

Spis treści

Wprowadzenie	7
I. Zarys problematyki związanej z podziałami nieruchomości	11
1. Uwagi ogólne	11
2. Źródła prawne w zakresie podziałów nieruchomości	11
2.1. Z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	11
2.2. Z ustawy o gospodarce nieruchomościami	12
2.3. Z ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne	15
3. Udział organów i przedstawicieli zawodów uczestniczących w realizacji zadań występujących w toku podziałów nieruchomości	15
4. Konkluzja	18
II. Podziały nieruchomości według przepisów o gospodarce nieruchomościami	19
1. Obszary wyłączone z przepisów o podziałach nieruchomości	19
1.1. Zakres stosowania przepisów o podziale nieruchomości	19
1.2. Nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne	23
2. Zakres obowiązywania przepisów o podziałach w odniesieniu do gruntów rolnych i leśnych	25
3. Opiniowanie wniosków o podział nieruchomości	28
4. Dostęp wydzielonych działek gruntu do drogi publicznej	33
5. Podziały wykonywane niezależnie od ustaleń planu miejscowego	36
5.1. Uwagi ogólne	36
5.2. Cele podziałów nieruchomości, których realizacja jest możliwa niezależnie od ustaleń planu miejscowego	37
5.2.1. Podział nieruchomości w celu wydzielenia budynków przy zniesieniu współwłasności nieruchomości (art. 95 pkt 1)	38
5.2.2. Podział nieruchomości w celu wydzielenia działki budowlanej zabudowanej budynkiem przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze	40
5.2.3. Podział nieruchomości w celu wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa	40
5.2.4. Podział nieruchomości w celu realizacji roszczeń do części nieruchomości, (wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub odrębnych ustaw) ..	41
5.2.5. Podział nieruchomości w celu realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych	42
5.2.6. Podziały nieruchomości w celu wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi krajowej	43
5.2.7. Podziały nieruchomości w celu wydzielenia działki budowlanej	44
5.2.8. Podział nieruchomości w celu wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych	47
6. Podziały nieruchomości z urzędu	48
7. Szczególne przypadki występujące przy podziale nieruchomości	51
7.1. Podział budynku usytuowanego na nieruchomości gruntowej	51
7.2. Wydzielenie działki gruntu o powierzchni do 33% powierzchni podlegającej podziałowi	54
7.3. Podział działki stanowiącej drogę przebiegającą przez bramę przejazdową w budynku	54

8. Połączenie i ponowny podział nieruchomości na działki gruntu na zgodny wniosek właścicieli albo użytkowników wieczystych tych nieruchomości	55
9. Nabycie własności z mocy prawa działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne	57
9.1. Zasady nabycia własności.	57
9.2. Odszkodowanie za działki gruntu, których własność została nabyta z mocy prawa	62
10. Opłaty adiacenckie z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego ich podziałem	63
11. Dokumenty do wniosku o podział nieruchomości	65
11.1. Uwagi ogólne	65
11.2. Dokumenty stwierdzające tytuł prawny do nieruchomości	65
11.3. Wypis z rejestru gruntów i wyrys z mapy ewidencyjnej	66
11.4. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	66
11.5. Wstępny projekt podziału nieruchomości.	67
11.6. Dokumentacja geodezyjna sporządzana przy podziale nieruchomości ...	70
11.6.1. Protokół z przyjęcia granic nieruchomości	71
11.6.2. Mapa z projektem podziału nieruchomości	77
11.6.3. Wykaz zmian gruntowych i wykaz synchronizacyjny	78
11.6.4. Operat podziału nieruchomości	79
12. Zatwierdzenie podziału nieruchomości	80
12.1. Uwagi ogólne	80
12.2. Decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości	81
12.3. Załączniki do decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości oraz dokumenty podlegające przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	82
12.4. Wykonanie ostatecznej decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości ...	83
13. Postępowanie administracyjne w sprawie podziałów nieruchomości	85
14. Aktualizacja operatu ewidencyjnego w wyniku podziału nieruchomości.	92
15. Podział obowiązków i kompetencji przy podziałach nieruchomości	92
III. Scalenia i podziały nieruchomości	94
1. Uwagi ogólne	94
2. Istota instytucji scaleń i podziałów nieruchomości	98
3. Regulacje prawne w zakresie scalania i podziału nieruchomości.	99
3.1. Obowiązujące przepisy i zakres ich stosowania	99
3.2. Czynności wstępne, poprzedzające podjęcie uchwały rady gminy w sprawie scalenia i podziału nieruchomości	100
3.3. Rada uczestników scalenia	103
4. Geodezyjna dokumentacja projektowa scalenia i podziału nieruchomości	104
5. Sytuacja prawna działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących	105
6. Uchwała rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości	106
7. Skutki wejścia w życie uchwały rady gminy o scaleniu i podziale nieruchomości	107

8. Ustalenie opłaty adiacenckiej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego ich scaleniem i podziałem	108
IV. Wzory pism i dokumentów	110
V. Problematyka dotycząca podziałów nieruchomości i przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych	123
1. Uwagi ogólne.	123
2. Ogólny zakres zadań wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	124
3. Formy nabywania gruntów przez spółdzielnie mieszkaniowe	125
3.1. Formy i podstawy prawne nabywania gruntów przed 1961 r.	125
3.2. Przekazywanie nieruchomości spółdzielniom mieszkaniowym w użytkowanie wieczyste	126
4. Stan prawny i struktura przestrzenna gruntów a realizacje urbanistyczne osiedli mieszkaniowych	127
5. Nabycie na rzecz spółdzielni mieszkaniowych działek budowlanych lub ich części, zabudowanych przez spółdzielnie budynkami usytuowanymi na cudzych gruntach	129
5.1. Warunki nabycia działek budowlanych.	129
5.2. Różne stany prawne gruntów zajętych przez spółdzielcze budynki	131
Przykład	132
6. Wynagrodzenie z tytułu nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową praw do gruntu (działek budowlanych)	134
6.1. Sposób ustalania wynagrodzenia	134
6.2. Ustalanie wysokości wynagrodzenia.	135
7. Opinia o sposobie podziału nieruchomości w spółdzielniach mieszkaniowych	140
8. Wydzielenie nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni mieszkaniowej	143
8.1. Uwagi ogólne	143
8.2. Procedura związana z podziałem nieruchomości	147
9. Czynności geodezyjne niezbędne do oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali oraz właściwego ukształtowania działek budowlanych pod istniejącymi budynkami	150
9.1. Uwagi ogólne	150
9.2. Dostosowanie istniejących działek gruntu do wymogów przewidzianych dla działek budowlanych	151
9.3. Koszty związane z podziałem nieruchomości oraz wykonaniem czynności niezbędnych do oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali	152
10. Oznaczenie przedmiotu odrębnej własności lokali	153
10.1. Dokumentacja niezbędna do oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali	153
10.2. Określanie powierzchni użytkowej lokali	154
10.3. Określenie wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej związanych z odrębną własnością każdego lokalu	156
10.4. Inne informacje i uwagi dotyczące uchwał zarządu spółdzielni mieszkaniowych	158
11. Podsumowanie i wnioski końcowe.	159

VI. Problematyka wyceny lokali w świetle znowelizowanej ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych	162
1. Uwagi wstępne	162
2. Potrzeba określenia wartości rynkowej lokali w spółdzielniach mieszkaniowych	166
3. Dane wyjściowe do wyceny lokali.	170
4. Wycena lokali a przekształcenie praw do lokali spółdzielczych	173
4.1. Przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego	173
4.2. Przeniesienie własności lokalu na rzecz członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego	174
4.3. Przeniesienie własności lokalu, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	174
4.4. Przeniesienie ułamkowego udziału we współwłasności w garażu wielostanowiskowym, do którego przysługuje prawo do miejsc postojowych w tym garażu	175
4.5. Ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, w tym garażu, lub przeniesienie własności lokalu na żądanie jego najemcy a także na żądanie najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu	175
4.6. Przekształcenie najmu spółdzielczego lokalu mieszkalnego, który przed przejęciem przez spółdzielnię mieszkaniową był mieszkaniem zakładowym.	175
5. Wykaz lokali, do których wygasły spółdzielcze prawa	176
5.1. Wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego ...	176
5.2. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	176
5.3. Wygaśnięcie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu obciążonego hipoteką	177
6. Zbycie wraz z wkładem budowlanym ekspektatywy: własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności lokalu, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym lub ułamkowego udziału we współwłasności takiego garażu	178
7. Wycena lokali a likwidacja, upadłość spółdzielni mieszkaniowej lub egzekucja z mienia spółdzielni	178
8. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali dokonanego przez członków spółdzielni	179
9. Zestawienie celów, zakresów oraz podstaw prawnych wyceny lokali w spółdzielniach mieszkaniowych	180
Literatura	184
Wykaz skrótów	184
Ustawa o gospodarce nieruchomościami (wyciąg)	185
Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości	205
Rozporządzenie Rady Ministrów w sprawie scalania i podziału nieruchomości	211
Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wyciąg)	217
Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych	249
Wyrok Trybunału Konstytucyjnego	285