



**Druk nr 832**

Warszawa, 28 maja 2008 r.

SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VI kadencja  
Komisja Nadzwyczajna "Przyjazne  
Państwo" do spraw związanych z  
ograniczeniem biurokracji  
NPP-020-22-2008

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu Komisja Nadzwyczajna "Przyjazne Państwo" do spraw związanych z ograniczaniem biurokracji wnosi projekt ustawy:

**-o zmianie ustawy o gospodarce  
nieruchomościami oraz ustawy o  
spółdzielniach mieszkaniowych.**

Do reprezentowania stanowiska Komisji w pracach nad projektem ustawy została upoważniona poseł Hanna Zdanowska.

Przewodniczący Komisji

(-) Janusz Palikot

**USTAWA**

**z dnia ..... 2008 r.**

**o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami  
oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych**

**Art. 1**

W ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.<sup>1)</sup>) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 4 pkt 11 otrzymuje brzmienie:

„11) opłacie adiacenckiej - należy przez to rozumieć opłatę ustaloną w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanym budową urządzeń infrastruktury technicznej z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, albo opłatę ustaloną w związku ze scaleniem i podziałem nieruchomości, o którym mowa w Rozdziale 2 Działu III ustawy;”;

2) art. 92 otrzymuje brzmienie:

„Art. 92. 1. Podział nieruchomości następuje poprzez:

- 1) nabycie własności albo użytkowania wieczystego części nieruchomości na podstawie czynności prawnej, orzeczenia sądu, decyzji administracyjnej lub z mocy prawa, bądź też
- 2) założenie dla części nieruchomości księgi wieczystej bez zmiany właściciela lub użytkownika wieczystego.

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 281, poz. 2782, z 2005 r. Nr 130, poz. 1087, Nr 169, poz. 1420 i Nr 175, poz. 1459, z 2006 r. Nr 64, poz. 456, Nr 104, poz. 708 i Nr 220, poz. 1600 i 1601 oraz z 2008 r. Nr 59, poz. 369.

2. Sposób podziału nieruchomości na części powinien być zaznaczony na planie sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych.

3. Podziału nieruchomości można dokonać niezależnie od istnienia oraz ustaleń planu miejscowego, a w przypadku wydania decyzji o warunkach zabudowy – niezależnie od treści tej decyzji, jeżeli powstałe w wyniku podziału nieruchomości posiadają dostęp do drogi publicznej.

4. Za dostęp do drogi publicznej, o którym mowa w ust. 3, uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną. Przepisu nie stosuje się w odniesieniu do projektowanych do wydzielenia działek gruntu stanowiących części nieruchomości, o których mowa w art. 37 ust. 2 pkt 6.

5. Podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha jest dopuszczalny, jeżeli:

- 1) własność tej działki gruntu w chwili podziału nabywa właściciel sąsiedniej nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości; nabycie działki gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości oznacza, iż działka ta, z wyłączeniem przypadków, o których mowa w niniejszym ustępie, nie może zostać zbyta bez nieruchomości, którą powiększyła;
- 2) podział dokonywany jest w ramach regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) działka gruntu wydzielana jest pod drogę wewnętrzną;
- 4) podział dokonywany jest w ramach zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, i polega na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków;
- 5) wydzielana jest działka budowlana, na której został wzniesiony budynek przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze;

- 6) wydzielenie dotyczy części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa;
- 7) stanowi realizację roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw;
- 8) stanowi realizację przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;
- 9) wydzielana część nieruchomości objęta jest decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej;
- 10) wydzielana część nieruchomości objęta jest decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;
- 11) wydzielana działka budowlana jest niezbędna do korzystania z budynku mieszkalnego;
- 12) dokonywany jest na terenach zamkniętych.

6. Za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne i leśne, o których mowa w ust. 5, uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

7. Podział nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wymaga uprzednio uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, o którym mowa w art. 36 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 96, poz. 959 i Nr 238, poz. 2390, z 2006 r. Nr 50, poz. 362 oraz z 2007 r. Nr 192, poz. 1394). Nie wydaje się powyższego pozwolenia, gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd, jednakże sąd zasięga w takim przypadku opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

8. Jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a planowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części.”;

- 3) uchyla się art. 93-100;
- 4) w art. 109 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do nieruchomości przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planów miejscowych do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne. Przepis art. 92 ust. 6 stosuje się odpowiednio.”;
- 5) w art. 114 ust. 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3. W przypadku nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym informację o zamiarze wywłaszczenia starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych starostwa powiatowego, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim. Jeżeli wywłaszczenie dotyczy części nieruchomości, ogłoszenie zawiera również informację, iż wywłaszczenie wiązać się będzie z podziałem tej nieruchomości.

4. Jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia, o którym mowa w ust. 3, nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie wywłaszczenia części nieruchomości.”;
- 6) w art. 116 ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) mapę z rejestrem nieruchomości objętych wnioskiem o wywłaszczenie lub mapę z podziałem i rejestrem nieruchomości, jeżeli wniosek o wywłaszczenie dotyczy tylko części nieruchomości;”;
- 7) w art. 122 uchyla się ust. 2;
- 8) w art. 130 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu i wartości wywłaszczonej nieruchomości w dniu wydania decyzji o wywłaszczeniu. W przypadku gdy starosta, wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej, wydaje odrębną decyzję o odszkodowaniu, wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu pozbawienia lub ograniczenia praw, a w przypadku, o którym mowa w art. 106 ust. 1, według stanu w dniu podjęcia uchwały o przystąpieniu do scalenia i podziału oraz jej wartości w dniu wydania decyzji o odszkodowaniu.”;
- 9) w art. 143 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Przepisy niniejszego rozdziału stosuje się do nieruchomości bez względu na ich rodzaj i położenie, jeżeli urządzenia infrastruktury technicznej zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z

budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego do nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne. Przepis art. 92 ust. 6 stosuje się odpowiednio.”.

## **Art. 2**

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.<sup>2)</sup>) w art. 41 ust. 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2. Podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przepis art. 92 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stosuje się odpowiednio.

3. Podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisu art. 92 ust. 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.”.

## **Art. 3**

1. Do spraw wszczętych na podstawie ustawy, o której mowa w art. 1, i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie ustawy, stosuje się przepisy ustawy. Postępowania administracyjne w sprawie podziału nieruchomości, prowadzone przez wójtów, burmistrzów albo prezydentów miast w dniu wejścia w życie ustawy ulegają umorzeniu z mocy prawa.

2. Dokumentację powstałą w wyniku wykonania prac geodezyjnych i kartograficznych, przygotowaną na potrzeby dokonania podziału nieruchomości i przyjętą do zasobu geodezyjnego i kartograficznego, uważa się za włączoną do zasobu z dniem wejścia w życie ustawy.

## **Art. 4**

Ustawa wchodzi w życie po upływie 14 od dnia ogłoszenia.

---

<sup>2)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004 r. Nr 19, poz. 177 i Nr 63, poz. 591, z 2005 r. Nr 72, poz. 643, Nr 122, poz. 1024, Nr 167, poz. 1398 i Nr 260, poz. 2184, z 2006 r. Nr 165, poz. 1180 oraz z 2007 r. Nr 125, poz. 873.

## UZASADNIENIE

### **1) Potrzeba i cel wydania ustawy oraz istniejący stan rzeczy**

Celem zmian w przepisach działu III rozdziału 1 („Podziały nieruchomości”) ustawy o gospodarce nieruchomościami jest uproszczenie zasad dokonywania podziałów nieruchomości.

Dotychczas istniejące przepisy przewidywały odrębne procedury podziału nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w wypadku braku planów miejscowych – nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne, oraz odrębne dla pozostałych nieruchomości. Przedmiotowe rozróżnienie nie znajdowało szczególnego, racjonalnego uzasadnienia. Ograniczało ono jednakże właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości innych niż rolne i leśne, którzy będąc zainteresowani dokonaniem podziału nieruchomości musieli – obok zlecenia wykonania prac geodezyjnych lub kartograficznych – uzyskać pozytywną opinię wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w przedmiocie zgodności planowanego podziału z ustaleniami planu miejscowego, a w wypadku jego nieuchwalenia – o braku sprzeczności zamierzonego podziału z przepisami odrębnymi, by następnie wnioskować o wydanie przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta kolejnego rozstrzygnięcia administracyjnego w postaci decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.

Opisaną powyżej, dotychczasową procedurę podziału nieruchomości innych niż rolne i leśne ocenić trzeba jako wydłużającą proces fizycznego wyodrębniania z nieruchomości nowych działek. Z uwagi na okoliczność, iż proces ten co do zasady jest warunkiem koniecznym późniejszego podziału prawnego, swoistemu wstrzymaniu podlegał również obrót tymi gruntami, które wydzielone zostały uprzednio z większych nieruchomości.

### **2) Różnice pomiędzy dotychczasowym a projektowanym stanem prawnym**

W celu usunięcia opisywanego stanu, proponuje się uchylene przepisów nakładających obowiązek uzyskania pozytywnej opinii wójta, burmistrza albo prezydenta miasta w przedmiocie zgodności planowanego podziału z ustaleniami planu miejscowego, a w wypadku jego nieuchwalenia – o braku sprzeczności tego podziału z przepisami odrębnymi, jak również obowiązek uzyskania decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. Jeżeli bowiem powołanych rozstrzygnięć administracyjnych nie wymaga podział gruntów rolnych i

leśnych, to trudno wskazać na racjonalny powód, dla którego podział innych nieruchomości miałby opierać się na szczególnej procedurze. Zauważyć wszak wypada, iż fizyczny podział nieruchomości nie wywiera wpływu na przeznaczenie nieruchomości. Pozostaje również obojętny dla faktycznego sposobu jej użytkowania. Uzależnienie fizycznego podziału nieruchomości od rozstrzygnięcia organów administracji jawi się więc jako zbędne ograniczenie i niepotrzebna ingerencja w sferę praw właściciela lub użytkownika wieczystego gruntu, a przy tym jako nadmierna biurokratyzacja procedur podziałowych.

O możliwości zabudowy decydują przepisy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które określają cechy jakie powinna mieć działka budowlana, by mogła być zabudowana.

Z tego też względu proponuje się rozwiązanie, według którego podział fizyczny nieruchomości nie będzie szczególnie regulowany ustawą o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z proponowanym brzmieniem art. 92 ust. 1, podziałem nieruchomości w rozumieniu ustawy będzie podział prawny. Będzie on następował w jeden z dwóch sposobów. Pierwszy, to nabycie własności albo użytkowania wieczystego części nieruchomości przez inny podmiot niż właściciel lub użytkownik wieczysty na podstawie czynności prawnej, orzeczenia sądu, decyzji administracyjnej lub z mocy prawa. Drugi, to założenie dla części nieruchomości księgi wieczystej bez zmiany właściciela lub użytkownika wieczystego.

Według proponowanego art. 92 ust. 2, sposób podziału nieruchomości na części powinien być zaznaczony na planie sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych. Jest to identyczne rozwiązanie, jak w przypadku sądowego podziału nieruchomości w celu zniesienia współwłasności (art. 621 k.p.c.).

W projekcie proponuje się ponadto, aby podziału nieruchomości można dokonać niezależnie od istnienia oraz ustaleń planu miejscowego, a w przypadku wydania decyzji o warunkach zabudowy – niezależnie od treści tej decyzji. Wyjątek od tej zasady dotyczyć będzie nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne. Podział tych nieruchomości, jak również nieruchomości - w przypadku braku planu miejscowego - wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powodujący wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha, dopuszczalny będzie na takich samych zasadach jak w obecnie obowiązującym stanie prawnym, tj. w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami, wydzielenia pod drogę wewnętrzną oraz w przypadkach określonych w art. 95 w obecnym brzmieniu. Przesłanki te preredagowane zostały w projekcie w taki sposób, aby możliwa była ich weryfikacja przy dokonywaniu czynności skutkującej podziałem.



Merytorycznie nie uległy zmianie unormowania uzależniające dopuszczalność podziału nieruchomości od dostępu do drogi publicznej.

Ponadto – tak jak dotychczas – podział nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków wymagał będzie uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków. W przypadku podziału sądowego uzyskanie decyzji nie będzie konieczne, a zamiast tego sąd zasięgał będzie opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków.

W projekcie proponuje się również utrzymanie wymogu, że jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a planowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn od fundamentu do przekrycia dachu dzielących budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części.

Wobec kompleksowego uregulowania kwestii podziałów w propozycji nowego brzmienia art. 92, projekt zakłada uchylenie art. 93-100. Ponadto w związku z nowym brzmieniem art. 92 dokonano zmiany także w art. 109 ust. 2 oraz w art. 143 w ust. 1.

Powyzsze zmiany prowadzą w konsekwencji do uniezależnienia fizycznego podziału nieruchomości od zapisów planu miejscowego albo treści decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Podkreślić bowiem wypada, iż o podziale fizycznym nieruchomości decydować powinien właściciel lub użytkownik wieczysty, na którym winna jednocześnie spoczywać pełna odpowiedzialność za skutki tego podziału.

Następstwem rezygnacji z pośredniego ogniwa w procesie podziału nieruchomości, jakim jest decyzja zatwierdzająca podział nieruchomości, jest wywoływanie podwójnego skutku m.in. przez decyzje o wywłaszczeniu części nieruchomości. Taka decyzja skutkować będzie jednocześnie podziałem nieruchomości. Zaproponowana zatem została nowelizacja lub uchylenie przepisów, które w takiej sytuacji mniej lub bardziej wprost przewidywały wydawanie osobnej decyzji o podziale (art. 4 pkt 11, art. 114 ust. 3 i 4, art. 116 ust. 2 pkt 3, art. 122 ust. 2 oraz art. 130 ust. 1).

Zmiany wprowadzone do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych są konsekwencją rozwiązań zaproponowanych w projekcie nowelizacji ustawy o gospodarce nieruchomościami. Skoro w ustawie o gospodarce nieruchomościami przewiduje się uniezależnienie podziału nieruchomości od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to nie ma sensu utrzymywać szczególnego przepisu o takiej samej treści w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

### **3) Przepisy przejściowe i przepis końcowy**

Przepisy przejściowe przewidują, że do spraw wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie ustawy zastosowanie znajdą nowe unormowania. Postępowania administracyjne w sprawie podziału nieruchomości, prowadzone przez wójtów, burmistrzów albo prezydentów miast w dniu wejścia w życie ustawy ulegną umorzeniu z mocy prawa.

Dokumentację powstałą w wyniku wykonania prac geodezyjnych i kartograficznych, przygotowaną na potrzeby dokonania podziału nieruchomości i przyjętą do zasobu geodezyjnego i kartograficznego, uważać się będzie za włączoną do zasobu z dniem wejścia w życie ustawy.

Projekt przewiduje standardowy termin wejścia w życie ustawy - 14 dni od dnia ogłoszenia.

### **4) Skutki proponowanych zmian**

Podstawowym skutkiem wprowadzenia proponowanych zmian będzie uproszczenie zasad dokonywania podziałów nieruchomości oraz usunięcie biurokratycznych ograniczeń w dysponowaniu prawem własności i użytkowania wieczystego. W konsekwencji istotnemu skróceniu ulegnie procedura podziałowa, co w dalszej konsekwencji udrożni obrót nieruchomościami wydzielanymi z większych nieruchomości. Spodziewać się można, iż pozytywnie wpłynie to na dynamikę inwestycji w sektorze budowlanym.

Wskutek proponowanych zmian nie ucierpi pewność obrotu. Podobne rozwiązania funkcjonują obecnie w odniesieniu do gruntów rolnych i leśnych bez zauważalnych negatywnych zjawisk w zakresie pewności obrotu. Rygory dotyczące formy obrotu nie zostaną zniesione. W dalszym ciągu przeniesienie własności wymagać będzie formy aktu notarialnego.

Proponowane rozwiązania ułatwią również powiązanie hipoteki zabezpieczającej kredyt na realizację inwestycji z tą inwestycją. Obecnie długotrwałe procedury administracyjne poprzedzające podział powodują, iż często zabezpieczeniem finansowania inwestycji jest hipoteka na nieruchomości nieproporcjonalnie większej niż wymagana do realizacji danej inwestycji. Stwarza to zagrożenie dla praw własności do lokali znajdujących się w innych budynkach posadowionych na tej samej nieruchomości.

Projektowane zmiany nie wpłyną również negatywnie na ład przestrzenny. Podział nieruchomości nie wywiera automatycznego wpływu na jej przeznaczenie. Pozostaje również obojętny dla faktycznego sposobu jej użytkowania. Nie wyłącza także unormowań dotyczących sposobu zagospodarowania terenu wynikających z miejscowego planu i przepisów szczególnych.

Projekt ustawy nie pociąga za sobą obciążenia budżetu państwa ani budżetów jednostek samorządu terytorialnego. Wskutek projektowanych rozwiązań zlikwidowana zostanie możliwość ustalania opłat adiacenckich z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału. Z drugiej jednak strony wójtom, burmistrzom i prezydentom miast odpadną zadania polegające na wydawaniu opinii w przedmiocie zgodności planowanego podziału z ustaleniami planu miejscowego oraz decyzji zatwierdzających podział nieruchomości.

## **5) Proponowane zmiany w świetle prawa Unii Europejskiej**

Projekt ustawy nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej

Warszawa, 17 czerwca 2008 r.

BAS-WAEM-1530/08

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia**  
**w sprawie zgodności z prawem Unii Europejskiej komisijnego projektu**  
**ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy**  
**o spółdzielniach mieszkaniowych (przedstawiciel wnioskodawców: poseł**  
**Hanna Zdanowska)**

Na podstawie art. 34 ust. 9 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 roku – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (tekst jednolity: Monitor Polski z 2002 r., Nr 23, poz. 398 ze zmianami) sporządza się następującą opinię:

**1. Przedmiot projektu ustawy**

Projekt ustawy zmienia szereg przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zmianami), w szczególności zmienione mają być przepisy dotyczące opłaty adiacenckiej i podziału nieruchomości. Projekt zmienia również brzmienie ustępów 2 i 3 w art. 41 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zmianami).

Zgodnie z art. 4 projektu ustawy, ustawa wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

**2. Stan prawa Unii Europejskiej w materii objętej projektem**

Materia, której dotyczy projekt pozostaje poza zakresem regulacji prawa Unii Europejskiej.

**3. Analiza przepisów projektu pod kątem ustalonego stanu prawa Unii Europejskiej**

Projekt nie reguluje kwestii objętych zakresem prawa Unii Europejskiej.

#### **4. Konkluzje**

Projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie jest sprzeczny z prawem Unii Europejskiej.

*Opracował: Zespół Prawa Europejskiego*

*Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych*

*Michał Królikowski*



Warszawa, 17 czerwca 2008 r.

BAS-WAEM-1531/08

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

**Opinia**  
**w sprawie stwierdzenia, czy komisyjny projekt ustawy o zmianie ustawy**  
**o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o spółdzielniach**  
**mieszkaniowych (przedstawiciel wnioskodawców: poseł Hanna Zdanowska)**  
**jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej**

**1. Przedmiot projektu ustawy**

Projekt ustawy zmienia szereg przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, ze zmianami), w szczególności zmienione mają być przepisy dotyczące opłaty adiacenckiej i podziału nieruchomości. Projekt zmienia również brzmienie ustępów 2 i 3 w art. 41 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zmianami).

Projekt nie zawiera przepisów mających na celu wykonanie prawa Unii Europejskiej.

Projekt nie jest projektem ustawy wykonującej prawo Unii Europejskiej.

*Opracował: Zespół Prawa Europejskiego*  
*Akceptował: Dyrektor Biura Analiz Sejmowych*

*Michał Królikowski*

# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1  
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax (0-22) 827-69-31  
tel./fax (0-22) 827-29-87

ustrzacja:  
tel./fax (0-22) 828-65-23

nr konta:  
PKO III Oddział w Warszawie  
7 1130 1062 8000  
000 0000 3307  
NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 7 lipca 2008 roku

**Pan**  
**Lech Czaplą**  
**Zastępcą Szefa**  
**Kancelarii Sejmu**

W nawiązaniu do pisma PS-158/08 z dnia 25 czerwca 2008r. i przekazanego Krajowej Radzie Spółdzielczej projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP nie zgłasza uwag do brzmienia art. 2 projektu ustawy, gdyż zmiana tego przepisu jest pochodną zmiany numeracji przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Niezależnie od powyższego przyjmując, że projektowany podział nieruchomości zabudowanej w zakresie podziału budynku nie będzie dotyczył spółdzielni mieszkaniowej pragniemy zwrócić uwagę na problemy, jakie będą się wiązać z prawnym umożliwieniem podziału budynku (proponowana zmiana w art. 92 ust. 8).

Przede wszystkim wydaje się konieczne wskazanie, kto i w jakim trybie może żądać podziału nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym.

Z kwestią podziału nieruchomości zabudowanej budynkiem wielolokalowym wiąże się sprawa odpowiedzialności za wspólne (niezależnie od tego czy jest to budynek o kilku klatkach schodowych, czy korytarzowiec) dla całego budynku elementy (np. kominy, dach, elewacja, ściany nośne) oraz urządzenia techniczne i instalacje wewnętrzne (np. elektryczne, gazowe, grzewcze, wodno-kanalizacyjne, wentylacyjne i inne). Podkreślić należy, iż instalacje rozprzewadzające media w budynku zazwyczaj zasilane są z jednego przyłącza danego rodzaju sieci miejskiej.

Zwrócić należy również uwagę na problemy, jakie będą wynikać z zarządzania nieruchomością podzieloną. W szczególności chodzi o odpowiedzialność za niesprawne urządzenia wspólne, które często powodować mogą zagrożenie dla życia i zdrowia mieszkańców.

PREZES ZARZĄDU

*Jerzy Janowski*

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz. ....

Data wpływu 10-07-2008



KRAJOWA IZBA  
RADCÓW PRAWNYCH

00-478 Warszawa • Aleje Ujazdowskie 18 lok. 4  
tel./fax: 022 622 05 88, 622 84 28;33 • e-mail: kirp@kirp.pl • NIP: 526-10-43-011

L.dz. 3990/OBSiL/2008

Warszawa, dnia 14 lipca 2008 r.

Szanowny Pan  
Lech Czapla  
Zastępca Szefa Kancelarii Sejmu

*Szanowny Panie Ministrze,*

W nawiązaniu do przesłanego przy piśmie Ps-158/08 z dnia 25 czerwca 2008 r. komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - uprzejmie zawiadamiam, że Krajowa Rada Radców Prawnych nie zgłasza uwag do tego projektu.

*Z wyrazami szacunku*

Sekretarz  
Krajowej Rady Radców Prawnych

*Ewa Stompor-Nowicka*  
Ewa Stompor-Nowicka

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz. ....

Data wpływu 21-07-2008



PIERWSZY PREZES  
SĄDU NAJWYŻSZEGO  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 21 lipca 2008 r.

BSA I - 021- 91/08

Pan  
Lech CZAPLA  
Zastępca Szefa  
Kancelarii Sejmu

*Szanowny Panie Ministre,*

W odpowiedzi na pismo z dnia 25 czerwca 2008 r., Ps-158/08 uprzejmie przesyłam uwagi Sądu Najwyższego do **komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

Z wyrazami szacunku

Prof. dr hab. Lech GARDOCKI

WYDZIAŁ PREZYDIALNY

L.dz. ....

Data wpływu 22-07-2008



**SĄD NAJWYŻSZY**  
**BIURO STUDIÓW I ANALIZ**  
Pl. Krasińskich 2/4/6, 00-951 Warszawa

Warszawa, dnia 21 lipca 2008 r.

BSA I-021-91/08

## **U w a g i**

### **do komisyjnego projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

Nadanie nowej treści art. 92 i uchylenie art. 93 – 100 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603) oznacza wyłączenie jakiegokolwiek procedury administracyjnej w razie próby geodezyjnego podziału nieruchomości. W konsekwencji, to właściciel nieruchomości mógłby w sposób przez siebie przyjęty dokonać podziału, zlecając dokonanie stosownych pomiarów i składając wymaganą dokumentację w ewidencji gruntów. W istocie jest to równoznaczne z dowolnością, co zdaje się potwierdzać uzasadnienie projektu zmiany, w którym m. in. zauważa się „iż o podziale fizycznymi nieruchomości decydować powinien właściciel lub użytkownik wieczysty, na którym winna jednocześnie spoczywać pełna odpowiedzialność za skutki takiego podziału”.

Tak rozumiane zamierzone rozwiązanie budzi zasadnicze wątpliwości. Przede wszystkim podnieść należy, iż fizyczny podział nieruchomości rodzi daleko idące skutki, a dowolność w tym względzie kryje w sobie niebezpieczeństwo zakłócenia ładu przestrzennego. Pomija się bowiem wymagania wynikające z planu miejscowego (art. 93 ust. 1 i 2), a w przypadku braku takiego planu uwarunkowania określone w przepisach odrębnych (o ochronie środowiska, o ochronie przyrody, z zakresu prawa wodnego itp.), w tej liczbie także wymagań stawianych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

O ile można by rozważać potrzebę uproszczenia procedury podziału nieruchomości, np. w zależności od uprzedniej opinii geodezyjnej, o tyle nie wydaje się możliwe wyłączenie roli gminy w podziale w ogóle, choćby przez wzgląd na tzw. władztwo planistyczne, zapewniające jej wpływ na ład przestrzenny.

Nasuwa się także pytanie do kogo adresowany jest projektowany przepis art. 92 ustawy o gospodarce nieruchomościami, i kto oraz w jakim trybie miałby przestrzegać tego przepisu, np. w zakresie podziału nieruchomości wywołującego konieczność dostępu do drogi publicznej, czy też podziału, o którym mowa w art. 92 ust. 5.

W praktyce do podziału fizycznego nieruchomości dochodzi w drodze czynności prawnej z zachowaniem formy aktu notarialnego. Gdyby zatem założyć, że zamierzony podział nieruchomości następuje z wyłączeniem jakiegokolwiek udziału władzy administracyjnej, to w gruncie rzeczy na notariuszu spoczywałby obowiązek oceny, czy podział jest dopuszczalny, co z oczywistych względów nie wchodzi w rachubę.

Konkludując, należy zauważyć, że projektowana zmiana w części zasadniczej (art. 92) budzi zastrzeżenia i w tej postaci nie powinna być uwzględniona, co usuwa zarazem potrzebę wypowiedzenia się w przedmiocie dalszych projektowanych zmian.