



**Gmina
Dębica Kaszubska**

Poradnik Inwestora

**Z jakimi dokumentami należy się zapoznać
dokonując zakupu nieruchomości**

Opracowanie: mgr inż. **Alicja Lichtensztein**

Spis treści

Spis treści.....	- 2 -
Wstęp.....	- 3 -
1. Księga wieczysta.....	- 4 -
1a. Odpis księgi wieczystej	- 6 -
2. Dokumenty stwierdzające prawo własności nieruchomości	- 7 -
Akt notarialny.....	- 8 -
Akt własności ziemi	- 8 -
Umowa darowizny	- 9 -
Postanowienie o nabyciu spadku	- 10 -
Akt poświadczenia dziedziczenia	- 10 -
3. Wypis i wyrys z rejestru gruntów.....	- 10 -
4. Wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego	- 12 -
5. Decyzja o warunkach zabudowy.....	- 13 -
6. Decyzja podziałowa nieruchomości	- 14 -
Bibliografia	- 15 -

Wstęp

Zamierzając dokonać zakupu nieruchomości, należy ograniczyć ryzyko popełnienia błędu związanego przy transakcji kupna-sprzedaży. Jedną z ważniejszych czynności z jakimi należy się zapoznać to stan prawny nieruchomości.

W związku z powyższym, w niniejszej pracy omówione zostały podstawowe dokumenty dotyczące nieruchomości, tj.:

księga wieczysta będąca urzędowym rejestrem praw rzeczowych dotyczących nieruchomości, prowadzonym przez organ sądu rejonowego w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości,

akt notarialny posiadający charakter dokumentu urzędowego, który stwierdza zawarcie określonej umowy przed notariuszem.

akt nadania ziemi wydawany na obszarach Ziem Odzyskanych, który nie przenosił własności gruntu na rolnika, lecz stwarzał możliwość uzyskania pełnych praw do posiadanych gruntów (ekspektatywa) przez uzyskanie orzeczenia o wykonaniu aktu nadania.

Opisana została również szczegółowo decyzja **administracyjna**, która jest władczym rozstrzygnięciem organu administracyjnego, wydanym na podstawie przepisu prawa powszechnie obowiązującego. Wśród decyzji administracyjnych, omówione zostały: **decyzja o warunkach zabudowy oraz decyzja podziałowa nieruchomości**.

Ważnym dokumentem jest **akt własności ziemi** (decyzja uwłaszczeniowa), która była wydawana przez organy gminy (m.in. naczelników gmin) na podstawie ustawy z 26. października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych.

Analizując stan prawny nieruchomości możemy mieć do czynienia z Postanowieniem Sądu, gdzie w postępowaniu nieprocesowym jest orzeczeniem zawierającym rozstrzygnięcie merytoryczne dotyczące istoty sprawy, natomiast w postępowaniu procesowym jest orzeczeniem rozstrzygającym kwestie proceduralne. Wśród postanowień sądu istotnych jako dokumenty własności, wymienić należy **postanowienie sądu o spadku oraz postanowienie o zasiedzeniu nieruchomości**.

Niezwykle istotne jest ustalenie, czy dana nieruchomość objęta jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, z którego można dowiedzieć się o warunkach jej zabudowy lub o wpisie do rejestru zabytków. Powyższe dane pozwolą prawidłowo ocenić możliwości nabywcy do wykorzystania nieruchomości na zamierzone cele.

1. Księga wieczysta

Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Mogą one być także prowadzone w celu ustalenia stanu prawnego. Stosuje się do nich wówczas odpowiednio przepisy o księgach wieczystych dla nieruchomości. Założenie księgi wieczystej następuje z chwilą dokonania pierwszego wpisu.

Odrębną księgę wieczysta prowadzi się dla każdej nieruchomości, także dla nieruchomości, w której lokale zostały wyodrębnione (nieruchomości macierzyste). W księdze nieruchomości macierzystej ujawnia się określony w umowie sposób zarządu nieruchomością.

Księga wieczysta zawiera cztery działy.

Dział pierwszy obejmuje oznaczenie nieruchomości oraz wpisy praw związanych z jej własnością, zaś w przypadku księgi wieczystej prowadzonej dla spółdzielczego prawa do lokalu – oznaczenie lokalu oraz nieruchomości, z którą lokal jest związany.

Podstawą oznaczenia nieruchomości w tym dziale są dane z katastru nieruchomości (ewidencji gruntów i budynków).

W dziale pierwszym wpisuje się między innymi dane określające położenie nieruchomości (województwo, powiat, gminę), numery kart akt, pod którymi znajdują się dokumenty geodezyjne, numer obrębu ewidencyjnego i działki ewidencyjnej. Jeśli lokal jest ułamkową częścią gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, będzie wpis, że działka gruntu oddana jest w użytkowanie wieczyste do dnia (...) oraz budynek i inne urządzenia stanowią odrębny przedmiot własności.

W pierwszej dziale księgi wpisuje się też prawa rzeczowe związane z własnością nieruchomości i zmiany dotyczące tych praw.

Dla nieruchomości lokalowej ujawnia się udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej, z której został wyodrębniony.

Należy mieć jednak na uwadze fakt, iż wiadomości zapisane zostały w Księdze na podstawie ostatnio zgłoszonych informacji (wniosków) przesłanych Sądowi Wieczystoksięgowemu co mogło mieć miejsce np. 20 lat temu. W międzyczasie mogły zajść istotne zmiany, dlatego też, informacje z działu I-go należy weryfikować na podstawie wypisów i wrysów z rejestru gruntów, lub innych dokumentów.

W dziale drugim wpisuje się właściciela, współwłaściciela, użytkownika wieczystego i współużytkowników wieczystych, wysokość ich udziałów i rodzaj wspólności, podstawę prawną wpisu, którą stanowi akt notarialny, orzeczenie sądu, decyzja administracyjna albo zaświadczenie.

W dziale trzecim wpisuje się wszelkie ograniczone prawa rzeczowe obciążające nieruchomości lub użytkowanie wieczyste, tj. użytkowanie, służebności (gruntowe i osobiste), zastaw – z wyjątkiem hipotek i własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i prawa do domu jednorodzinnego w spółdzielni mieszkaniowej. Wpisuje się także ograniczenia w rozporządzaniu nieruchomością lub użytkowaniem wieczystym, prawa osobiste i roszczenia, z wyjątkiem roszczeń dotyczących hipotek.

W księdze wieczystej mogą być w szczególności ujawnione następujące prawa osobiste i roszczenia:

- prawo najmu lub dzierżawy,
- prawo odkupu lub pierwokupu,
- prawo dożywocia,
- roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego,
- sposób korzystania przez współwłaścicieli,
- prawo korzystania z budynku lub pomieszczenia mieszkalnego w oznaczonym czasie (...).

Dział czwarty przeznaczony jest na wpisy hipotek. Wpisuje się kwotę, oraz walutę, w jakim jest wyrażona, jej rodzaj i charakter. Wpisana w tym dziale kwota powinna zostać zweryfikowana aktualnym dokumentem z banku upowierdzającym wysokość obciążenia.

Do księgi wieczystej wpisuje się zatem tylko najistotniejsze dane dotyczące nieruchomości. Pozostałe informacje o nieruchomości znajdują się w aktach księgi wieczystej.

Zgodnie z zasadą jawności ksiąg wieczystych wyrażoną w art. 36 ust. 3 KWU, każdy może przeglądać księgi wieczyste w obecności pracownika sądu. Nie dotyczy to jednak akt księgi wieczystej, które może przeglądać jedynie osoba mająca w tym interes prawny oraz notariusz.

Obecnie księgi wieczyste prowadzone są w systemie informatycznym. Funkcjonują one na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 20.08.2003 r. W sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym (Dz.U. Nr. 162, poz. 1575 ze zm.).

1a. Odpis księgi wieczystej

Odpis księgi wieczystej jest jedynie informacją wydaną przez Sąd Wieczystoksięgowy, o tym że w dniu i godzinie wydania tego dokumentu Sąd miał takie, a nie inne informacje na temat:

- wielkości, położenia, sposobu użytkowania (dział I k.w.),
- tego kto jest jej właścicielem (dział II k.w.),
- o istniejących służebnościach (dział III k.w.),
- i o istniejących hipotekach (dział IV k.w.) danej nieruchomości.

Z uwagi na czas obiegu dokumentów świadczących o sprzedaży nieruchomości (wpisów aktów notarialnych umów sprzedaży) informacje te mogą być nieprawdziwe już nawet w chwili wydania przez Sąd odpisu księgi wieczystej. W związku z tym, może zdarzyć się, że Sąd we wtorek wyda zaświadczenie z którego wynika, że właścicielem nieruchomości jest Kowalski, podczas gdy tak naprawdę Kowalski już w poniedziałek sprzedał tę nieruchomość Nowakowi.

Odpis z księgi wieczystej poświadcza jedynie informacje zapisane w treści księgi wieczystej. Może się zdarzyć, że między tymi informacjami zamieszczonymi w poszczególnych działach, a stanem faktycznym są znaczne rozbieżności.

2. Dokumenty stwierdzające prawo własności nieruchomości

Umowy cywilnoprawne przenoszące własność nieruchomości, zawarte w formie aktu notarialnego (akty notarialne):

- a) umowa sprzedaży (kupna) nieruchomości,
- b) umowa zamiany nieruchomości,
- c) umowa dożywocia,
- d) poświadczenie dziedziczenia,
- e) umowa działu spadku,
- f) umowa darowizny nieruchomości,
- g) umowa o zniesieniu współwłasności nieruchomości,
- h) umowa ustanowienia (lub przedłużenia) użytkowania wieczystego,
- i) umowa o podział majątku wspólnego małżonków.

Postanowienia i wyroki sądu:

- a) postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku,
- b) postanowienie o dziale spadku,
- c) wyrok znoszący współwłasność nieruchomości,
- d) wyrok stwierdzający zasiedzenie nieruchomości,
- e) postanowienie o podziale majątku wspólnego małżonków,
- f) wyrok ustalający (lub zmieniający) prawo do nieruchomości (własność, użytkowanie wieczyste, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, użytkowanie, odrębną własność lokalu),
- g) postanowienie o stwierdzeniu nabycia prawa własności nieruchomości,

Decyzje organów administracji publicznej (państwowej i samorządowej),

- a) akt własności ziemi (AWZ),
- b) decyzja ustanawiająca odrębną własność lokalu,
- c) decyzja o zatwierdzeniu projektu scalenia,
- d) akt nadania ziemi (AND),

e) decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości.

Należy nadmienić, iż powyższe wyliczenie nie ma charakteru zamkniętego, lecz są to najczęściej występujące dokumenty. Jeśli nie możemy znaleźć aktów własności we własnych zasobach, to jesteśmy zmuszeni wybrać się do organów właściwych ze względu na miejsce położenia nieruchomości lub dokonania czynności. W grę wchodzi tutaj: sądy wieczysto-księgowe (sądy rejonowe lub zamiejscowe wydziały sądów rejonowych), kancelarie notarialne (wcześniej „Państwowe Biura Notarialne”), powiatowe (lub miejskie) ośrodki dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, urzędy gmin lub miast (referaty/departamenty gospodarki nieruchomościami, gruntami). Gdy i tam nie znajdziemy dokumentów, to prawdopodobnie, ze względu na upływ czasu, zostały one przeniesione do archiwów.

Poniżej zostały opisane niektóre z wymienionych dokumentów:

Akt notarialny

Akt notarialny jest dokumentem urzędowym sporządzonym przez notariusza, czyli osobę zaufania publicznego o wysokich kwalifikacjach merytorycznych i etycznych, którą traktuje się jako gwaranta bezpiecznego obrotu prawnego. Czynności prawne dotyczące nieruchomości, użytkowanie wieczyste, prawa do lokalu własnościowego spółdzielczego dokonywana jest właśnie w formie aktu notarialnego.

Akt notarialny powinien zawierać treści istotne dla czynności prawnej, którą dokumentuje, a ponadto inne stwierdzenia, których zamieszczenie wynika z przepisów prawa albo woli stron.

W akcie notarialnym zamieszcza się również informacje o wysokości i podstawie prawnej pobranych przez notariusza podatków, a także o wynagrodzeniu notariusza za sporządzenie aktu.

Akt własności ziemi

Akt własności ziemi to decyzja administracyjna wydawana przez właściwy organ administracji publicznej na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 r. o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, w celu uporządkowania i usankcjonowania własności gospodarstw rolnych samoistnych posiadaczy.

Dawniej, bardzo często, zwłaszcza na terenach wiejskich, przejmujący budynki na własność zawierali transakcję kupna nieruchomości bez zachowania formy aktu notarialnego. W podobny sposób zamieniano działki, dzielono gospodarstwa rolne, przekazywano

nieruchomości w darowiznie. Powodem takiego działania było unikanie wysokich opłat związanych z takimi transakcjami.

Te tzw. chłopskie umowy, nie były formalnie wystarczające, skutkiem czego przeniesienie własności nie było prawnie skuteczne.

W dniu 26 października 1971 roku Sejm uchwalił ustawę o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych (Dz.U. Nr 27, poz. 250). Z dniem wejścia w życie ustawy (4 listopada 1971 roku) nieruchomości wchodzące w skład gospodarstw rolnych i znajdujące się w tymże dniu w samoistnym posiadaniu (a więc w posiadaniu, które było zależne od innych osób, np. dzierżawa) rolników stały się z mocy samego prawa własnością rolników. Dotyczyło to sytuacji, w których właściciele działek lub ich poprzednicy objęli nieruchomość w posiadanie na podstawie umowy:

- sprzedaży,
- zamiany,
- darowizny,
- umowy o dożywocie,
- lub innej umowy o przeniesienie własności, o zniesienie własności albo umowy o udział spadku.

Rolnicy, którzy nie mogli wykazać, że byli właścicielami gruntu na podstawie nieformalnej umowy lub podziału spadku, bądź zniesienia współwłasności, nabyli je na własność z mocy prawa, jeśli licząc od 4 listopada 1971 r. posiadali grunty przez okres co najmniej 5 lat w dobrej wierze, bądź 10 lat w złej wierze. Nabycie własności następowało nieodpłatnie.

Prawomocny Akt Własności Ziemi stanowi podstawę do ujawnienia nowego stanu własności w księdze wieczystej oraz w ewidencji gruntów.

Umowa darowizny

Darowizna jest to umowa cywilna mająca na celu nieodpłatne przysporzenie obdarowanemu korzyści (wzbogacenie obdarowanego) kosztem majątku darczyńcy.

Przedmiotem darowizny mogą być wszelkie prawa majątkowe, a także prawa nie mające wartości majątkowej, jeżeli tylko mają wartość dla konkretnych stron umowy. Oświadczenie darczyńcy powinno być pod rygorem nieważności złożone w formie aktu notarialnego.

Umowa darowizny powinna zawierać zarówno oświadczenie darczyńcy o chęci przekazania określonej rzeczy, jak i oświadczenie obdarowanego o tym, że darowiznę przyjmuje. Poza tym darczyńca może m.in. nałożyć na obdarowanego obowiązek określonego zachowania.

Postanowienie o nabyciu spadku

Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku stanowi dokument legitymujący spadkobiercę jako uprawnionego do władania spadkiem wobec osób trzecich. Zgodnie z kodeksem cywilnym domniemywa się, iż osoba, która legitymuje się postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku jest spadkobiercą. W postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku sąd wymienia spadkodawcę lub wszystkich spadkobierców i przypadające im udziały spadkowe.

Należy pamiętać, iż do powyższego dokumentu należy dołączyć zaświadczenie o podatku od spadków i darowizn z Urzędu Skarbowego.

Akt poświadczenia dziedziczenia

Akt stanowi odpowiednik sądowego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, tyle że sporządzany przez notariusza. W przeciwieństwie do postanowienia wydawanego przez Sąd, które wydawane jest tylko przez sąd właściwy (tzw. sąd spadku), akt poświadczenia dziedziczenia może być sporządzony przez dowolnego notariusza na terenie całego kraju.

3. Wypis i wyrys z rejestru gruntów

Urzędowym dokumentem poświadczającym wielkość nieruchomości jest wypisy z rejestru gruntów. W wypisie tym znajdują się ponadto informacje o:

- rodzaju użytków,
- klasie ziemi,
- numerze ewidencyjnym nieruchomości.

Wypis z rejestru gruntów jest wyciągiem z części opisowej aktualnego operatu ewidencji gruntów, zawierającym dane dotyczące właściciela lub władającego, oznaczenia działek ewidencyjnych z ich powierzchniami ewidencyjnymi w rozbiciu na wchodzące w ich

skład klasoużytki gruntowe, zawiera informacje dotyczące oznaczenia księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej działki, innych dokumentów prawnych.

Dokument ten wykorzystywany jest m.in. w obrocie nieruchomościami stanowiąc dla notariusza podstawę ustalenia zgodności pomiędzy danymi zapisanymi w księdze wieczyste a stanem faktycznym wykazanym w ewidencji, jest wykorzystywany przez urzędy skarbowe, urzędy pracy, KRUS, sądy i inne instytucje do ustalenia stanu i zakresu posiadania. Jest załącznikiem do wniosku o wydanie decyzji w sprawie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu czy pozwolenia na budowę na wskazanej działce.

Do wypisu z rejestru gruntów, powinien być załączony wyrys z rejestru, który jest mapą i ma zastosowanie do celów prawnych. Zapoznanie się z tym wyrysem pozwoli ocenić, czy to co ma być przedmiotem transakcji jest faktycznie tym co widzimy w terenie.

Wyrys sporządzany jest jako kopia mapy ewidencyjnej, zawierającej granice i numery działek, oznaczenia klas i użytków, budynki. Przeznaczony jest do zakładania nowych ksiąg, lub aktualizacji wpisów w istniejących księgach wieczystych. Sporządzony jest łącznie z wypisem z rejestrów gruntów stanowiąc z nim integralną całość.

Wyrys wydaje się także do regulowania spraw własnościowych w drodze postępowania sądowego. O jego właściwym przeznaczeniu świadczą klauzule umieszczone przez organ.

Mapa ewidencyjna obejmuje m.in.:

- granice państwa, jednostek zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego państwa, jednostek ewidencyjnych, obrębów, działek,
- oznaczenia punktów granicznych, z wyróżnieniem punktów, których położenie określone zostało w odpowiednim trybie i z wymaganą dokładnością,
- kontury użytków gruntowych i klas gleboznawczych, budynków i numery działek ewidencyjnych,
- dane opisowo informatyczne, m.in.: nazwy ulic, placów, uroczysk, cieków, zbiorników wodnych i innych obiektów fizjograficznych, numery dróg publicznych nadane na podstawie przepisów o drogach publicznych, numery porządkowe i ewidencyjne budynków.

Ewidencję gruntów i budynków reguluje ustawa z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Ewidencja gruntów i budynków jest to jednolity dla kraju, systematycznie aktualizowany zbiór informacji o gruntach, budynkach i lokalach, ich właścicielach oraz innych osobach fizycznych lub prawnych władającymi tymi gruntami, budynkami i lokalami.

Obejmuje ona przede wszystkim:

1. w zakresie gruntów: informacje o ich położeniu, granicach, powierzchni, rodzajach użytków gruntowych i ich klasach gleboznawczych oraz księgach wieczystych lub zbiorach dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi te grunty,
2. w zakresie budynków: informacje o ich położeniu, przeznaczeniu, funkcjach użytkowych oraz ogólnych danych technicznych,
3. w zakresie lokali: informacje o ich położeniu, funkcjach użytkowych oraz powierzchni użytkowej.

W ewidencji gruntów i budynków wykazuje się również miejsce zamieszkania lub siedzibę właścicieli i podmiotów władających gruntami, budynkami i lokalami, a nadto informacje o wpisie do rejestru zabytków oraz wartości nieruchomości.

Ewidencję gruntów i budynków prowadzą starostowie. Informacje te zawarte są w operatach ewidencyjnych, składających się z map, rejestrów i dokumentów uzasadniających wpisy tych rejestrów. Informacje są jawne i powszechnie dostępne, z wyjątkiem danych osobowych dotyczących właścicieli i podmiotów władających.

Wypis i wyrys stanowią podstawowe dane do wpisu do księgi wieczystej.

4. Wypis i wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego

Wypis to część opisowa planu zagospodarowania przestrzennego, z którego możemy dowiedzieć się m.in. jakie jest dokładne przeznaczenie działki oraz jakie są zasady jej zagospodarowania. Natomiast wyrys jest to fragment rysunku planu zagospodarowania przestrzennego dla wnioskowanego terenu, który należy czytać łącznie z tekstem planu.

Powyższy dokument sporządzany jest na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który jest aktem uchwalonym przez gminę, określający

przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego.

Plan zagospodarowania przestrzennego zawsze składa się z opisu, czyli tekstu planu zawartego w uchwale Rady Miasta/Gminy i rysunku planu, który jest załącznikiem graficznym do uchwały. Tekst i rysunek wzajemnie się uzupełniają. Tekst zawiera szczegóły, które nie znalazły się na rysunku, np. informacje o dopuszczalnej wysokości budynków, rodzaju pokrycia i kącie nachylenia dachu, wskaźniku zabudowy oraz zasadach podziału nieruchomości.

Część graficzna - stanowi załącznik do uchwały, wykonana jest na mapie w skali 1:1000 przedstawia przeznaczenie nieruchomości, granice danego przeznaczenia terenu a także ustalenia dotyczące np. nieprzekraczalnej linii zabudowy, granicach terenów chronionych (Np. strefy ochrony konserwatorskiej). Każdy plan jest podzielony na tereny o różnym przeznaczeniu (Np. pod budownictwo jednorodzinne albo pod usługi). To jedna z najważniejszych informacji, jaką zawiera, bo to, na jakim terenie leży dana działka, decyduje o tym, co będzie można na niej wybudować. Tereny te są oznaczone różnymi kolorami i symbolami.

Informacje, jakie powinny znaleźć się w planie, określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

5. Decyzja o warunkach zabudowy

Decyzja o warunkach zabudowy jest decyzją administracyjną, określającą warunki zabudowy dla terenu, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wydaje ją wójt, burmistrz albo prezydent miasta, a dla terenów zamkniętych (m.in. ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa) – wojewoda. Decyzję o warunkach zabudowy można uzyskać, jeśli:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy (chodzi m.in. o gabaryty i formę architektoniczną obiektów budowlanych, linie zabudowy oraz intensywność wykorzystania terenu);

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Warunek ten uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Dlatego może o nią wystąpić zarówno właściciel (użytkownik wieczysty) nieruchomości, jak i osoba zainteresowana jej nabyciem

6. Decyzja podziałowa nieruchomości

Pojęcie “podział nieruchomości” należy postrzegać dwutorowo, w zależności od tego czy chodzi o podział w znaczeniu prawnym, czy też wyłącznie o administracyjny podział nieruchomości, dokonywany na podstawie przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Podziałem nieruchomości w rozumieniu niniejszej pracy jest fizyczne wyodrębnienie części powierzchni ziemskiej, zwanej działką gruntu, która w wyniku podjętej czynności prawnej może stanowić samodzielną nieruchomość gruntową albo wejść w skład innej nieruchomości.

W wyniku podziału nieruchomości następuje określenie położenia, obszaru i granic działek gruntu, przy czym należy zauważyć, że ich rozumienie nie ogranicza się tylko do znaczenia powierzchniowego.

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

Bibliografia

1. Ryszard Strzelczyk – Prawo obrotu nieruchomościami,
2. Elżbieta Banasik – Mieszkania od A do Z,
3. Zygmunt Bojar – Podziały nieruchomości,
4. Magdalena Durzańska – Rozgraniczenia i podziały nieruchomości.

Inne:

1. ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 poz. 782).
2. ustawa o geodezji i kartografii (Dz. U. z 2015 poz. 520).
3. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199).
4. Kodeks Cywilny.