

U S T A W A

z dnia

o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw¹⁾

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.²⁾) wprowadza się następujące zmiany:

1) art. 9 otrzymuje brzmienie:

„Art. 9. W sprawach, o których mowa w przepisach działu III, z wyłączeniem art. 97a ust. 1 pkt 1, art. 122 i art. 126, wykonanie decyzji następuje po upływie 14 dni od dnia, w którym upłynął 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.”;

2) w art. 93 uchyla się ust. 4 i 5;

3) art. 94 otrzymuje brzmienie:

„Art. 94. 1. W przypadku braku planu miejscowego, jeżeli nieruchomość jest położona na obszarze nieobjętym obowiązkiem sporządzenia tego

planu, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli nie jest sprzeczny z przepisami odrębnymi, a jeżeli dla nieruchomości podlegającej podziałowi wydano decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzja ta obowiązuje w dniu złożenia wniosku, o którym mowa w art. 96 ust. 1, jeżeli jest zgodny z warunkami zabudowy i zagospodarowania terenu określonymi w tej decyzji.

2. Jeżeli nie został uchwalony plan miejscowy dla obszarów objętych, na mocy przepisów odrębnych, obowiązkiem sporządzenia takiego planu, podział nieruchomości może nastąpić po wejściu w życie tego planu.”;

4) art. 96 otrzymuje brzmienie:

„Art. 96. 1. Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek i koszt osoby, która ma w tym interes prawny.

2. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, należy dołączyć:

1) dokument stwierdzający tytuł prawny do nieruchomości;

2) wypis z katastru nieruchomości oraz kopię mapy katastralnej;

3) protokół z przyjęcia granic nieruchomości;

4) mapę z projektem podziału.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 1, dołącza się ponadto:

1) pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział nieruchomości, w

przypadku nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków;

- 2) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w przypadku, o którym mowa w art. 94 ust. 1;
 - 3) wykaz zmian gruntowych;
 - 4) wykaz synchronizacyjny, jeżeli oznaczenie działek gruntu w katastrze nieruchomości jest inne niż w księdze wieczystej.
4. Przed złożeniem wniosku, o którym mowa w ust. 1, dokumenty wymienione w ust. 2 pkt 3 i 4 oraz ust. 3 pkt 3 i 4 podlegają przyjęciu do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
5. Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, podziału można dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych. Przepis art. 199 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio. Nie dotyczy to podziału, o którym orzeka sąd.”;

5) art. 97 otrzymuje brzmienie:

„Art. 97. 1. Podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział, wydanej nie później niż w terminie 30 dni, licząc od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w art. 96 ust. 1.

2. Jeżeli w terminie, o którym mowa w ust. 1, nie zostanie wydana decyzja w sprawie podziału

nieruchomości, podział nieruchomości następuje z mocy prawa z upływem tego terminu.

3. Podział nieruchomości z mocy prawa, o którym mowa w ust. 2, nie następuje jeżeli jest sprzeczny z przepisami ustawy lub przepisami odrębnymi.
4. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, w terminie 7 dni, licząc od dnia, w którym upłynął termin, o którym mowa w ust. 1, wydaje decyzję w sprawie podziału nieruchomości z mocy prawa albo w przypadku określonym w ust. 3 decyzję stwierdzającą, że podział nieruchomości nie nastąpił z mocy prawa.
5. W przypadku gdy wójt, burmistrz albo prezydent miasta nie wyda decyzji, o których mowa w ust. 4, w terminie 37 dni od dnia złożenia wniosku, o którym mowa w art. 96 ust. 1, organ wyższego stopnia wymierza wójtowi, burmistrzowi albo prezydentowi miasta, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar stanowią dochód budżetu państwa.
6. Karę uiszcza się w terminie 14 dni od dnia doręczenia postanowienia, o którym mowa w ust. 5. W przypadku nieuiszczenia kary, o której mowa w ust. 5, podlega ona ściągnięciu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.
7. W przypadku gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd, nie wydaje się decyzji, o których mowa w ust. 1 i 4. Jeżeli podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a w razie braku planu – od warunków

określonych w art. 94 ust. 1, sąd zasięga opinii wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, a w odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków także opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków. Wydanie opinii następuje nie później niż w terminie miesiąca, licząc od dnia wystąpienia sądu.

8. W przypadku wydzielenia nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa, albo w przypadku wydzielenia części nieruchomości w celu zwrotu wywłaszczonej nieruchomości nie wydaje się decyzji, o której mowa w ust. 1 i 4. Ostateczna decyzja o nabyciu własności lub użytkowania wieczystego albo ostateczna decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości zatwierdza podział.
9. Decyzje, o których mowa w ust. 1 i 4, lub orzeczenie sądu, o którym mowa w ust. 7, stanowią podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.”;

6) art. 97a otrzymuje brzmienie:

„Art. 97a. 1. Podziału nieruchomości można dokonać z urzędu, jeżeli:

- 1) jest on niezbędny do realizacji celów publicznych;
- 2) nieruchomość stanowi własność gminy i nie została oddana w użytkowanie wieczyste.

2. W przypadkach, o których mowa w art. 95 pkt 3-5, podziału nieruchomości można

dokonać z urzędu albo na wniosek odpowiednio starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, zarządu powiatu lub zarządu województwa.

3. Podziału nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, powiatu lub województwa można dokonać z urzędu, po zasięgnięciu opinii odpowiednio starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, zarządu powiatu lub zarządu województwa.
4. Jeżeli nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków, podziału nieruchomości można dokonać z urzędu po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
5. Pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków, o którym mowa w ust. 4, wydaje się na wniosek odpowiednio wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, starosty, wykonującego zadanie z zakresu administracji rządowej, zarządu powiatu lub zarządu województwa.
6. Podziału nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział. Decyzja stanowi podstawę do dokonania wpisu w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.
7. Podziału nieruchomości, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, można również dokonać na koszt osoby lub jednostki organizacyjnej, która będzie realizowała cel publiczny.”;

7) po art. 97a dodaje się art. 97b w brzmieniu:

„Art. 97b. W przypadku dokonywania z urzędu podziału nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym, z zastrzeżeniem art. 114 ust. 3 i 4, stosuje się następujące zasady:

- 1) informację o zamiarze dokonania podziału wójt, burmistrz albo prezydent miasta podaje do publicznej wiadomości w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości oraz na stronach internetowych urzędu gminy, a także przez ogłoszenie w prasie o zasięgu ogólnopolskim;
- 2) jeżeli w terminie 2 miesięcy od dnia ogłoszenia nie zgłoszą się osoby, którym przysługują prawa rzeczowe do nieruchomości, można wszcząć postępowanie w sprawie podziału nieruchomości;
- 3) po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w pkt 2, wójt, burmistrz albo prezydent miasta może wydać decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości;
- 4) decyzja podlega ogłoszeniu w sposób określony w art. 49 Kodeksu postępowania administracyjnego.”;

8) w art. 98a:

a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się do podziałów nieruchomości, które nastąpiły z mocy prawa, oraz w przypadkach, o których mowa w art. 93 ust. 2a lub art. 95.”,

b) po ust. 3 dodaje się ust. 4 i 5 w brzmieniu:

„4. W rozliczeniu opłaty adiacenckiej lub zaległości z tego tytułu, osoba zobowiązana do jej wniesienia może przenieść na rzecz gminy prawa do działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału. Przeniesienie praw do działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału, na rzecz gminy, wymaga zgody wójta, burmistrza albo prezydenta miasta. Przepis art. 66 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2005 r. Nr 8, poz. 60, z późn. zm.³⁾) stosuje się odpowiednio. Różnice między wartością działki gruntu wydzielonej w wyniku podziału a należnością wynikającą z opłaty adiacenckiej pokrywa się w formie dopłat.

5. Ustalenie opłaty adiacenckiej może nastąpić, jeżeli w dniu, w którym nastąpił podział nieruchomości albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne, obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w ust. 1. Do ustalenia opłaty adiacenckiej przyjmuje się stawkę procentową obowiązującą w dniu, w którym nastąpił podział nieruchomości albo orzeczenie o podziale stało się prawomocne. Ustalenie opłaty adiacenckiej następuje po uzyskaniu opinii rzeczoznawcy majątkowego, określającej wzrost wartości nieruchomości.”;

9) art. 98b otrzymuje brzmienie:

„Art. 98b. 1. Właściciele albo użytkownicy rzeczy nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie mogą złożyć zgodny wniosek o podział tych nieruchomości na działki gruntu, w celu dokonania zamiany praw do wydzielonych

działek gruntu, umożliwiającą ich racjonalne zagospodarowanie. Podział następuje na wniosek osób, którym przysługują jednorodne prawa do tych nieruchomości. Do wniosku należy dołączyć, złożone w formie aktu notarialnego, zobowiązanie do dokonania zamiany, o której mowa w ust. 3.

2. W sprawach, o których mowa w ust. 1, stosuje się odpowiednio art. 93, art. 94, art. 96, art. 97, art. 98, art. 98a oraz art. 99.
3. Podziału nieruchomości, o którym mowa w ust. 1, dokonuje się pod warunkiem, że właściciele albo użytkownicy wieczysti dokonają, w drodze zamiany, wzajemnego przeniesienia praw do części ich nieruchomości, które weszły w skład nowo wydzielonych działek gruntu. W razie nierównej wartości zamienianych części nieruchomości może mieć zastosowanie art. 15.”;

10) w art. 122 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

- „2. Jeżeli w przypadkach, o których mowa w ust. 1, wydanie decyzji o wywłaszczeniu wymagałoby uprzedniego dokonania podziału nieruchomości, decyzji zatwierdzającej podział może być nadany rygor natychmiastowej wykonalności.”;

11) w art. 145 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

- „2. Wydanie decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia stworzenia warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo od dnia stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi, jeżeli w dniu stworzenia tych warunków

obowiązywała uchwała rady gminy, o której mowa w art. 146 ust. 2. Do ustalenia opłaty przyjmuje się stawkę procentową określoną w uchwale rady gminy obowiązującą w dniu, w którym stworzono warunki do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej albo w dniu stworzenia warunków do korzystania z wybudowanej drogi.”.

Art. 2. W ustawie z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872, z późn. zm.⁴⁾) w art. 73 ust. 3a otrzymuje brzmienie:

„3a. Jeżeli istnieje konieczność określenia granic nieruchomości, które przeszły na własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego, wydając decyzję, o której mowa w ust. 3, nie wydaje się decyzji o podziale nieruchomości. Decyzją tą zatwierdza się podział nieruchomości.”.

Art. 3. W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.⁵⁾) w art. 41 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od istnienia i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w razie braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Przepis art. 95 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603, z późn. zm.²⁾) stosuje się odpowiednio.”.

Art. 4. W ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902, z późn. zm.⁶⁾) w art. 46a w ust. 7 pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„2) starosta – w przypadku scalenia lub wymiany gruntów;”.

Art. 5. Do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy decyzją ostateczną lub prawomocnym orzeczeniem sądu, o których mowa w dziale III rozdział 1 ustawy wymienionej w art. 1, stosuje się przepisy dotychczasowe, nie dłużej jednak niż do dnia 30 czerwca 2008 r.

Art. 6. Ustawa wchodzi w życie po upływie 1 miesiąca od dnia ogłoszenia.

- ¹) Niniejszą ustawą zmienia się ustawę z dnia 13 października 1998 r. – Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.
- ²) 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 2007 r. Nr 69, poz. 468.
- ³) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2005 r. Nr 85, poz. 727, Nr 86, poz. 732 i Nr 143, poz. 1199, z 2006 r. Nr 66, poz. 470, Nr 104, poz. 708, Nr 143, poz. 1031, Nr 217, poz. 1590 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 112, poz. 769 i Nr 120, poz. 818.
- ⁴) Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 1998 r. Nr 162, poz. 1126, z 2000 r. Nr 6, poz. 70, Nr 12, poz. 136, Nr 17, poz. 228, Nr 19, poz. 239, Nr 52, poz. 632, Nr 95, poz. 1041 i Nr 122, poz. 1312 oraz z 2001 r. Nr 45, poz. 497, Nr 100, poz. 1084, Nr 111, poz. 1194 i Nr 145, poz. 1623.
- ⁵) 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.
- ⁶) Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2006 r. Nr 169, poz. 1119, Nr 170, poz. 1217 i Nr 249, poz. 1832, z 2007 r. Nr 21, poz. 124, Nr 75, poz. 493.