

## **Opinia Polskiego Instytutu Notarialnego**

**z dnia 16.04.2020 r.**

### **dotycząca podstawy ujawnienia podziału nieruchomości w księdze wieczystej**

**Normy prawne:** art. 96 ust. 4 ustawy z dnia z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z dnia 22 listopada 2019 r. - Dz.U. z 2020 r. poz. 65), art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tj. z dnia 18 października 2019 r. - Dz.U. z 2019 r. poz. 2204), art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (tj. z dnia 28 stycznia 2020 r. - Dz.U. z 2020 r. poz. 276), §28 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122), §78 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 lutego 2016 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym (Dz.U. z 2016 r. poz. 312), §49 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tj. z dnia 3 stycznia 2019 r. - Dz.U. z 2019 r. poz. 393), §§9 i 10 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz.U. Nr 268, poz. 2663).

**Literatura:** J. Jaworski, A. Prusaczyk, A. Tułodziecki, M. Wolanin, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*. Wyd. 6, Warszawa 2020, E. Bończak-Kucharczyk, *Ustawa o gospodarce nieruchomościami. Komentarz*, LEX/el. 2020, I. Heropolitańska, A. Tułodziecka, K. Hryćków-Mycka, P. Kuglarz, *Ustawa o księgach wieczystych i hipotece oraz przepisy związane. Komentarz*. Wyd. 4, Warszawa 2019, E. Gniewek, *Księgi wieczyste. Art. 1-58<sup>2</sup> KWU. Art. 626<sup>1</sup>-626<sup>13</sup> KPC. Komentarz*, Warszawa 2018.

**I.** Na wstępie odnotować należy niejednorodną praktykę sądów prowadzących księgi wieczyste w zakresie oceny jakie dokumenty stanowią podstawę ujawnienia podziału nieruchomości w księdze wieczystej. Niejednokrotnie sądy prowadzące księgi wieczyste dla ujawnienia podziału nieruchomości wymagają, aby poza ostateczną decyzją zatwierdzającą podział nieruchomości wraz z mapą z projektem podziału nieruchomości do wniosku obejmującego żądaniem ujawnienie podziału nieruchomości dołączany był również wyrys z mapy

ewidencyjnej. Odnotowania wymaga również praktyka według której wyłącznym dokumentem pozwalającym ujawnić podział nieruchomości był wyrys z mapy ewidencyjnej. Co ciekawe niejednolita jest również praktyka sądowa w zakresie procesowego sposobu rozstrzygnięcia, gdy do wniosku nie dołączono dokumentów stanowiących podstawę wpisu - według *usus* danego sądu. Zgodnie bowiem z art. 626 (2) § 3 KPC do wniosku o wpis wniosku należy dołączyć dokumenty, stanowiące podstawę wpisu w księdze wieczystej. W myśl zaś art. 626 (9) KPC sąd oddala wniosek o wpis, jeżeli brak jest podstaw albo istnieją przeszkody do jego dokonania. To sprawia, że niedołączenie do wniosku o dokonanie wpisu dokumentów, które stanowią podstawę wpisu, jest niekiedy utożsamiane z brakiem podstaw czy też przeszkodami do jego dokonania. Tymczasem nie powinno budzić wątpliwości to, że niedołączenie do wniosku dokumentów stanowiących podstawę wpisu jest brakiem formalnym, a nie przeszkodą do dokonania wpisu czy brakiem podstaw dla jego dokonania (tak postanowienie SN z dnia 10 października 2007 r. I CSK 230/07, OSNC - Zb. dodatkowy 2008 nr C, poz. 80 według tezy którego niedołączenie do wniosku o założenie księgi wieczystej dla nieruchomości odłączonej i dokonanie wpisu własności dokumentów będących podstawą oznaczenia nieruchomości zgodnie z § 36 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.9.2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.) stanowi brak formalny wniosku; por. jednak również niepublikowane postanowienie SN z dnia 3 października 2014 r. V CSK 573/13).

**II.** W tym miejscu należy zasygnalizować, że tryb podziału nieruchomości zależy od jej charakteru. Jeżeli podział ma dotyczyć 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, i dokonanie podziału nie spowodowałoby konieczności wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych ani nie spowodowałoby wydzielenie działek gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha dla dokonania podziału wystarczające jest aby właściciel nieruchomości, w ramach umowy zawartej z geodetą, zlecił wykonanie takiego podziału, który podlega ujawnieniu w dokumentacji geodezyjnej. W odniesieniu do pozostałych nieruchomości zasadą jest, że podział wymaga zatwierdzenia ostateczną decyzją administracyjną wójta/burmistrza/prezydenta miasta (por. jednak decyzję o zezwoleniu na realizację

inwestycji drogowej - art. 11f ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych - tj. z dnia 29 czerwca 2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 1474). Organ administracji publicznej wypowiada się w ten sposób o dopuszczalności zaproponowanego podziału ewidencyjnego. Trzeba zaznaczyć, że decyzja o podziale nieruchomości nie ma charakteru uznaniowego. W przypadku, gdy proponowany podział jest zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego, to organ nie może odmówić jego zatwierdzenia (wyrok WSA w Gorzowie Wielkopolskim z 11.06.2014 r., II SA/Go 239/14). Załącznikiem do decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości jest mapa z projektem podziału nieruchomości (§10 rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości). Ostateczna decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości, wraz z mapą z projektem podziału, otwiera drogę do dokonania zmian w ewidencji gruntów i budynków, a nadto do dokonania wpisów w księdze wieczystej.

**III.** Na marginesie należy zaznaczyć, że o podziale nieruchomości może również orzec sąd. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 96 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, nie jest wydawana decyzja zatwierdzająca podział. Jeżeli podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego (względnie - w przypadku braku planu - nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, albo jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania) sąd zasięga opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Opinia ta jest obligatoryjna.

**IV.** Warto wspomnieć, że ostateczna decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości nie traci ważności, nawet w razie zmiany planu miejscowego na podstawie którego została wydana. Decyzja administracyjna ma bowiem ma walor trwałości i wiąże organ, który ją wydał (por. art. 110 KPA), a zatem obowiązuje w niezmienionej postaci również po zmianie planu miejscowego, choćby nawet wydzielone na jej podstawie działki nie nadawały się w świetle nowego planu do samodzielnego zagospodarowania.

**V.** Zgodnie z art. 96 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości (do czasu przekształcenia ewidencji gruntów i budynków w kataster

nieruchomości przez pojęcie „kataster” rozumie się tę ewidencję). Choć przepis o tym nie stanowi, to nie ulega wątpliwości, że decyzja musi być ostateczna. Ostateczna decyzja, aby była mogła stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej powinna być złożona wraz z mapą z projektem podziału nieruchomości stanowiącą załącznik do decyzji. Pomimo jasnej i precyzyjnej normy zawartej w art. 96 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami sądy prowadzące księgi wieczyste często odwołują się w swych rozstrzygnięciach do treści art. 26 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 21 ust. 1 prawa geodezyjnego i kartograficznego. Zgodnie z powołanymi przepisami podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków). Stosownie zaś do treści §78 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wypisu z rejestru gruntów, wypisu z rejestru budynków lub wypisu z kartoteki budynków, a także wyrysu z mapy ewidencyjnej, sporządzonych na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są, co do zasady, dane katastru nieruchomości. Wynika to z treści art. 26 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 21 ust. 1 ustawy prawo geodezyjne i kartograficzne. Przepis art. 96 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami jest jednak normą szczególną w stosunku do powyższych przepisów, ponieważ reguluje on sytuację szczególną tj. podział nieruchomości. Natomiast prawo geodezyjne i kartograficzne reguluje wszelkie zmiany ewidencyjne dotyczące nieruchomości. A zatem zastosowanie znajdzie tu reguła wykładni *lex specialis derogat (legi) generali*. Jednocześnie norma art. 96 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako norma wyższego rzędu deroguje §78 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie teleinformatycznym

**Konkluzja:** Podstawą dla ujawnienia podziału nieruchomości w księdze wieczystej jest zarówno ostateczna decyzja wójta/burmistrza/prezydenta miasta zatwierdzająca podział nieruchomości wraz ze stanowiącą załącznik do tej decyzji mapą z projektem podziału nieruchomości, jak i wypis z rejestru gruntów wraz wyrysem z mapy ewidencyjnej.

Dokumenty te pozwalają bowiem na ustalenie takiego samego zakresu danych. Brak jest natomiast podstaw do żądania przez sąd prowadzący księgi wieczyste, dla ujawnienia podziału, oprócz decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości również wypisu z rejestru gruntów wraz wrysem z mapy ewidencyjnej.

**Autor: zastępca notarialny Krzysztof Grabicki**