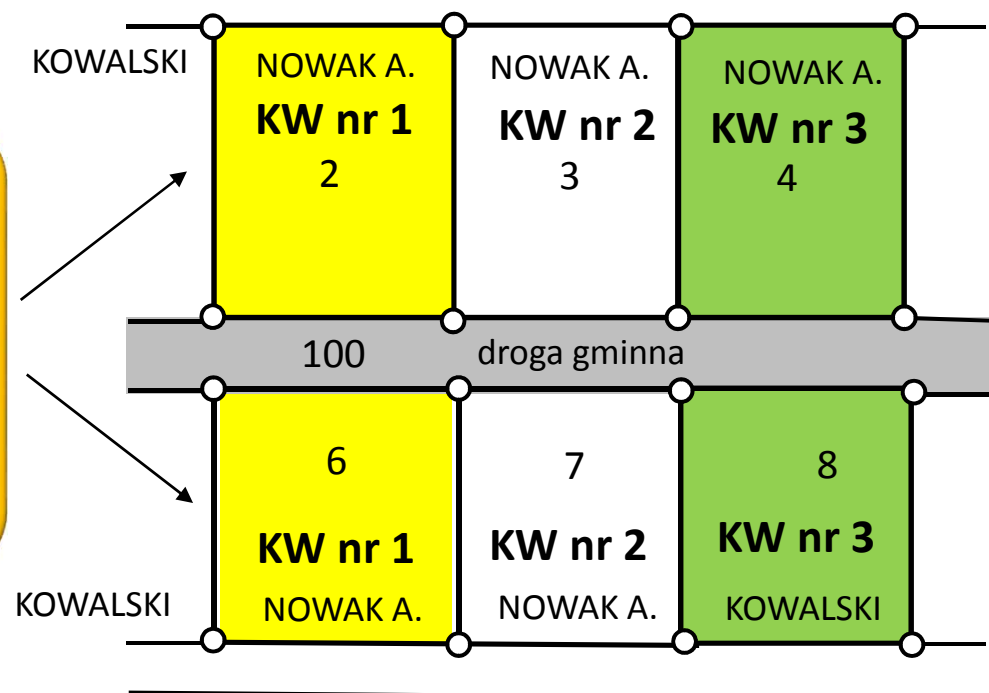
# Pojęcie nieruchomości w rozumieniu wieczysto-księgowym

## Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości

(art. 1 u.k.w.h.)

Nieruchomością jest część  
powierzchni ziemskiej,  
dla której urządzono księgę  
wieczystą

(art. 24 ust. 1 u.k.w.h.).



Autor: dr inż. Dariusz Felcenloben

# RODZAJE I TRYBY

## DOKONYWANIA PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI





# Pojęcie podziału nieruchomości

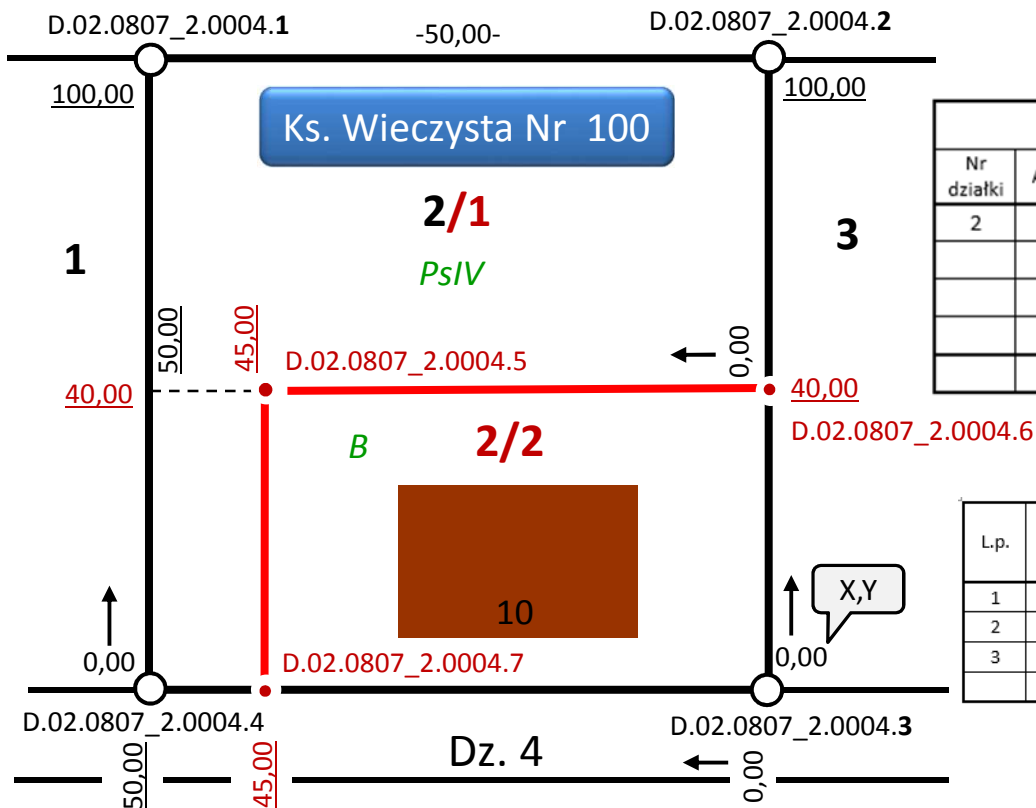
**W TRYBIE ADMINISTRACYJNYM**  
w rozumieniu przepisów u.g.n.

**Podział geodezyjny**  
ewidencyjny  
nieruchomości - działki ewidencyjnej

Polega na wydzieleniu z istniejącej i oznaczonej działki ewidencyjnej nowych działek i nadaniu im nowych oznaczeń

Art. 96 ust. 1 u.g.n.  
Podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza lub prezydenta miasta zatwierdzającej podział

**Decyzja ta jest decyzją administracyjną,**  
do której mają zastosowanie przepisy *k.p.a.*  
- z wyjątkiem tych kwestii, które zostały w *u.g.n.* odmiennie uregulowane



Wykaz zmian gruntowych

Stan stary						Stan nowy					
Nr działki	AM	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.	Nr działki	AM	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.
2	1	10	Ps	IV	0,35 00	2/1	1	10	Ps	IV	0,35 00
			B		0,15 00				razem		0,35 00
			razem		0,50 00	2/2	1	10	B		0,15 00
									razem		0,15 00
			ogółem		0,50				ogółem		0,50 00

Lp.	Identyfikator punktu	Współrzędne		Atrybuty				
		X	Y	ZDR	BPP	STB	RZG	INNE
1	D.020807_2.0003.5	5590770,31	6382731,74	5	2	2	1	
2	D.020807_2.0003.6	...	...	5	2	2	1	
3	D.020807_2.0003.7	...	...	5	2	2	1	

# Przedmiotowy

zakres obowiązywania regulacji dotyczących podziałów nieruchomości

## Art. 92 ust. 1 u.g.n.

Przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami **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**

**chyba że dokonanie podziału spowodowałoby:**

- 1. konieczność** wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych
- 2. spowodowałoby** wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>

Na podstawie wniosku strony i wskazanej w tym wniosku dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
(art. 24 ust. 2b pkt 1h *pr. ged. i kart.*)



**PODZIAŁ GEODEZYJNY**  
w trybie materialno-technicznym

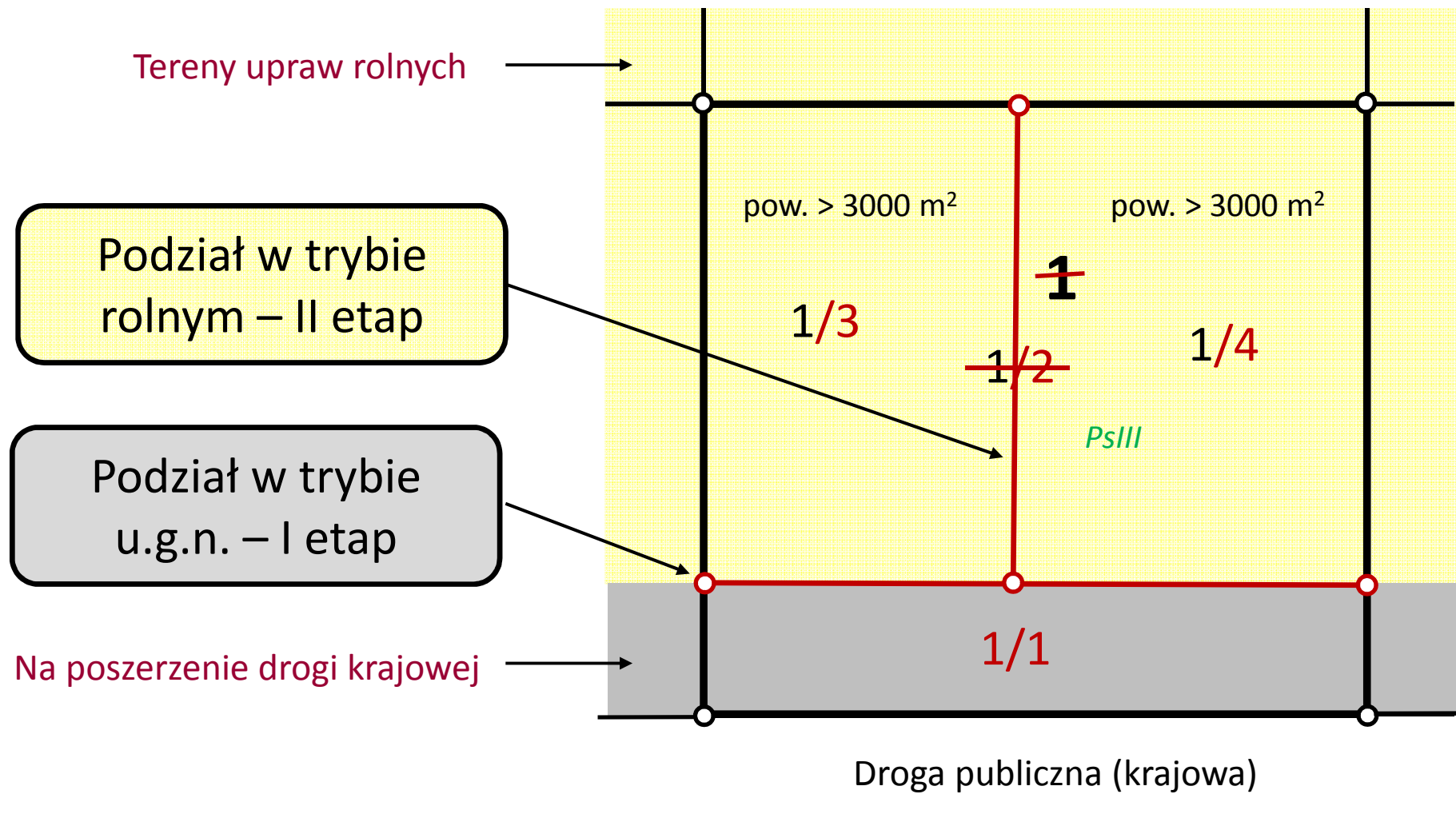
**PODZIAŁ GEODEZYJNY**  
w trybie administracyjnym  
w rozumieniu przepisów u.g.n.



Na podstawie decyzji administracyjnej zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości

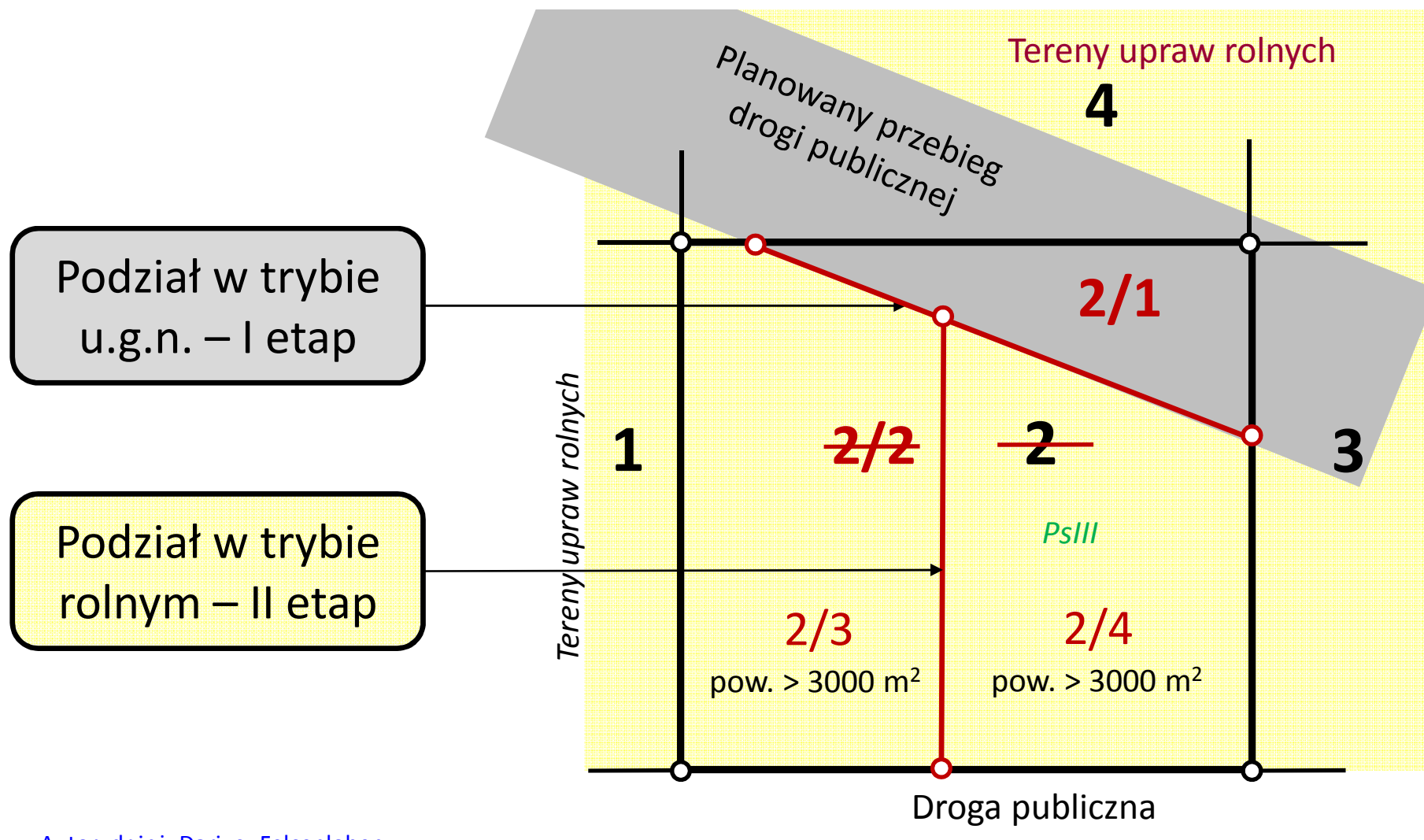
# Tryby podziału nieruchomości gruntowej

Konieczność wydzielenia „nowych dróg”  
na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



# Tryby podziału nieruchomości gruntowej

Konieczność wydzielenia „nowych dróg”  
na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

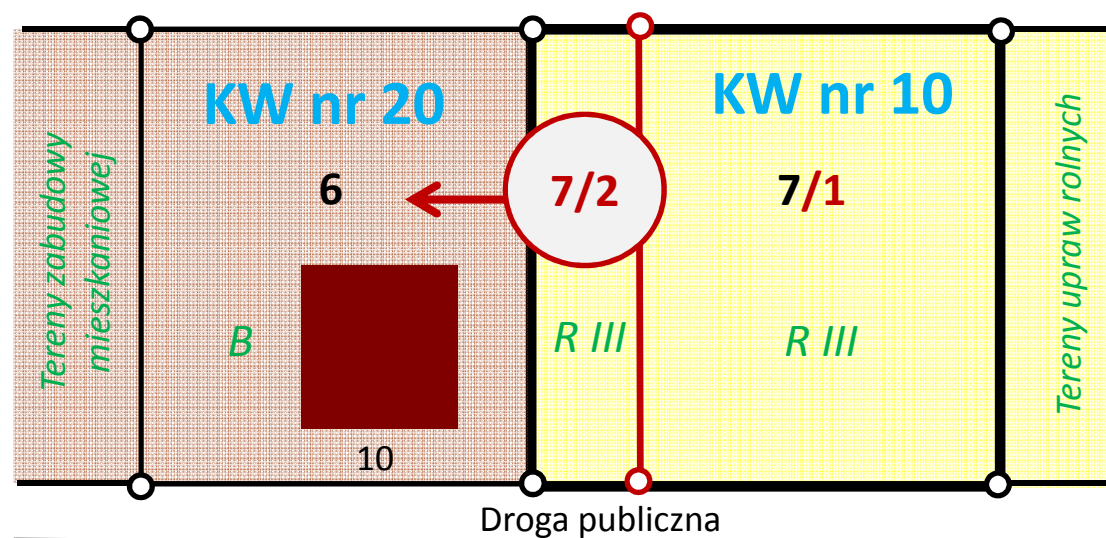
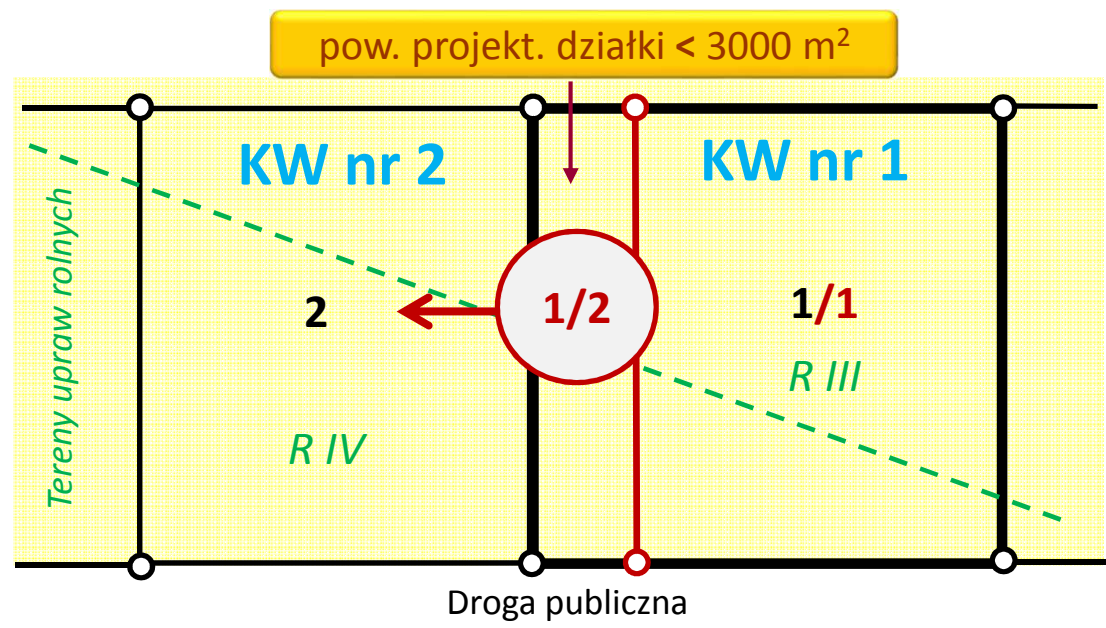


# Podział gruntów rolnych i leśnych w trybie administracyjnym

## Grunty rolne i leśne

mogą być podzielone na zasadach opisanych w *u.g.n.* na działki mniejsze niż 3000 m<sup>2</sup>, jedynie wówczas gdy:

1. Podziału dokonuje się w celu:
  - a) powiększenia sąsiedniej nieruchomości
  - b) regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami  
(art. 93 ust. 2a *u.g.n.*)
2. W wyniku projektowanego podziału wydzielone zostają działki przeznaczone pod drogi wewnętrzne  
(art. 93 ust. 3a *u.g.n.*)
3. Podział dokonywany jest niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
(art. 95 *u.g.n.*)



# Grunty rolne i leśne

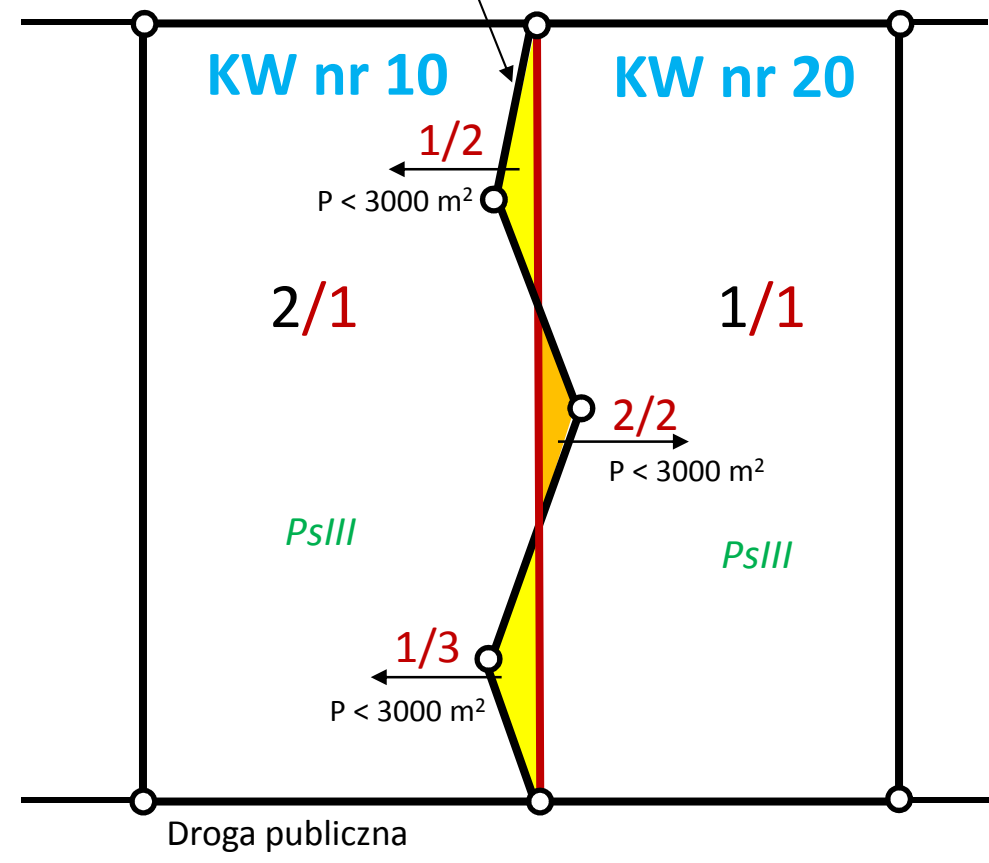
mogą być podzielone na zasadach opisanych w *u.g.n.* na działki mniejsze niż 3000 m<sup>2</sup>, jedynie wówczas gdy:

1. Podziału dokonuje się w celu:
  - a) powiększenia sąsiedniej nieruchomości
  - b) regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami (art. 93 ust. 2a *u.g.n.*)
2. W wyniku projektowanego podziału wydzielone zostają działki przeznaczone pod drogi wewnętrzne (art. 93 ust. 3a *u.g.n.*)
3. Podział dokonywany jest niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (art. 95 *u.g.n.*)

Regulacja granicy pomiędzy nieruchomościami winna być realizowana, co do zasady, w innych trybach np. rozgraniczeniowym, kończących się decyzją administracyjną, orzeczeniem sądu lub ugodą graniczną.

## Podział gruntów rolnych i leśnych w trybie administracyjnym

Podział jest realizowany w przypadku, kiedy znany jest przebieg granicy pomiędzy działkami, a istnieje jedynie potrzeba ustalenia nowego jej przebiegu ...



# Podział gruntów rolnych i leśnych w trybie administracyjnym

Podział w trybie *u.g.n.*

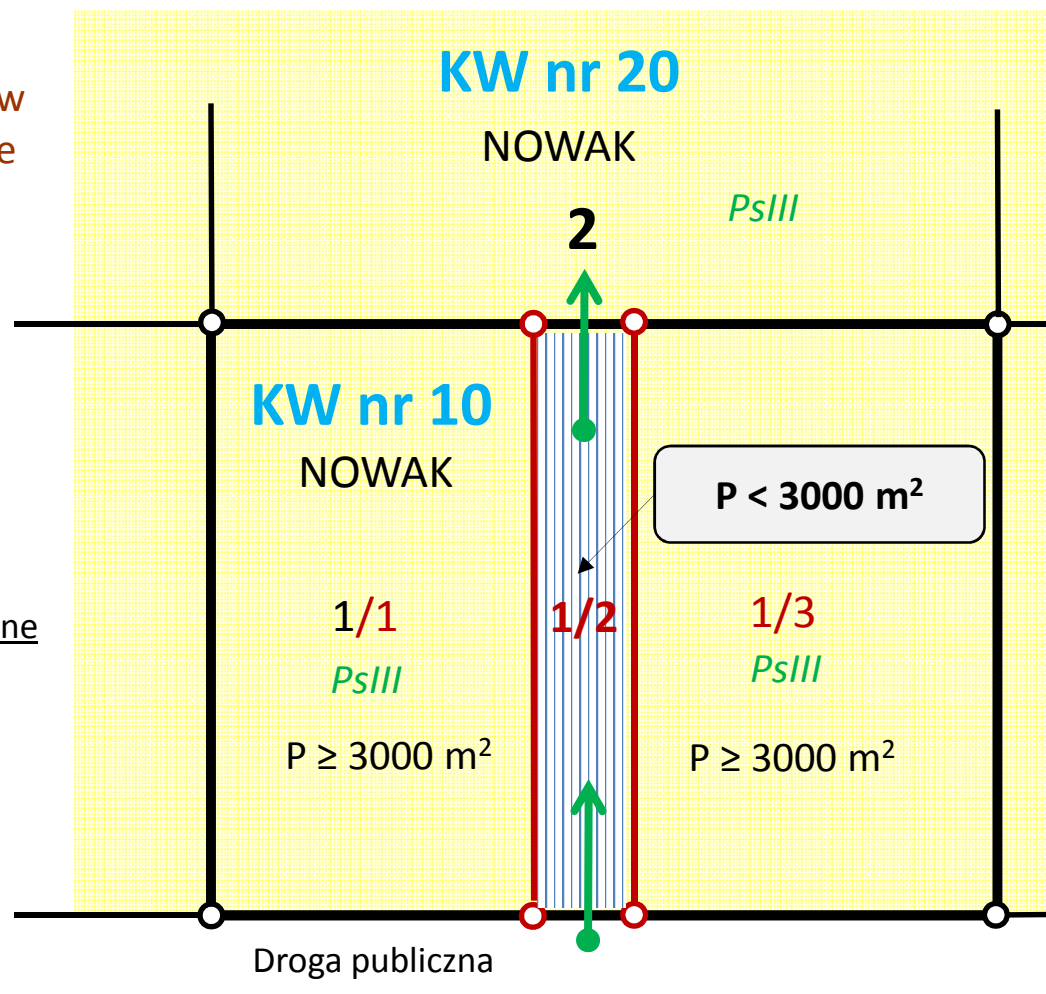
Art. 93 ust. 3a u.g.n.

W przypadku wydzielenia dróg  
wewnętrznych,  
o powierzchni mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>  
**nie wydaje się decyzji warunkowej (...)**

## Grunty rolne i leśne

mogą być podzielone na zasadach opisanych w  
*u.g.n.* na działki mniejsze niż 3000 m<sup>2</sup>, jedynie  
wówczas gdy:

1. Podziału dokonuje się w celu:
  - a) powiększenia sąsiedniej nieruchomości
  - b) regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami  
(art. 93 ust. 2a *u.g.n.*)
2. W wyniku projektowanego podziału wydzielone  
zostają działki przeznaczone pod drogi wewnętrzne  
(art. 93 ust. 3a *u.g.n.*)
3. Podział dokonywany jest niezależnie od ustaleń  
miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego gminy  
(art. 95 *u.g.n.*)



## Podziału nieruchomości

niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Podział w trybie *u.g.n.*

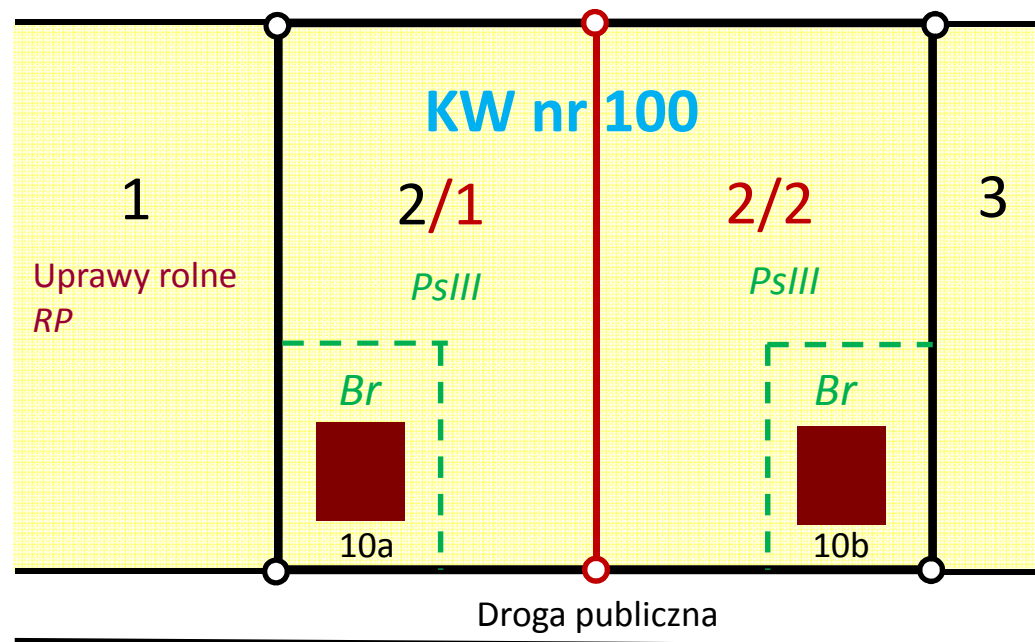
## Grunty rolne i leśne

mogą być podzielone na zasadach opisanych w *u.g.n.* na działki mniejsze niż 3000 m<sup>2</sup>, jedynie wówczas gdy:

1. Podziału dokonuje się w celu:
  - a) powiększenia sąsiedniej nieruchomości
  - b) regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami  
(art. 93 ust. 2a *u.g.n.*)
2. W wyniku projektowanego podziału wydzielone zostają działki przeznaczone pod drogi wewnętrzne  
(art. 93 ust. 3a *u.g.n.*)
3. Podział dokonywany jest niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy  
(art. 95 *u.g.n.*)

## 1. 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 – art. 95 ust.1 *u.g.n.*





Art. 231. k.c.

§ 1. **Samoistny posiadacz  
gruntu w dobrej wierze,**

który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

§ 2. **Właściciel gruntu,**

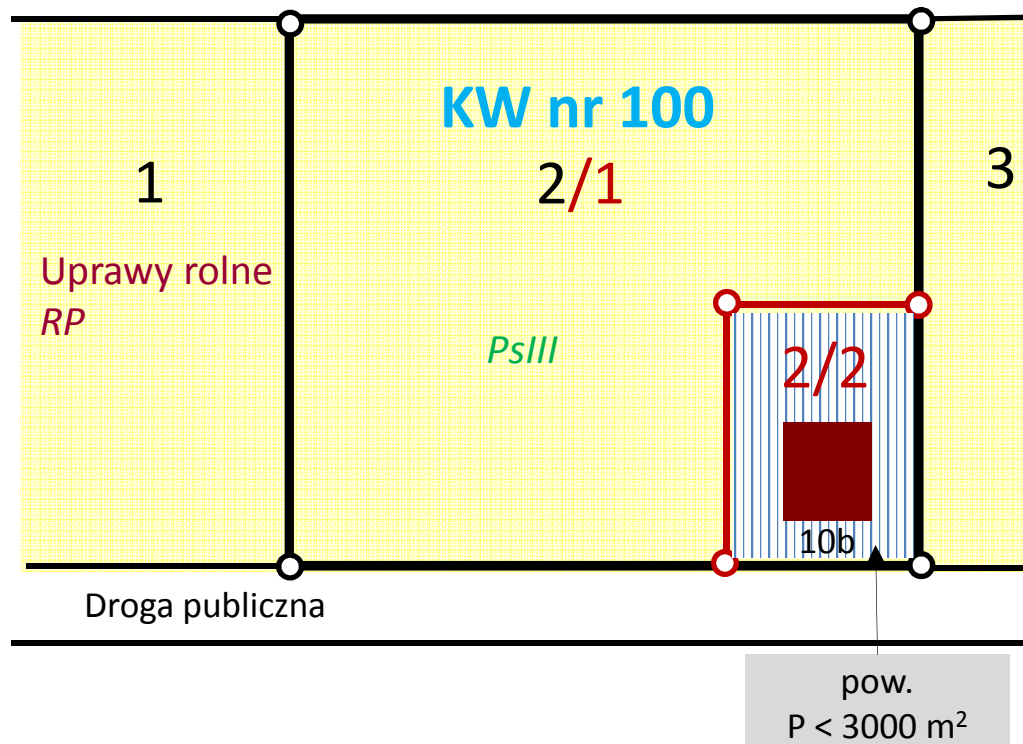
na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

## Podział nieruchomości

na cele określone w art. 95 u.g.n.

### 2. Wydzielenie działki budowlanej,

jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez  
posiadacza samoistnego w dobrej wierze  
art. 95 ust. 2 u.g.n. w zw. z art. 231 k.c.



# Podziału nieruchomości

na cele określone w art. 95 u.g.n.

## Art. 172. § 1. k.c.

Posiadacz nieruchomości nie będący jej właścicielem nabywa własność, jeżeli posiada nieruchomość nieprzerwanie od lat **dwudziestu** jako posiadacz samoistny, chyba że uzyskał posiadanie w złej wierze (zasiedzenie).

§ 2. Po upływie lat **trzydziestu** posiadacz nieruchomości nabywa jej własność, choćby uzyskał posiadanie w złej wierze

Decyzja taka mogłaby ewentualnie zostać wydana w przypadku, gdyby wpisany do księgi wieczystej właściciel nieruchomości z własnej inicjatywy lub we współpracy z samoistnym posiadaczem wystąpił o wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.

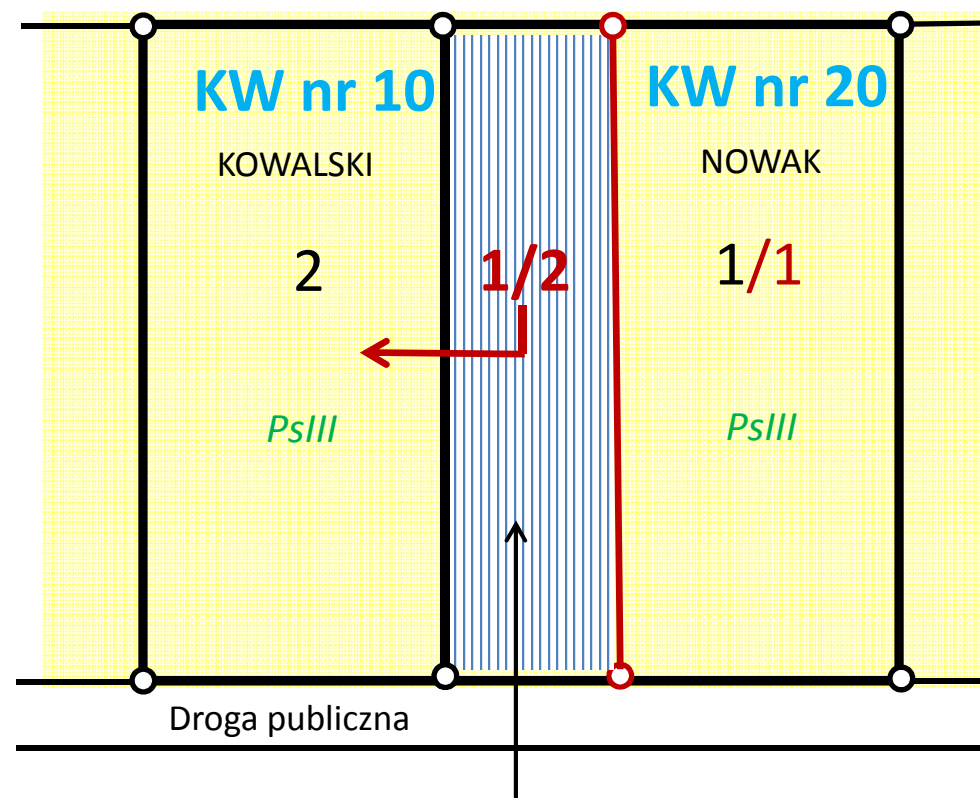
Art. 95 ust.3 u.g.n.

## wydzielenia części nieruchomości,

której własność lub użytkowanie wieczyste zostały

nabyte z mocy prawa

Nabycie *ex lege*  
prawa własności nieruchomości



Przedmiot zasiedzenia

## Podziału nieruchomości

w trybie art. 95 u.g.n.

### Art. 151. k.c.

#### Jeżeli przy wznoszeniu budynku

lub innego urządzenia przekroczono bez winy umyślnej granice sąsiedniego gruntu,

#### właściciel tego gruntu

nie może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, chyba że bez nie uzasadnionej zwłoki sprzeciwił się przekroczeniu granicy albo że grozi mu niewspółmiernie wielka szkoda.

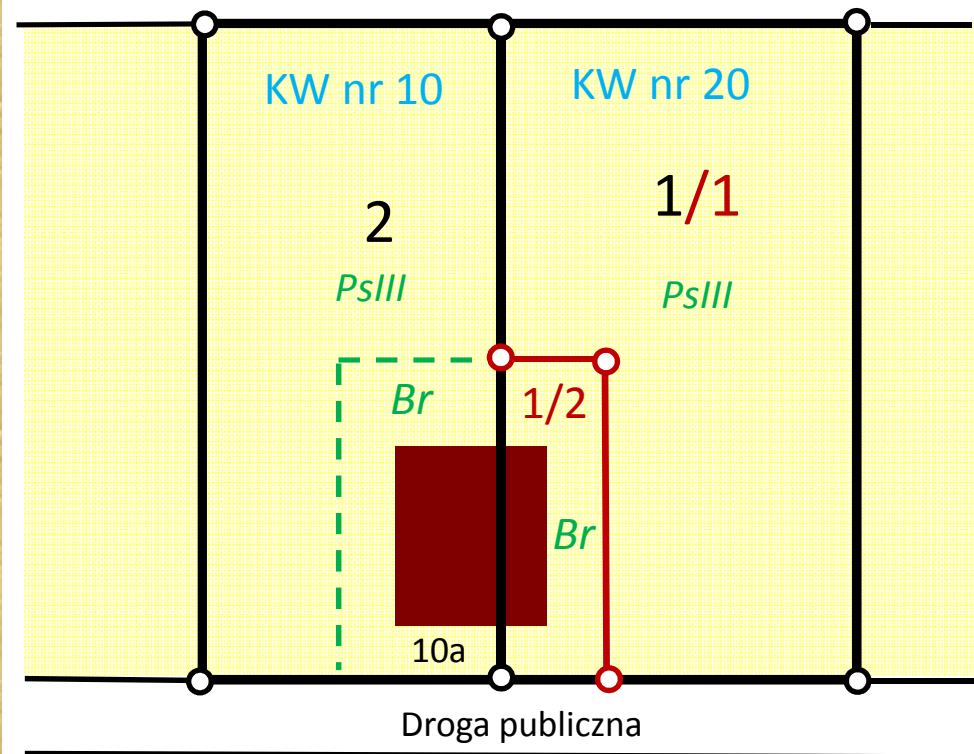
#### Może on żądać

albo stosownego wynagrodzenia w zamian za ustanowienie odpowiedniej służebności gruntowej, albo wykupienia zajętej części gruntu, jak również tej części, która na skutek budowy straciła dla niego znaczenie gospodarcze.

## 4. Realizacji roszczeń do części nieruchomości,

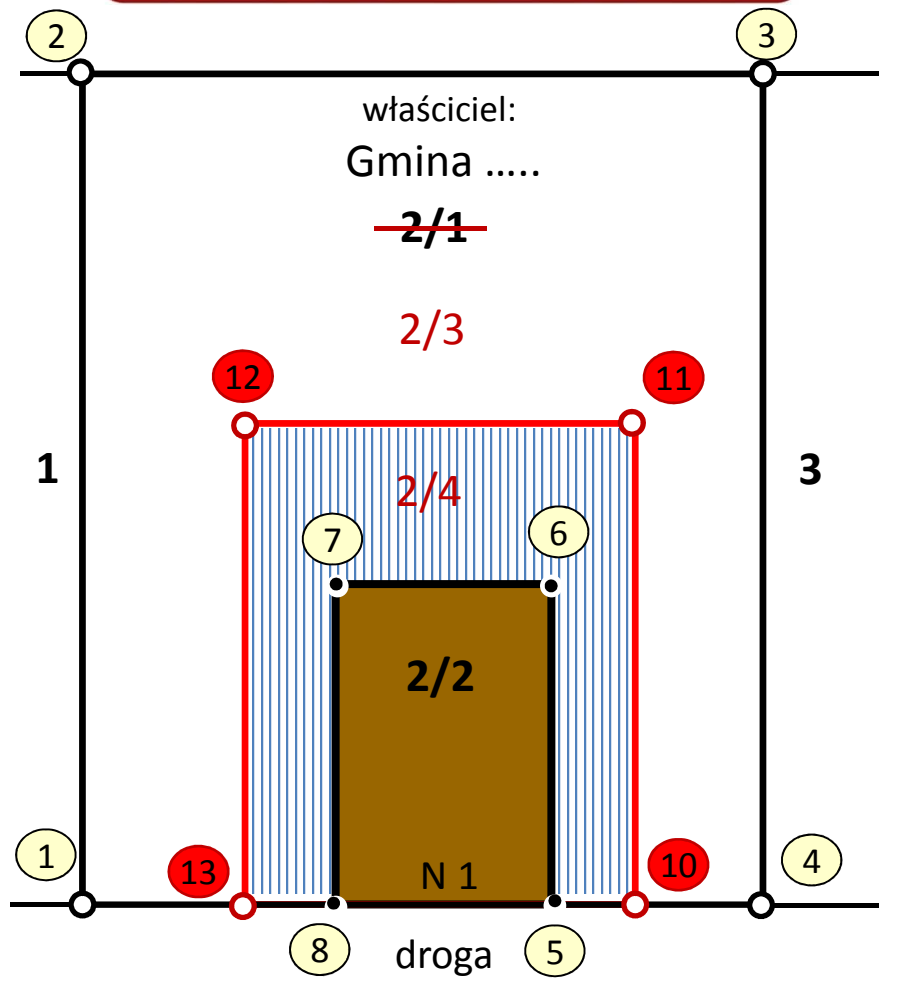
wynikających z przepisów *u.g.n.* lub z odrębnych ustaw

(art. 95 ust. 4 *u.g.n.* )



## Podział nieruchomości

w trybie art. 95 u.g.n.



## 4. Realizacji roszczeń do części nieruchomości,

wynikających z przepisów *u.g.n.*  
lub z odrębnych ustaw

(art. 95 ust. 4 *u.g.n.*)

### Art. 209a. 1. *u.g.n.*

Jeżeli przy wyodrębnianiu własności lokali w budynku wydzielono dla tego budynku działkę gruntu niespełniającą wymogów działki budowlanej, **właścicielom lokali przysługuje w stosunku do SP lub j.s.t. roszczenie** o zawarcie umowy przeniesienia własności lub oddania w użytkowanie wieczyste przyległej nieruchomości gruntowej lub jej części, która wraz z dotychczas wydzieloną działką gruntu będzie spełniać wymogi działki budowlanej, pod warunkiem że roszczenie to zostało zgłoszone łącznie przez właścicieli wszystkich lokali; w razie braku zgody stosuje się przepisy art. 199 Kodeksu cywilnego.

# Podziału nieruchomości

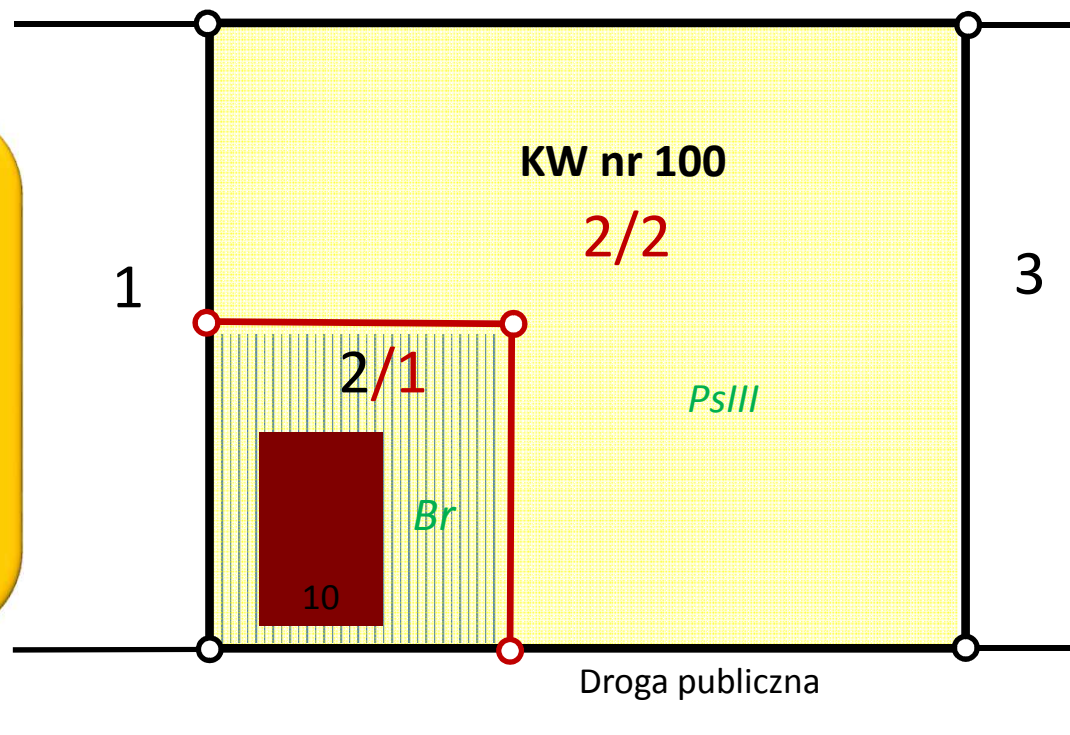
Niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

## Wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego art. 95 ust. 7 u.g.n.

### Działka budowlana

Art. 4 pkt 3a u.g.n.

należy przez to to rozumieć  
**zabudowaną działkę gruntu**,  
której wielkość, cechy geometryczne,  
dostęp do drogi publicznej oraz  
wyposażenie w urządzenia  
infrastruktury technicznej umożliwiają  
prawidłowe i racjonalne korzystanie z  
budynków i urządzeń położonych na tej  
działce.



# Podstawowe pojęcia

w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

## Działka budowlana

Art. 2 pkt. 12 *u.p.z.p.*

należy przez to rozumieć

**nieruchomość gruntową lub działkę gruntu,** której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

## Nieruchomość gruntowa

należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności

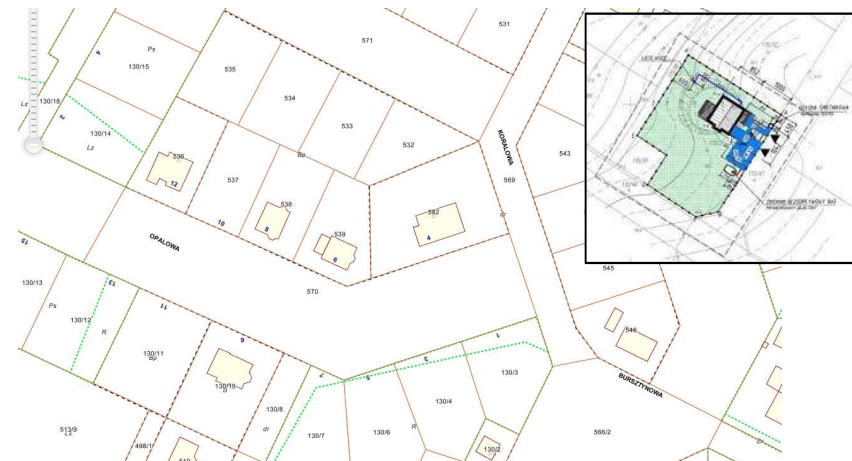
Art. 4 pkt 1 *u.g.n.*

## Działka gruntu

należy przez to rozumieć niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej

Art. 4 pkt 3 *u.g.n.*

## Działka przeznaczona pod zabudowę



Autor: dr inż. Dariusz Felcenloben

# Podziału nieruchomości

Niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

5. **Realizacji** przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;
6. **Wydzielenia części** nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej;
- 6a. **Wydzielenia części** nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;
- 6b. **Wydzielenia części** nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego .....
- .....
8. **Wydzielenia działek** gruntu na terenach zamkniętych.

# Przedmiotowy

zakres obowiązywania regulacji dotyczących podziałów nieruchomości

## Nie zachodzą przypadki,

o których mowa w

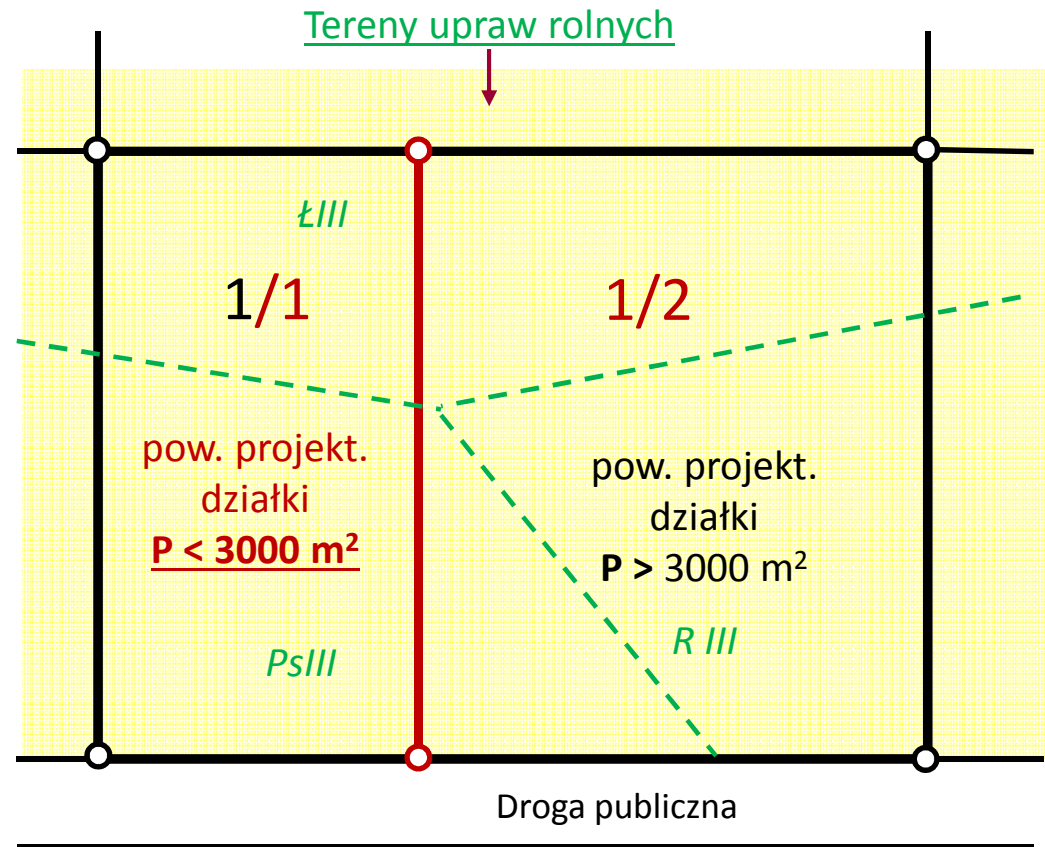
art. 92 ust 1, art. 93 ust 2a, 3a i art. 95 *u.g.n.*

Ustawodawca w art. 92 *u.g.n.* powiązał obowiązek stosowania procedury podziałowej z **wynikiem podziału, a nie celem.**

**Wynikiem jest** wydzielenie co najmniej dwóch działek ewidencyjnych.

**Bez znaczenia jest,** która spośród działek rolnych będzie miała pow. mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego



W zaistniałej sytuacji **brak jest możliwości** ujawnienia zmiany w operacie ewidencyjnym w trybie tzw. podziału rolnego



## Tryb podziału

W sytuacji przedłożenia przez stronę projektu podziału nieruchomości o **niejednolitej funkcji**

określonej w m.p.z.p.  
(w części rolnej lub leśnej, w części zaś zurbanizowanej),

przewidującego wydzielenie nowych działek nie tylko na terenie zurbanizowanym, ale i na obszarze rolnym,

**ORGAN ADMINISTRACYJNY**

nie ma podstaw prawnych do wydania decyzji zatwierdzającej taki podział,

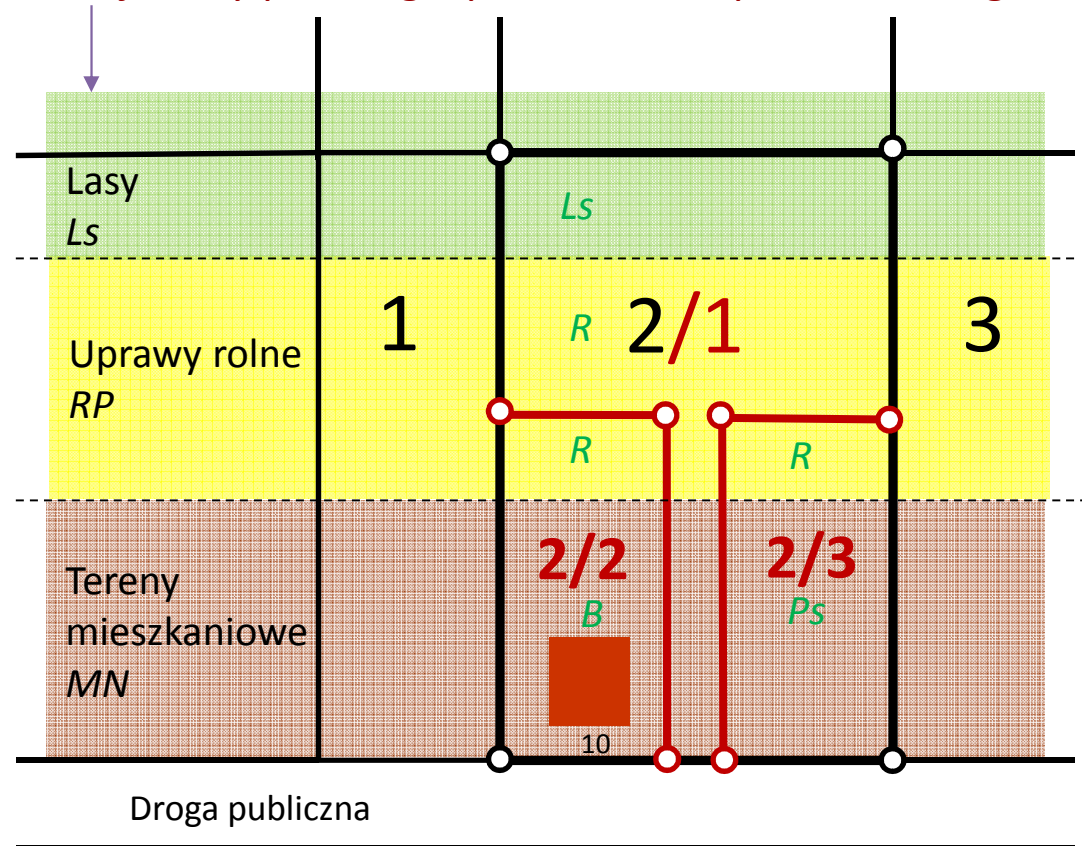
z uwagi na wynikający z art. 92 u.gn.  
- brak kompetencji do dokonywania w formie decyzji, podziału części nieruchomości położonej na obszarze o funkcji rolnej (leśnej).

Autor: dr inż. Dariusz Felcenloben

## Przedmiotowy

zakres obowiązywania regulacji dotyczących podziałów nieruchomości

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego



**Podział niedopuszczalny**

w trybie przepisów u.g.n.

## Tryb podziału

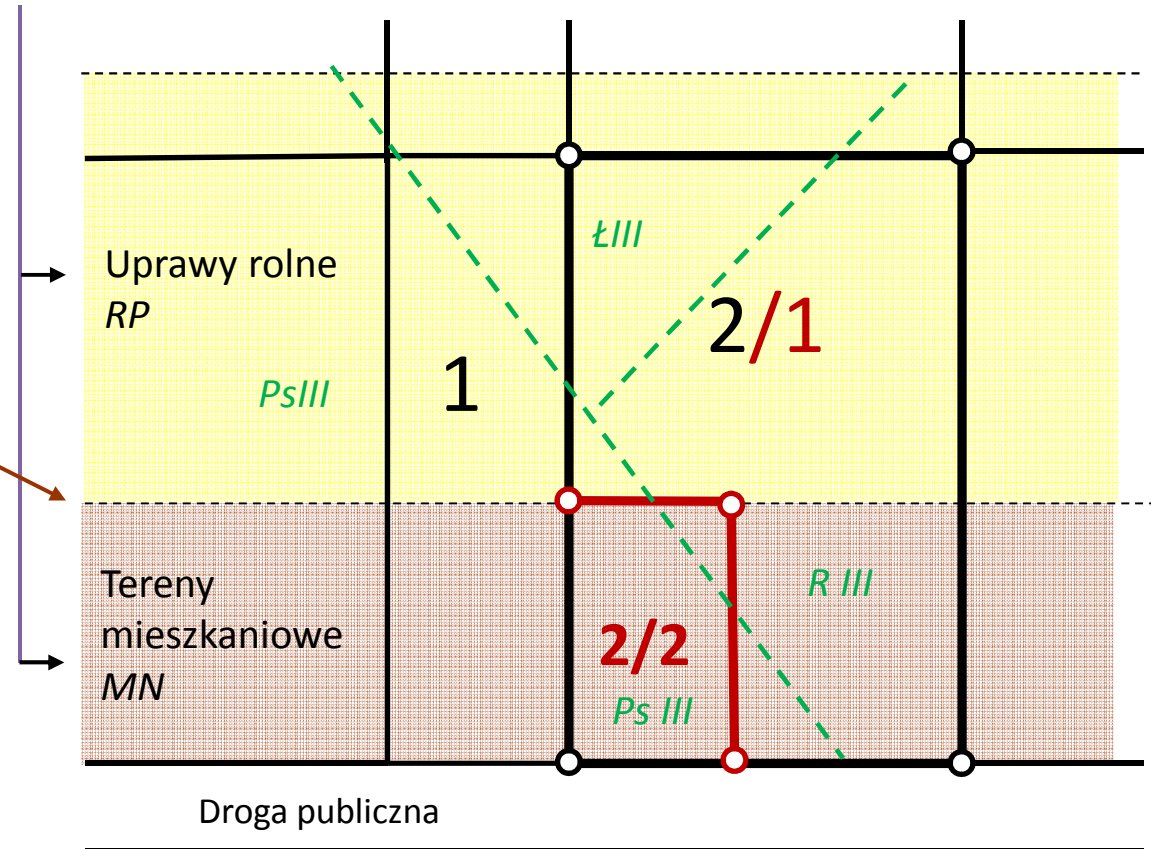
# Przedmiotowy

zakres obowiązywania regulacji dotyczących podziałów nieruchomości

### Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu

Podział w trybie *u.g.n.*



**Dopuszczalność podziału nieruchomości w trybie *u.g.n.***

## Tryb podziału

# Przedmiotowy

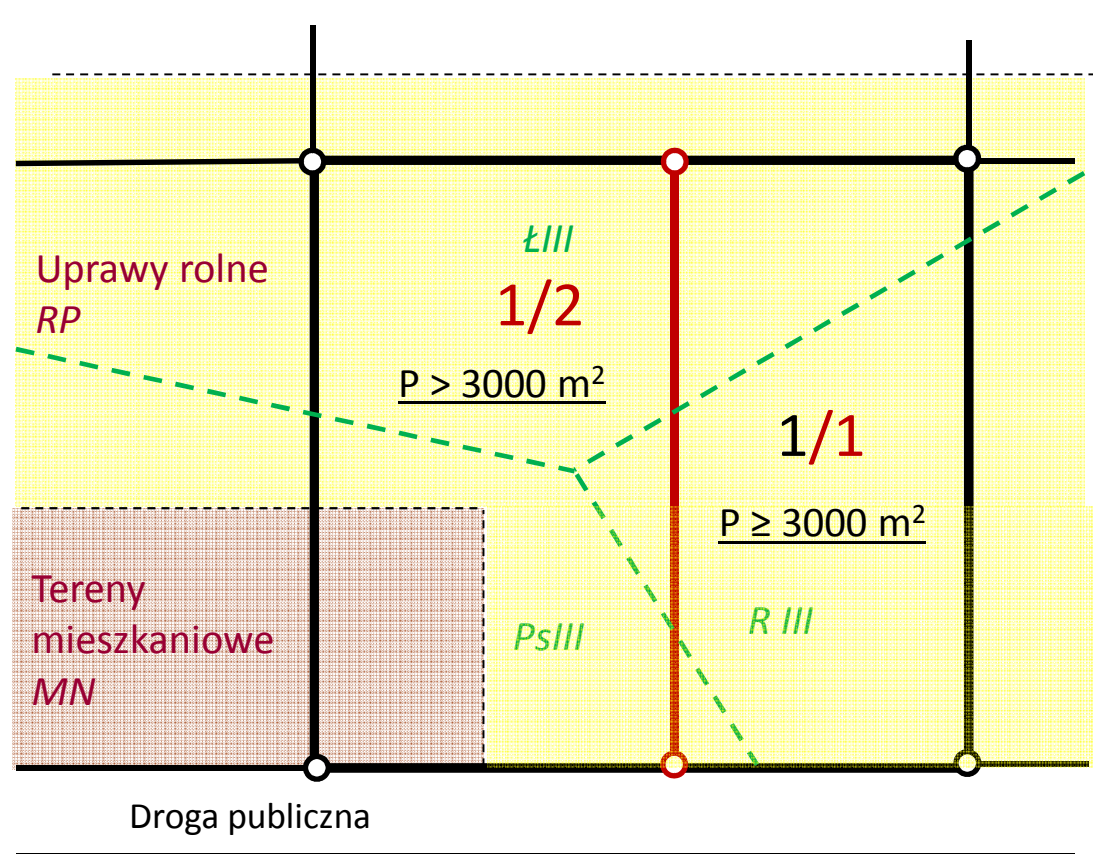
zakres obowiązywania regulacji dotyczących podziałów nieruchomości

### Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego

Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu

### „Podział działki” w trybie rolnym

czynności o charakterze materialno-technicznym



# Przedmiotowy

zakres obowiązywania regulacji dotyczących podziałów nieruchomości

## Nie zachodzą przypadki,

o których mowa w

art. 92 ust 1, art. 93 ust 2a, 3a i art. 95 u.g.n.

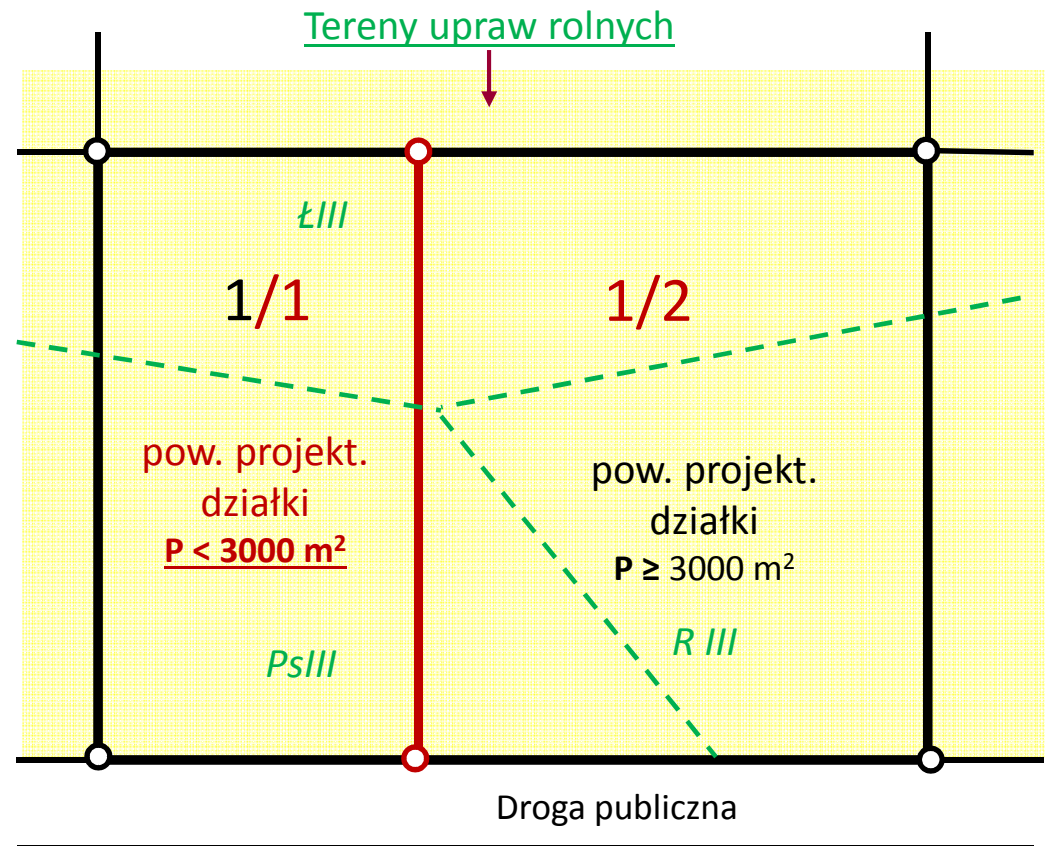
Ustawodawca w art. 92 u.g.n.  
powiązał obowiązek stosowania  
procedury podziałowej

**z wynikiem podziału,  
a nie celem.**

**Wynikiem jest** wydzielenie co najmniej  
dwóch działek ewidencyjnych.

**Bez znaczenia jest**, która spośród działek  
rolnych będzie miała pow. mniejszą niż  
3000 m<sup>2</sup>

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego



W zaistniałej sytuacji **brak jest możliwości** ujawnienia zmiany  
w operacie ewidencyjnym w trybie tzw. podziału rolnego

# Przedmiotowy

zakres obowiązywania regulacji dotyczących podziałów nieruchomości

Na podstawie art. 92 *u.g.n.*,

**jeżeli wpłynie wnioski o podział nieruchomości właściwy organ (wójt, burmistrz, prezydent miasta) zobowiązany jest do zbadania:**

1. Czy jest to nieruchomość rolna lub leśna
2. Jaki jest cel podziału – konieczność wydzielenia dróg ...
3. Jaki jest skutek podziału – wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 3000 m<sup>2</sup>

Jeżeli zachodzi któraś z tych okoliczności, prowadzone jest postępowanie co do podziału. W przeciwnym wypadku nie mają zastosowania przepisy *u.g.n.*

# Przedmiotowy

zakres obowiązywania regulacji dotyczących podziałów nieruchomości

Wydanie decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości rolnej lub leśnej poza przypadkami określonymi w *u.g.n.*

spowodowałoby, iż decyzja taka byłaby dotknięta

**wadą nieważności,  
jako wydana bez podstawy prawnej**

W sytuacji zatem, kiedy wpłynie

wniosek o zatwierdzenie podziału nieruchomości rolnej,

która nie wymaga wydania decyzji podziałowej,

**właściwy organ winien postępowanie umorzyć jako  
bezprzedmiotowe.**

(a nie pozostawiać złożonego wniosku bez rozpoznania)

# W jakim trybie należy ujawnić podział nieruchomości rolnej?

poza przypadkami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami

Art. 24 ust. 2a *Pgik*

## Informacje zawarte w ewidencji gruntów i budynków podlegają aktualizacji:

**1) z urzędu**, jeżeli zmiany tych informacji wynikają z:

- a) przepisów prawa,
- b) dokumentów, o których mowa w art. 23 ust. 1-4,  
(w tym: odpisów prawomocnych orzeczeń sądowych, zawiadomień sądu, odpisów aktów notarialnych, odpisów ostatecznych decyzji administracyjnych, odpisów zgłoszeń budowy budynku itd.
- c) materiałów zasobu,
- d) wykrycia błędnych informacji;

**2) na wniosek podmiotów**, o których mowa w art. 20 ust. 2 pkt 1, lub władających gruntami na zasadach samoistnego posiadania.

# W jakim trybie należy ujawnić podział nieruchomości rolnej?

poza przypadkami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami

## 2b. Aktualizacja informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków następuje:

### 1) w drodze czynności materialno-technicznej na podstawie:

- a) przepisów prawa,
- b) wpisów w księgach wieczystych,
- c) prawomocnych orzeczeń sądu,
- d) ostatecznych decyzji administracyjnych,
- e) aktów notarialnych,
- f) zgłoszeń budowy budynku, zawiadomień o zakończeniu budowy budynku oraz zgłoszeń rozbiórki budynku, o których mowa odpowiednio w art. 30, art. 54 oraz art. 31 ust. 1 ustawy - Prawo budowlane, oraz zgłoszeń dotyczących zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części, o których mowa w art. 71 ust. 2 ustawy - Prawo budowlane, do których właściwy organ nie wniósł sprzeciwu,
- g) wpisów w innych rejestrach publicznych,
- h) wniosku zainteresowanego podmiotu ewidencyjnego i wskazanej w tym wniosku dokumentacji geodezyjnej przyjętej do PZGiK, jeżeli wnioskowana zmiana obejmuje informacje gromadzone w ewidencji gruntów i budynków dotyczące nieruchomości znajdujących się w wyłącznym władaniu wnioskodawcy albo wnioskodawców;

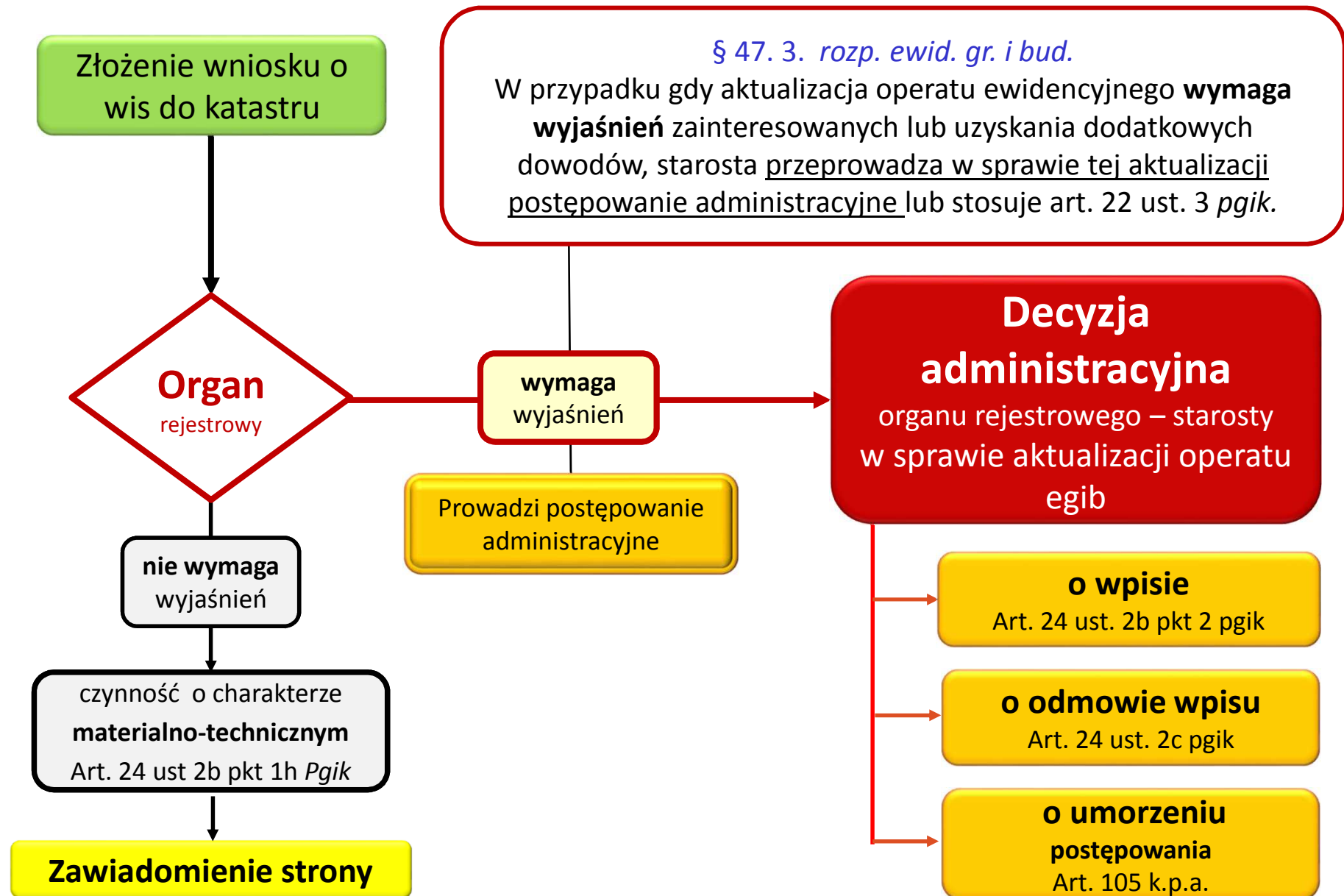
### 2) w drodze decyzji administracyjnej - w pozostałych przypadkach.

**2c. Odmowa aktualizacji** informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków następuje **w drodze decyzji administracyjnej.**



# W jakim trybie należy ujawnić podział nieruchomości rolnej?

poza przypadkami określonymi w ustawie o gospodarce nieruchomościami



# PODZIAŁ PRAWNY nieruchomości

W wyniku podziału prawnego zmienia się dotychczasowa struktura własnościowa – skutkuje powstaniem nowych nieruchomości w ujęciu prawnorzeczowym.

## Administracyjny

Na podstawie decyzji administracyjnej, która wywołuje skutki prawne w postaci przeniesienia prawa własności

## Sądowy

Na podstawie orzeczenia sądu



## Cywilny

Na podstawie woli stron (umowny)

Podział prawny nieruchomości sprowadza się do dokonania zmian podmiotowych w zakresie prawa własności w stosunku do uprzednio wydzielonych działek ewidencyjnych

### na podstawie ostatecznej decyzji:

- 1) **Wójta (burmistrza, prezydenta miasta)** zatwierdzającej podział na podstawie art. 98 ust. 1 u.g.n. (w odniesieniu do działek wydzielonych pod drogi publiczne)
- 2) **Wojewody** zatwierdzającej podział nieruchomości, na podstawie:
  - a) art. 73 ust. 3a ustawy z dnia 13 października 1998r. *Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną* (Dz.U. z 1998r., nr 133, poz. 872 ze zm.)
  - b) art. 12 ustawy z dnia 12 kwietnia 2003r. *o szczególnych zasadach przygotowania inwestycji w zakresie dróg publicznych* (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 687 ze zm.),
  - c) art. 19 ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. *o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych* (Dz.U. z 2010r., Nr 143 poz. 963 ze zm.)
  - d) .....

(art. 96 ust. 2 u.g.n.)

w sprawach dotyczących zniesienia współwłasności nieruchomości, działu spadku, podziału majątku wspólnego małżonków, uwzględnienia roszczenia o przeniesienie prawa własności do części nieruchomości) itp.

### Podział wieczysto-księgowy

(orzeczenie sądu – art. 626<sup>8</sup> § 6 k.p.c.)

Polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu, odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości

Na podstawie umowy sprzedaży, zamiany, darowizny, zrzeczenia się wyodrębnionej części, zniesienia współwłasności w drodze umowy itd.

## Decyzja o podziale nieruchomości

### Art. 96. 1. *u.g.n.*

Podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział.

Decyzja ta jest decyzją administracyjną,  
do której mają zastosowanie przepisy *k.p.a.*

- z wyjątkiem tych kwestii, które zostały w *u.g.n.* odmiennie uregulowane lub zmodyfikowane.

Odrębne uregulowania (jako *lex specialis*) zapisane zostały w szczególności w:

- 1) art. 97 ust. 3 uregulowano kwestię wszczęcia postępowania z urzędu,
- 2) art. 97 ust. 1 wskazano osoby uprawnione do zgłoszenia wniosku o podział nieruchomości,
- 3) art. 93 ust. 4 i 5 wprowadzono regulacje dotyczące opiniowania podziału i wnoszenia zażalenia od postanowienia zawierającego taką opinię.

**Art. 16. k.p.a.**

§ 1. Decyzje, od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy, **są ostateczne.**

Uchylenie lub zmiana takich decyzji, stwierdzenie ich nieważności oraz wznowienie postępowania może nastąpić tylko w przypadkach przewidzianych w kodeksie lub ustawach szczególnych.

§ 2. Decyzje mogą być zaskarżane do sądu administracyjnego z powodu ich niezgodności z prawem, na zasadach i w trybie określonych w odrębnych ustawach.

**Decyzje ostateczne obowiązują tak długo,**  
dopóki nie zostaną uchylone lub zmienione przez nową decyzję opartą na odpowiednim przepisie prawnym – *domniemanie mocy obowiązującej decyzji.*

Wydanie nowej decyzji jest więc jedynym sposobem całkowitego lub częściowego pozbawienia decyzji ostatecznej jej mocy obowiązującej.

## Wykonanie decyzji o podziale nieruchomości wydanych przez organ odwoławczy

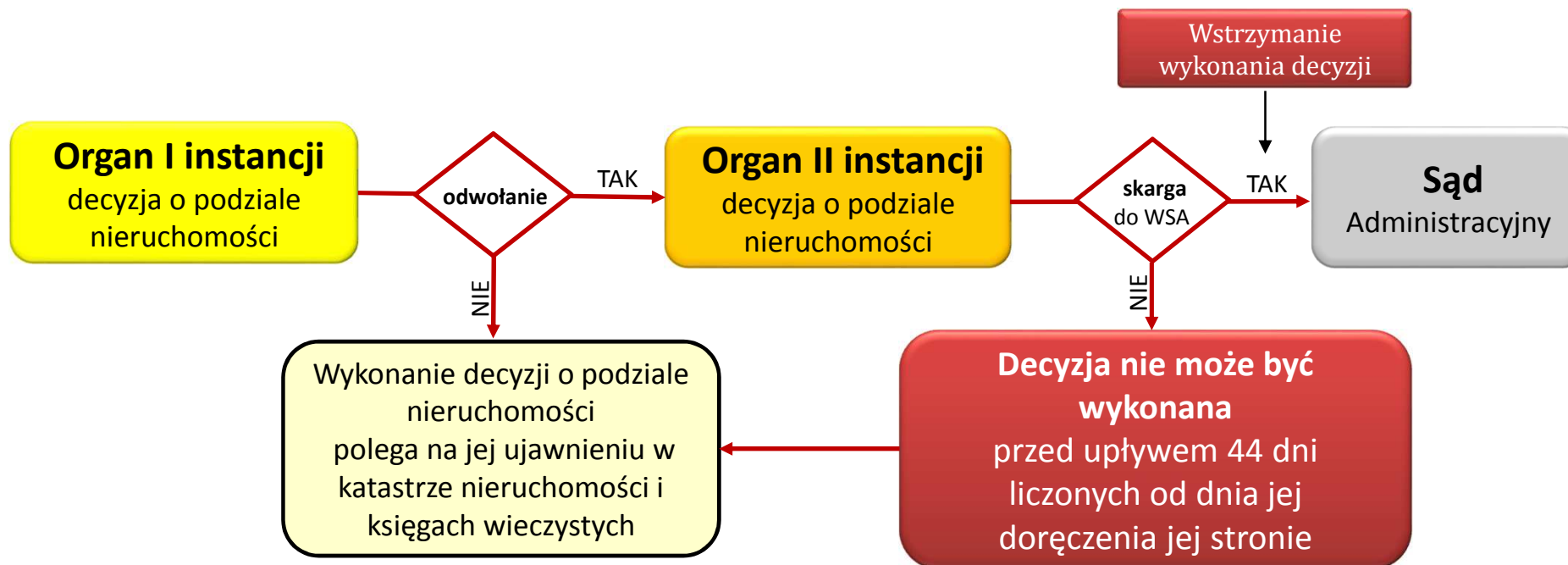
### Art. 9 u.g.n.

#### **W sprawach, o których mowa w przepisach działu III,**

z wyłączeniem art. 97 ust. 3 pkt 1, art. 122, art. 122, art. 124 ust.1a, art. 124b ust. 1, art. 126 i art. 132 ust. 1a,

wykonanie decyzji następuje po upływie 14 dni od dnia, w którym upłyną bezskutecznie trzydziestodniowy termin do wniesienia skargi na decyzję do sądu administracyjnego.

W przypadku wniesienia skargi do sądu administracyjnego w tych sprawach organ, który wydał decyzję, wstrzymuje z urzędu jej wykonanie, w drodze postanowienia, na które nie przysługuje zażalenie.



## **W przypadkach przewidzianych w k.p.a. ostateczna decyzja administracyjna może być wzruszona:**

- 1) Przez uchylenie (zmianę) decyzji w trybie postępowania w sprawie uchylenia (zmiany) decyzji prawidłowej bądź dotkniętej wadą niekwalifikowaną (art. 154, 155, 161 k.p.a.)
- 2) Przez uchylenie decyzji w trybie postępowania w sprawie wznowienia postępowania (art. 145 § 1 i art. 145a, 145b, w zw. z art. 151 § 1 pkt 2 k.p.a.) – uchylając decyzję, organ wydaje nową rozstrzygającą o istocie sprawy (art. 151 § 1 pkt 2)
- 3) Przez stwierdzenie nieważności w trybie postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności (art. 156 § 1 k.p.a.) – stwierdzenie nieważności otwiera drogę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy,
- 4) Przez uchylenie (zmianę) decyzji na podstawie przepisów szczególnych.

## Przepisy k.p.a. przewidują możliwość wzruszenia decyzji w trybie art. 162 k.p.a.:

- 1) **Poprzez stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, gdy:**
  - a) stała się ona bezprzedmiotowa , a stwierdzenie wygaśnięcia takiej decyzji nakazuje przepis prawa albo gdy leży to w interesie społecznym lub interesie strony,
  - b) została wydana z zastrzeżeniem dopełnienia przez stronę określonego warunku, a strona nie dopełniła tego warunku,
- 2) **Przez uchylene** decyzji jeżeli została ona wydana z zastrzeżeniem dopełnienia określonych czynności, a strona nie dopełniła tych czynności w wyznaczonym terminie

# Decyzji ostatecznej służy tzw. domniemanie legalności,

które oznacza, że jest ona ważna i powinna być wykonywana dopóty, dopóki nie zostanie zmieniona, uchylona lub nie zostanie stwierdzona jej nieważność przez właściwy organ i z zachowaniem przepisane go trybu postępowania.

## **Podważenie trwałości decyzji ostatecznej,**

o której mowa w art. 16 k.p.a.

może nastąpić tylko w określonym trybie, przy zastosowaniu którego organ obowiązany jest do przestrzegania zasad ogólnych postępowania administracyjnego,

w tym w szczególności zasad określonych w art. 7, 8 i 77 k.p.a.



# Powaga rzeczy osądzonej



**Art. 365 § 1. k.p.c.**

Orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

**Art. 366. k.p.c.**

**Wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej** tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami.

# Skutki prawne

wynikające z ostatecznej decyzji administracyjnej zatwierdzającej podział nieruchomości

## Ostateczna decyzja o zatwierdzeniu projektu stanowi podstawę do:

- 1) umieszczenia na mapie z projektem podziału wzmianki o jego zatwierdzeniu;
- 2) utrwalenia na gruncie nowo wyznaczonych punktów granicznych znakami graficznymi;
- 3) dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.
  - a) w części dotyczącej oznaczenia nieruchomości – działek powstałych w wyniku podziału
  - b) w części dotyczącej praw do wydzielonych działek ewidencyjnych (w przypadkach określonych w materialnym prawie administracyjnym)

# Skutki prawne

wynikające z ostatecznej decyzji administracyjnej zatwierdzającej podział nieruchomości

Art. 98 ust.1 *u.g.n.*

## Działki gruntu wydzielone pod drogi publiczne:

(gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe)

z nieruchomości, której podział został dokonany

**na wniosek właściciela,**

**przechodzą, z mocy prawa,**

odpowiednio na własność gminy, powiatu,  
województwa lub Skarbu Państwa

**z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne.**

Przepis stosuje się odpowiednio przy wydzielaniu działek gruntu

**pod poszerzenie istniejących dróg publicznych.**

## Przebieg przyszłej drogi,

o której mowa w art. 98 ust. 1 *u.g.n.*,

**winien wynikać z planu miejscowego,**

a w przypadku jego braku

z ostatecznej decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.



# Skutki prawne

wynikające z ostatecznej decyzji administracyjnej zatwierdzającej podział nieruchomości

Art. 98a ust.1 *u.g.n.*

**Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości dokonanego na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego,**

który wniósł opłaty roczne za cały okres użytkowania tego prawa,

**wzrośnie jej wartość,**

wójt, burmistrz albo prezydent miasta

**może ustalić, w drodze decyzji, opłatę adiacencką z tego tytułu.**

Wysokość stawki procentowej opłaty adiacenckiej

**ustala rada gminy,**

w drodze uchwały, w wysokości

**nie większej niż 30 %**

różnicy wartości nieruchomości.

Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne.

Pozostawanie w obiegu prawnym ostatecznej decyzji lub prawomocnego orzeczenia sądowego zatwierdzającego podział nieruchomości zobowiązuje właściwy organ do naliczenia opłaty adiacenckiej.

## DECYZJA WARUNKOWA ZATWIERDZAJĄCA PODZIAŁ NIERUCHOMOŚCI

W przypadku zatwierdzenia podziału nieruchomości na działki mniejsze niż 3000 m<sup>2</sup> na cele związane z:

- a) powiększeniem sąsiedniej nieruchomości
  - b) regulacją granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami
- na organie ciąży obowiązek

### wydania tzw. decyzji warunkowej,

zobowiązującej do przeniesienia praw do wydzielonych działek zgodnie z celem podziału, w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna  
(art. 93 ust. 3a u.g.n.)

### Skutki prawne

niezastosowania się warunku określonego w warunkowej decyzji podziałowej

#### Art. 162. § 1. k.p.a.

Organ administracji publicznej, który wydał decyzję w pierwszej instancji, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli decyzja:

- 1) stała się bezprzedmiotowa, a stwierdzenie wygaśnięcia takiej decyzji nakazuje przepis prawa albo gdy leży to w interesie społecznym lub w interesie strony;
- 2) została wydana z zastrzeżeniem dopełnienia przez stronę określonego warunku, a strona nie dopełniła tego warunku.

#### § 2.

Organ administracji publicznej, o którym mowa w § 1, uchyla decyzję, jeżeli została ona wydana z zastrzeżeniem dopełnienia określonych czynności, a strona nie dopełniła tych czynności w wyznaczonym terminie.

#### § 3.

Organ stwierdza wygaśnięcie decyzji lub uchyla decyzję na podstawie przepisów § 1 i 2 w drodze decyzji.

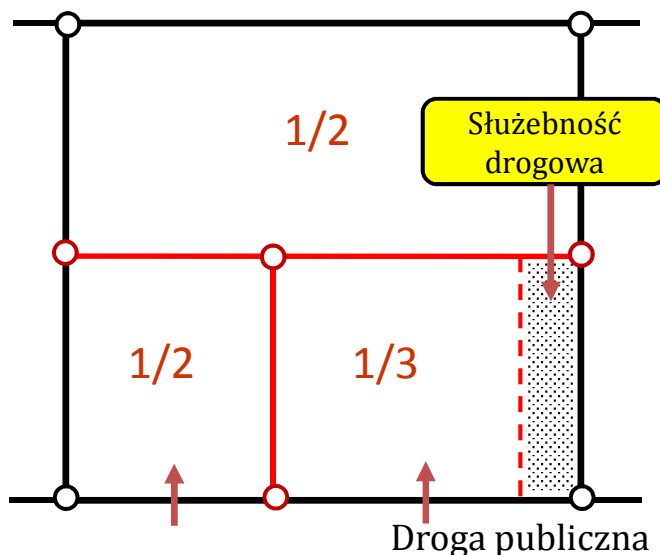
## Decyzja warunkowa

### Art. 99 u.g.n.

Jeżeli zapewnienie dostępu do drogi publicznej ma polegać na ustanowieniu służebności,

**podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że przy zbywaniu działek wydzielonych w wyniku podziału zostaną one ustanowione.**

Za spełnienie warunku uważa się także sprzedaż wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną.



W świetle art. 93 ust. 3 i art. 99 u.g.n.

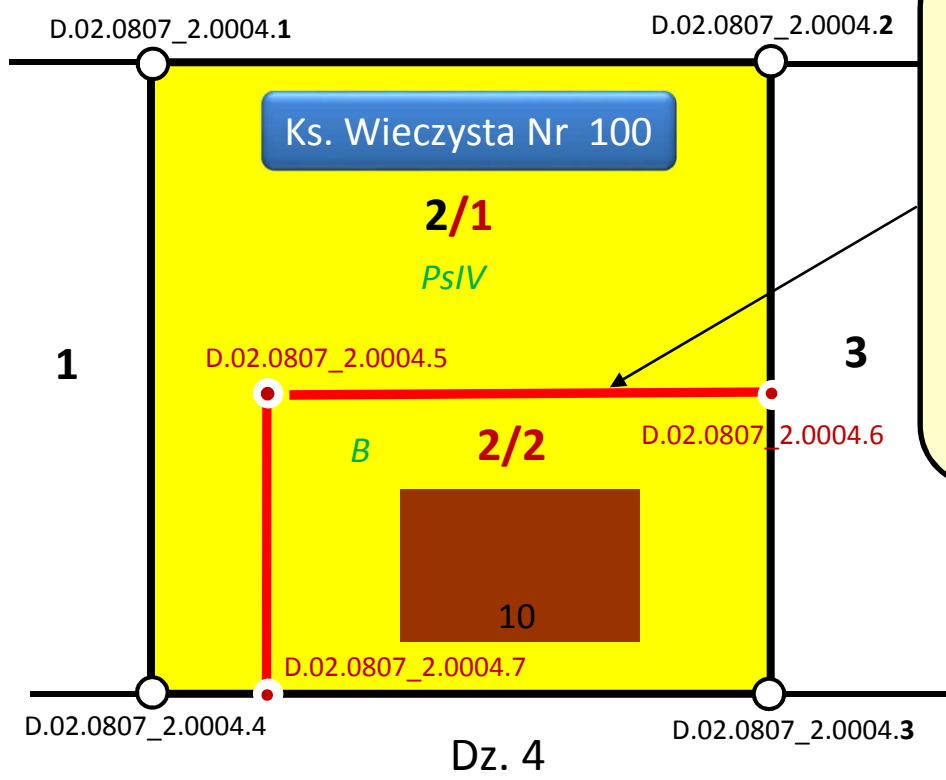
w wypadku wydania decyzji o podziale nieruchomości zawierającej warunek ustanowienia służebności drogi koniecznej w razie zbycia podzielonych działek,  
**umowa przeniesienia prawa własności wydzielonej działki bez spełnienia tego warunku jest nieważna.**

Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 2013r.  
IV CSK 571/12, Lex nr 136574

# Skutki prawne

## decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości

Decyzja zatwierdzająca projekt podziału nieruchomości,  
wywiera skutek w odniesieniu do oznaczenia działek  
powstałych w wyniku podziału ewidencyjnego.



**Decyzja administracyjna**  
zatwierdza przebieg nowych granic  
działek ewidencyjnych powstałych w  
wyniku podziału geodezyjnego  
– oznaczonych kolorem czerwonym.

**Nie zatwierdza**  
granic zewnętrznych dzielonej działki.

Stronami postępowania  
podziałowego nie są właściciele  
sąsiednich nieruchomości

# Dopuszczalność łączenia działek ewidencyjnych

w trybie materialno-technicznym (na podstawie wykazu zmian)

## 1) Powstałych w wyniku podziału geodezyjnego w trybie administracyjnym

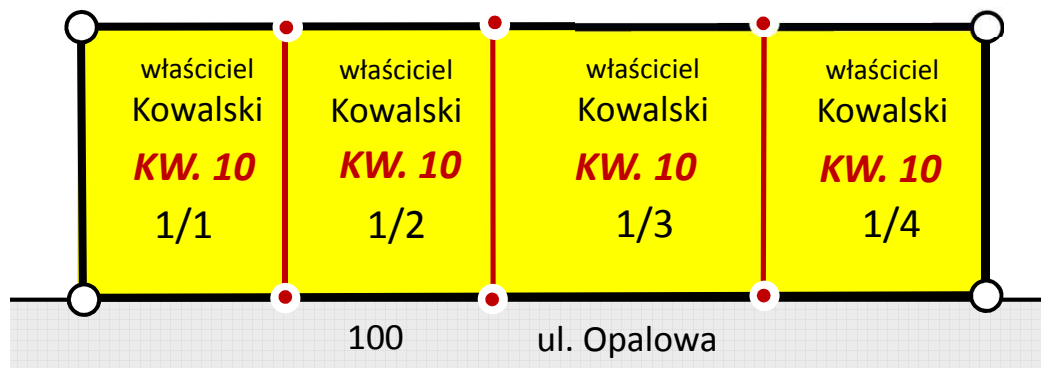
**W przypadku, gdy:**

- 1) w obiegu prawnym pozostaje **decyzja** zatwierdzająca geodezyjny projekt podziału nieruchomości
- 2) działki ewidencyjne powstałe w wyniku ww. podziału ujawnione są w tej samej księdze wieczystej

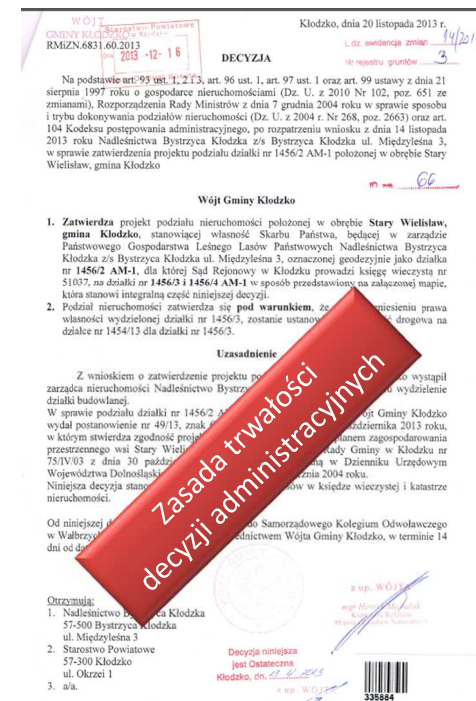
**łączenie ich jest niedopuszczalne**

Wykaz zmian gruntowych

Stan stary						Stan nowy					
Nr działki	AM	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.	Nr działki	AM	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.
1/1	1	10	PS	IV	0,10 00	1000	1	10			0,45 00
1/2	1	10	PS	IV	0,10 00						0,45 00
1/3	1	10	PS	IV	0,15 00						
1/4	1	10	PS	IV	0,10 00						
			ogółem		0,45 00				ogółem		0,45 00



## Podział geodezyjny administracyjny



**Decyzje ostateczne obowiązują tak długo,**  
 dopóki nie zostaną uchylone lub zmienione przez nową decyzję opartą na odpowiednim przepisie prawnym –  
*domniemanie mocy obowiązującej decyzji.*



# Dopuszczalność łączenia działek ewidencyjnych

w trybie materialno-technicznym (na podstawie wykazu zmian)

## 1) Powstałych w wyniku podziału geodezyjnego w trybie administracyjnym

### W przypadku, gdy:

- 1) w obiegu prawnym pozostaje **decyzja** zatwierdzająca geodezyjny projekt podziału nieruchomości
- 2) sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, są przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych
- 3) dla działek ewidencyjnych powstałych w wyniku podziału **urządzono odrębne księgi wieczyste**

### Podział geodezyjny

administracyjny

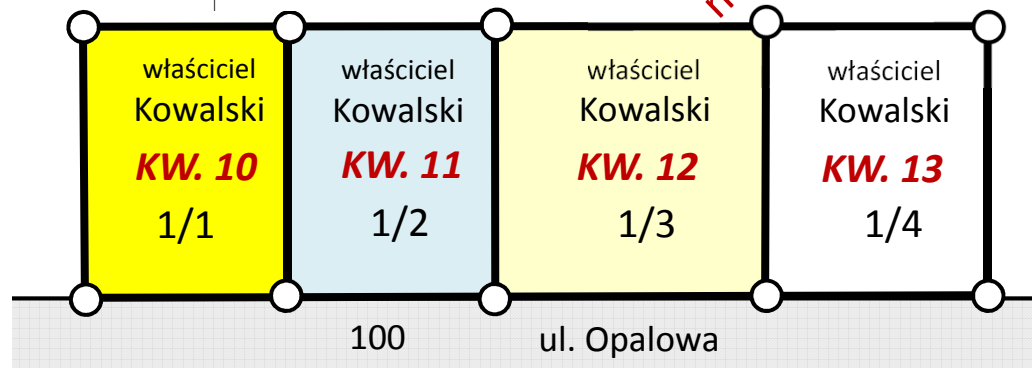
### Podział prawny

wieczysto-księgowy  
polegający na urządzeniu odrębnych ksiąg wieczystych dla działek powstałych w wyniku podziału

### Łączenie działek

dla których urządzono odrębne księgi wieczyste **jest niedopuszczalny**

Stan stary						Stan nowy					
Nr działki	KW	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.	Nr działki	KW	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.
1/1	10	1	PS	IV	0,10 00	1000	?	?	PS	IV	0,45 00
1/2	11	2	PS	IV	0,10 00						0,45 00
1/3	12	3	PS	IV	0,15 00						
1/4	13	4	PS	IV	0,10 00						
			ogółem		0,45 00				ogółem		0,45 00



**Nieruchomością** jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą

(art. 24 ust. 1 u.k.w.h.)

### Działka ewidencyjna

– to ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, **jednorodny pod względem prawnym**, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych § 9 ust. 1 rozp. ewid. grun. i bud.

# DOPUSZCZALNOŚĆ ŁĄCZENIA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie  
z dnia 22 września 2006 r.  
IV SA/Wa 896/06

Z przepisu § 9 ust. 1 rozp. ewid. gr. i bud.  
wynika, iż

**połączyć w jedną można wyłącznie działki jednorodne  
fizycznie i prawnie.**

Obszar gruntu jednorodny pod względem prawnym to obszar  
gruntów stanowiących przedmiot prawa własności tej samej osoby  
(współwłasności tych samych osób).

*LEX nr 255795*

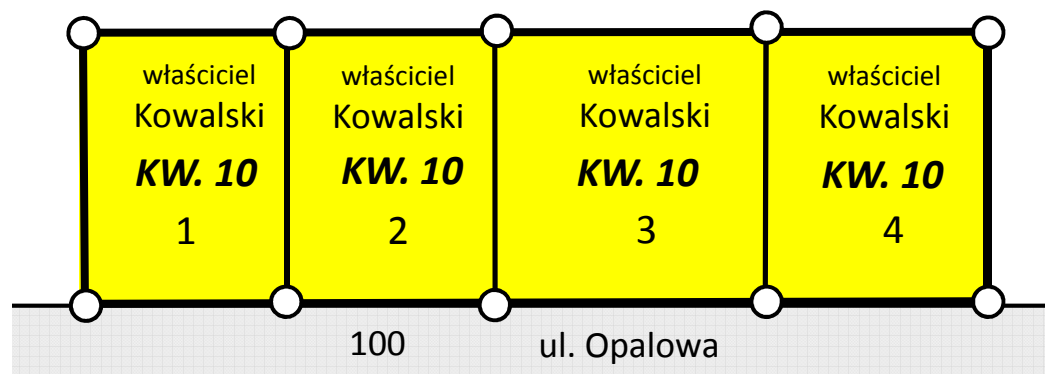
# DOPUSZCZALNOŚĆ ŁĄCZENIA DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie  
z dnia 22 września 2006 r.  
IV SA/Wa 896/06

Z przepisu § 9 ust. 1 rozp. ewid. gr. i bud.  
wynika, iż

**połączyć w jedną można wyłącznie działki jednorodne  
fizycznie i prawnie.**

Obszar gruntu jednorodny pod względem prawnym to obszar  
gruntów stanowiących przedmiot prawa własności tej samej osoby  
(współwłasności tych samych osób).



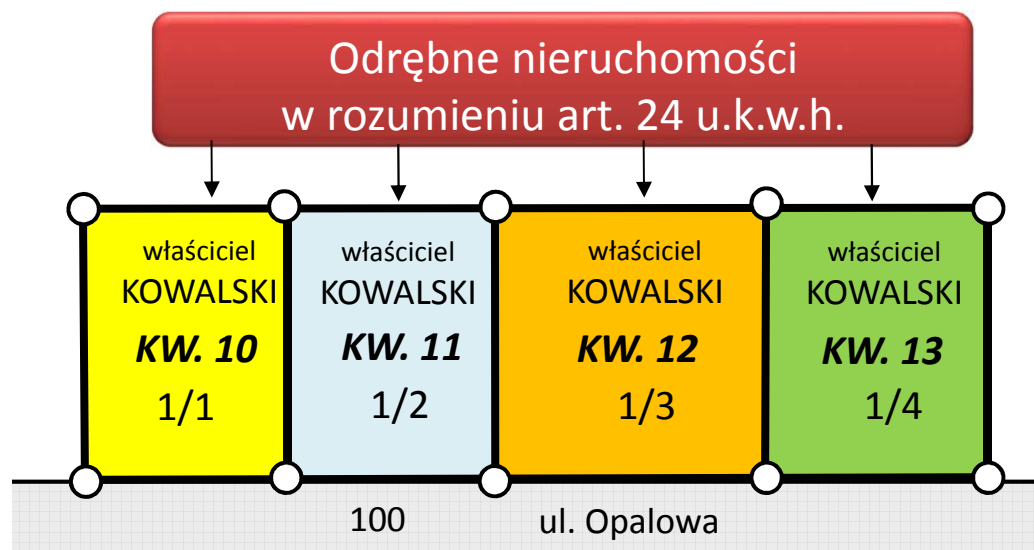
# Pojęcie nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym

Postanowienie Sądu Najwyższego  
z dnia 30 maja 2007 r.; IV CSK 56/07

## O wyodrębnieniu odrębnej własności nieruchomości gruntowej

### decyduje objęcie działki gruntu księgą wieczystą

- bez względu na to, czy przylegają do tej działki inne grunty będące przedmiotem własności tego samego podmiotu prawa (art. 24 u.k.w.h.), a nie tzw. "fizyczne" kryterium wyodrębnienia, czyli to, czy grunty należące do tego samego właściciela są z zewnątrz otoczone nieruchomościami innych podmiotów prawa.



**Nieruchomością**  
jest część powierzchni ziemskiej,  
dla której urządzono księgę  
wieczystą  
(art. 24 ust. 1 u.k.w.h.)

## Pojęcie nieruchomości w ujęciu prawnorzeczowym

Postanowienie Sądu Najwyższego  
z dnia 26 lutego 2003 r.  
II CKN 1306/00

Dwie niezabudowane działki  
gruntu graniczące ze sobą i  
należące do tego samego  
właściciela, dla których jest  
prowadzona jedna księga  
wieczysta, stanowią - w  
rozumieniu art. 46 § 1 k.c. -  
jedną nieruchomość  
gruntową.

Postanowienie Sądu Najwyższego  
z dnia 30 października 2003 r.  
IV CK 114/02

Stanowiące własność tej  
samej osoby i graniczące ze  
sobą działki gruntu objęte  
oddzielnymi księgami  
wieczystymi są odrębnymi  
nieruchomościami w  
rozumieniu art. 46 § 1 k.c.  
Odrębność tę tracą w razie  
połączenia ich w jednej  
księdze wieczystej.

**Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie  
z dnia 24 listopada 2005 r.; I OSK 181/05**

Pod pojęciem "nieruchomości gruntowej" w rozumieniu art. 4 pkt 1 u.g.n. rozumie się grunt wraz z częściami składowymi (z wyłączeniem budynków i lokali), jeżeli jest odrębnym przedmiotem własności i może stanowić samodzielny przedmiot obrotu prawnego. Wyodrębnienie gruntu wymaga określenia granic zewnętrznych, co może nastąpić przez założenie dla niego księgi wieczystej.

**Założenie księgi wieczystej dla jednej działki czyni ją odrębnym przedmiotem własności w stosunku do innych gruntów tego samego właściciela, który może posiadać kilka działek sąsiadujących ze sobą.** Tylko od właściciela zależy czy zachowa odrębność prawną nieruchomości sąsiadujących ze sobą.

**Istnienie wspólnej granicy i tego samego podmiotu własności nie stanowi prawnej podstawy połączenia nieruchomości, dla których są założone odrębne księgi wieczyste, lub tylko jedna z nich ma wpis w księdze wieczystej.**

Traktowanie dwóch działek sąsiadujących ze sobą, mających jednego właściciela, jako jednej nieruchomości w sensie prawnym jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy żadna z tych działek nie posiada założonej księgi wieczystej.

# Dopuszczalność łączenia działek ewidencyjnych

w trybie materialno-technicznym (na podstawie wykazu zmian)

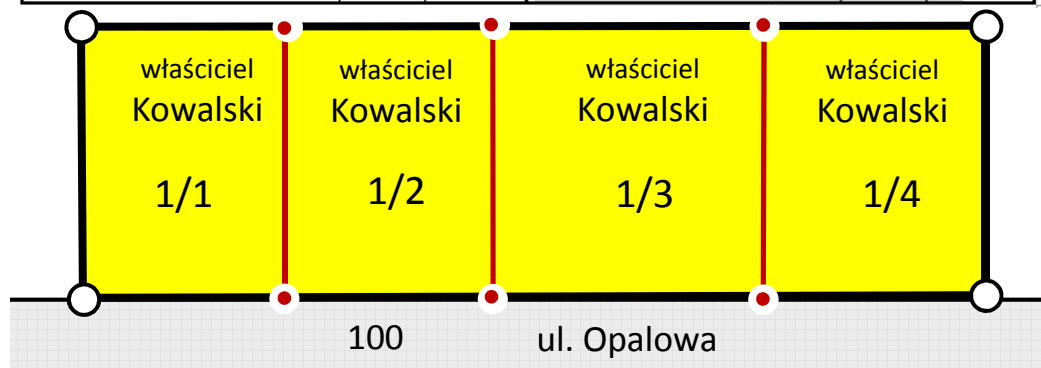
## Powstałych w wyniku podziału geodezyjnego w trybie administracyjnym

### W przypadku, gdy:

- 1) w obiegu prawnym pozostaje **decyzja** zatwierdzająca geodezyjny projekt podziału nieruchomości
- 2) sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, są przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych
- 3) Dla działki ewidencyjnych powstałych w wyniku ww. podziału **brak jest urządzonej księgi wieczystej**

Podział geodezyjny  
administracyjny

Stan stary						Stan nowy					
Nr działki	KW	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.	Nr działki	KW	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.
1/1	-	1	PS	IV	0,10 00	1000	-	1	PS	IV	0,45 00
1/2	-	1	PS	IV	0,10 00				razem		0,45 00
2/1	-	1	PS	IV	0,15 00						
2/2	-	1	PS	IV	0,10 00						
ogółem					0,45 00	ogółem					0,45 00



Decyzje ostateczne obowiązują tak długo, dopóki nie zostaną uchylone lub zmienione przez nową decyzję opartą na odpowiednim przepisie prawnym –  
*domniemanie mocy obowiązującej decyzji.*

**Łączenie działek jest niedopuszczalne**

# Dopuszczalność łączenia działek ewidencyjnych

w trybie materialno-technicznym (na podstawie wykazu zmian)

## Powstałych w wyniku podziału w trybie administracyjnym

### W przypadku, gdy:

- 1) w obiegu prawnym pozostają **decyzje administracyjne** zatwierdzające projekty podziału nieruchomości  
np. działki nr 1 (na 1/1 i 1/2) oraz działki nr 2 (na 2/1 i 2/2)
- 2) sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, są przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych,
- 3) dla łączonych działek ewidencyjnych, powstałych w wyniku ww. podziałów **urządzono wspólną (odrębną) księgę wieczystą**

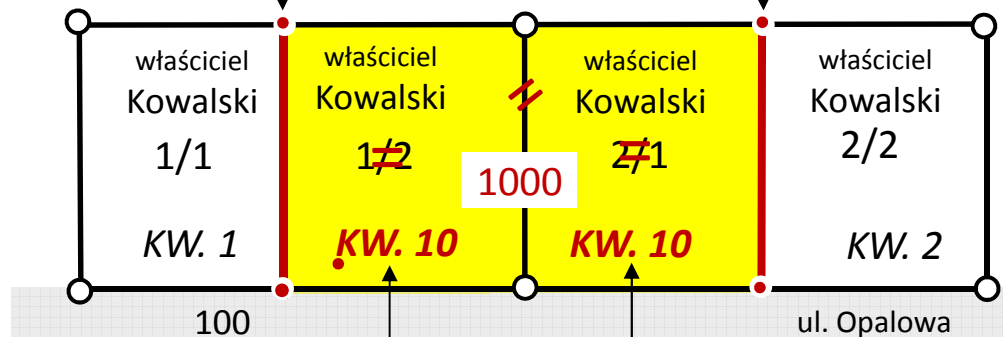
Podział godezyjny administracyjny

### Podział prawny

wieczysto-księgowy polegający na urzędzeniu odrębnych ksiąg wieczystych dla łączonych działek powstałych w wyniku podziału

Decyzja administracyjna zatwierdzająca podział działki nr 1 na 1/1 i 1/2

Decyzja administracyjna zatwierdzająca podział działki nr 2 na 2/1 i 2/2



Właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księgze wieczystej w jedną nieruchomość (art. 21 u.k.w.h.)

### Wykaz zmian gruntowych

Stan stary						Stan nowy					
Nr działki	KW	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.	Nr działki	KW	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.
1/2	10	1	PS	IV	0,10 00	1000	10	1	PS	IV	0,25 00
2/1	10	1	PS	IV	0,15 00				razem		0,25 00
			ogółem		0,25 00				ogółem		0,25 00

## Łączenie działek jest dopuszczalne

Warunkiem umożliwiającym połączenie działek jest spełnienie kryterium:

- 1) ciągłości fizycznej
- 2) ciągłości i jednorodności prawna



# Dopuszczalność łączenia działek ewidencyjnych

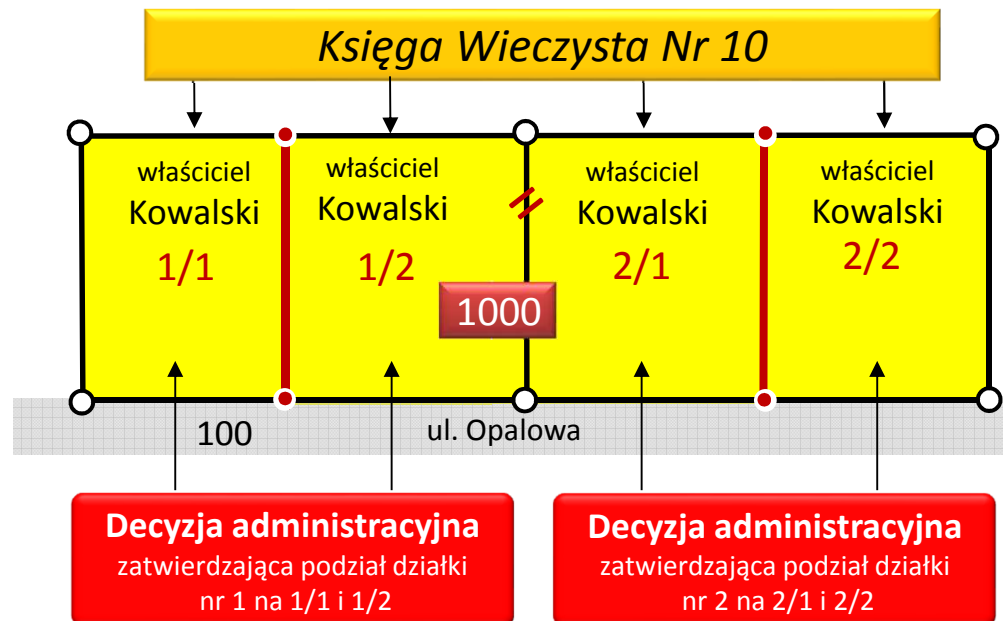
w trybie materialno-technicznym (na podstawie wykazu zmian)

## Powstałych w wyniku podziału w trybie administracyjnym

**W przypadku, gdy:**

- 1) w obiegu prawnym pozostają **dwie odrębne decyzje administracyjne** zatwierdzające projekty podziału nieruchomości – działek ewidencyjnych np. działki nr 1 (na 1/1 i 1/2) oraz działki nr 2 na 2/1 i 2/2)
- 2) sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, są przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych,
- 3) łączone działki ewidencyjne powstałe w wyniku podziału geodezyjnego (ewidencyjnego) – na podstawie dwóch odrębnych decyzji administracyjnych – ujawnione są w tej samej Księdze Wieczystej

Podział geodezyjny administracyjny



Wykaz zmian gruntowych

Stan stary						Stan nowy					
Nr działki	KW	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.	Nr działki	KW	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.
1/2	<b>10</b>	1	PS	IV	0,10 00	<b>1000</b>	<b>10</b>	1	PS	IV	0,25 00
2/1	<b>10</b>	1	PS	IV	0,15 00				razem		0,25 00
			ogółem		0,25 00				ogółem		0,25 00

**Łączenie działek jest dopuszczalne**

Czynność łączenia działek ewidencyjnych powstałych w wyniku podziału geodezyjnego nie ingeruje w treść wydanej decyzji zatwierdzającej przebieg nowych granic.

# Dopuszczalność łączenia działek ewidencyjnych

w trybie materialno-technicznym (na podstawie wykazu zmian)

## Powstałych w wyniku podziału w trybie administracyjnym

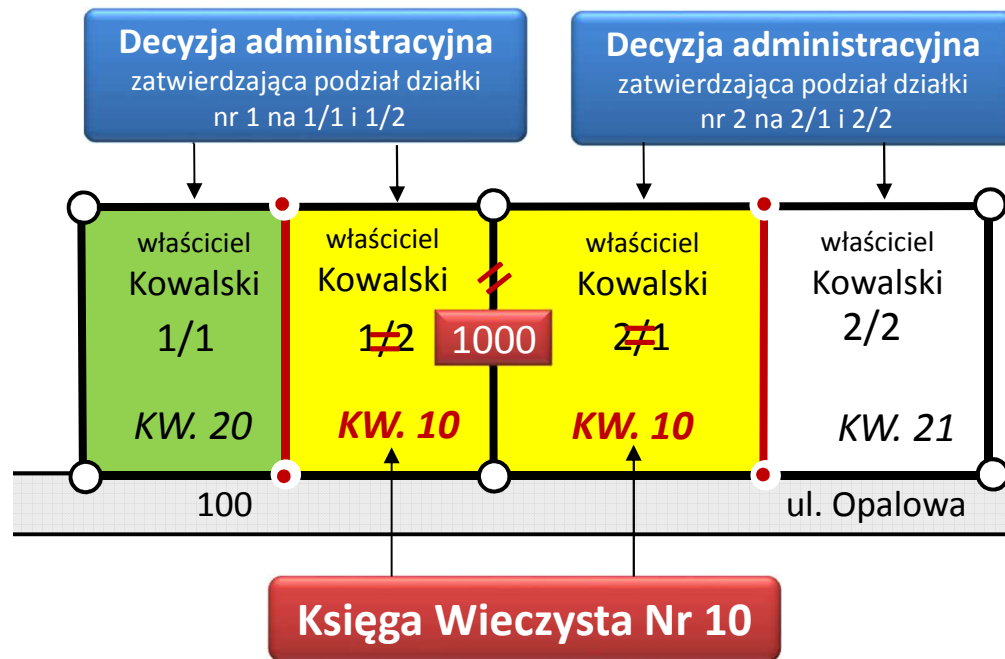
### W przypadku, gdy:

- 1) w obiegu prawnym pozostają decyzje administracyjne zatwierdzające projekty podziału nieruchomości  
np. działki nr 1 (na 1/1 i 1/2) oraz działki nr 2 (na 2/1 i 2/2)
- 2) sąsiadujące ze sobą działki ewidencyjne, są przedmiotem tych samych praw oraz władania tych samych osób lub jednostek organizacyjnych,
- 3) dla łączonych działek ewidencyjnych, powstałych w wyniku ww. podziałów urządzono odrębne księgi wieczyste

**Podział geodezyjny administracyjny**

### Podział prawny

wieczysto-księgowy  
polegający na urzędzeniu odrębnych ksiąg wieczystych dla łączonych działek powstałych w wyniku podziału



**Wykaz zmian gruntowych**

Stan stary						Stan nowy					
Nr działki	KW	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.	Nr działki	KW	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.
1/2	10	1	PS	IV	0,10 00	1000	10	1	PS	IV	0,25 00
2/1	10	1	PS	IV	0,15 00				razem		0,25 00
					ogółem						ogółem
					0,25 00						0,25 00

**Łączenie działek jest dopuszczalne**

Czynność łączenia działek ewidencyjnych powstałych w wyniku podziału geodezyjnego nie ingeruje w treść wydanej decyzji zatwierdzającej przebieg nowych granic.

# Dopuszczalność łączenia działek ewidencyjnych

w trybie materialno-technicznym (na podstawie wykazu zmian)

## Powstałych w wyniku podziału w trybie materialno-technicznym

W przypadku, gdy:

- 1) Podział rolny ujawniony został w operacji ewidencyjnej na podstawie [art. 24 ust. 2b pkt. 1 pr. geod. i kart.](#) – w trybie czynności materialno-technicznej
- 2) działki ewidencyjne powstałe w wyniku podziału rolnego lub leśnego **ujawnione są w tej samej księdze wieczystej**

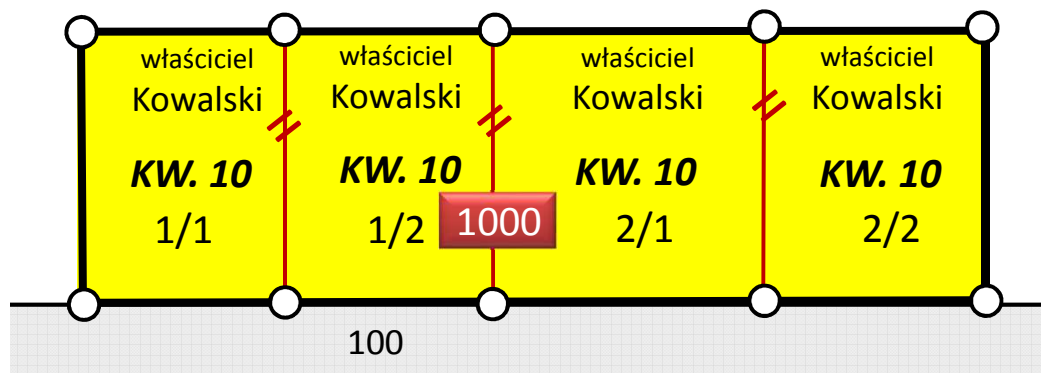
### Podział geodezyjny

w trybie materialno-technicznym  
(rolny lub leśny)

## łączenie ich jest dopuszczalne

Wykaz zmian gruntowych

Stan stary						Stan nowy					
Nr działki	KW	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.	Nr działki	KW	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.
1/1	10	1	PS	IV	0,10 00	1000	10	1	PS	IV	0,45 00
1/2	10	1	PS	IV	0,10 00				razem		0,45 00
2/1	10	1	PS	IV	0,15 00						
2/2	10	1	PS	IV	0,10 00						
ogółem					0,45 00	ogółem					0,45 00



[Art. 24 ust. 2b. pr. geod. i kart.](#)  
Aktualizacja informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków następuje w drodze:

- 1) **czynności materialno-technicznej** na podstawie wniosku zainteresowanego podmiotu ewidencyjnego i wskazanej w tym wniosku dokumentacji geodezyjnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego ....

Warunkiem umożliwiającym połączenie działek jest spełnienie kryterium:

- 1) ciągłości fizycznej
- 2) ciągłości i jednorodności prawnej

# Dopuszczalność łączenia działek ewidencyjnych

w trybie materialno-technicznym (na podstawie wykazu zmian)

## Powstałych w wyniku podziału w trybie materialno-technicznym

W przypadku, gdy:

- 1) Podział rolny ujawniony został w operacie ewidencyjnym **w trybie administracyjnym** (art. 24 ust. 2b pkt. 2 pr. geod. i kart.) na podstawie decyzji w sprawie aktualizacji baz danych egib
- 2) działki ewidencyjne powstałe w wyniku podziału rolnego lub leśnego **ujawnione są w tej samej księdze wieczystej**

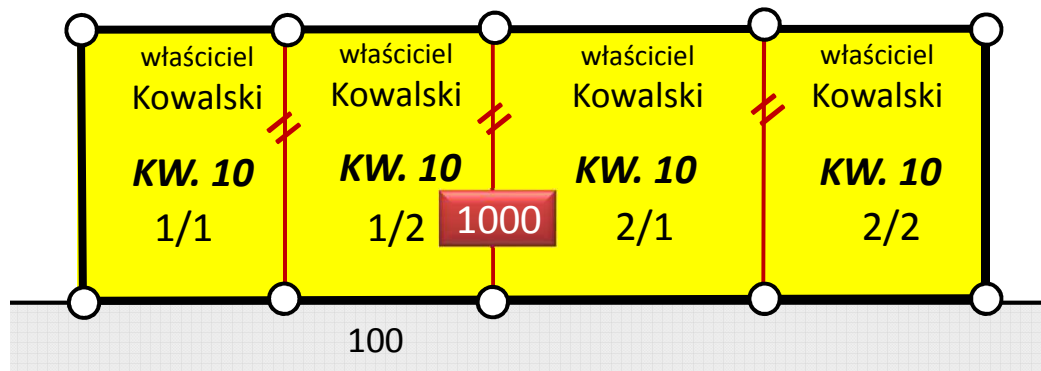
### Podział geodezyjny

w trybie materialno-technicznym  
(rolny lub leśny)

## łączenie ich jest dopuszczalne

Wykaz zmian gruntowych

Stan stary						Stan nowy					
Nr działki	KW	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.	Nr działki	KW	Nr rej.	Użytek gruntowy	Klasa gleby	Pow.
1/1	10	1	PS	IV	0,10 00	1000	10	1	PS	IV	0,45 00
1/2	10	1	PS	IV	0,10 00				razem		0,45 00
2/1	10	1	PS	IV	0,15 00						
2/2	10	1	PS	IV	0,10 00						
ogółem					0,45 00	ogółem					0,45 00



Art. 24 ust. 2b. pr. geod. i kart.

Aktualizacja informacji zawartych w ewidencji gruntów i budynków następuje w drodze:

- 2) w drodze decyzji administracyjnej - w pozostałych przypadkach

Warunkiem umożliwiającym połączenie działek jest spełnienie kryterium:

- 1) ciągłości fizycznej
- 2) ciągłości i jednorodności prawnej

NARADA GEODETÓW POWIATOWYCH WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

**Dopuszczalność łączenia  
działek ewidencyjnych  
powstałych  
w wyniku podziału nieruchomości**

*dr inż. Dariusz Felcenloben*

Lasocin, dnia 20-21. kwietnia 2015 r.