

## **PODZIAŁY NIERUCHOMOŚCI OD STRONY PRAWNEJ I PRAKTYCZNEJ**

### **WAŻNE INFORMACJE:**

Podstawy prawne dotyczące podziałów nieruchomości umieszczone są w różnych aktach prawnych, dodatkowo procedowane są w trybach administracyjnym i cywilnym, co stwarza wciąż problemy interpretacyjne. Proponujemy Państwu udział w szkoleniu, które pomoże zrozumieć relacje między różnymi normami prawnymi. Podczas zajęć omówione zostaną konkretne przykłady podziałów, dla których tłem są rozwiązania prawne i zasady dokonywania podziałów. Udział w zajęciach umożliwi uczestnikom poszerzenie wiedzy, podniesienie kompetencji i umiejętności procedowania związanego z orzekaniem w zakresie podziałów ewidencyjnych nieruchomości.

### **CELE I KORZYŚCI:**

- Zdobycie, uzupełnienie i uporządkowanie wiedzy z zakresu podziałów nieruchomości. Zadaniem szkolenia jest przekazanie wiedzy teoretycznej i praktycznej dotyczącej realizowania podziałów nieruchomości w różnych sytuacjach i okolicznościach, w sposób przejrzysty na wielu przykładach (rysunkach) i ich omówieniu.
- Poznanie studium przypadków podziałów nieruchomości. Podczas zajęć przeanalizowane zostaną studia różnych przypadków podziałów nieruchomości, praktyczne ich przykłady z omówieniem podstaw prawnych ich dokonywania. Zaletą tego szkolenia jest dogłębne przeanalizowanie "z życia wziętych" przypadków podziałów nieruchomości, skutków faktycznych i prawnych jakie wywołują, a przy tym omówienie procedur i konstrukcji dokumentów.
- Otrzymanie obszernych materiałów szkoleniowych zawierających między innymi: rysunki, przykłady podziałów z objaśnieniami, zestawienie orzecznictwa, a także wzory postanowień, decyzji i pism.

### **PROGRAM:**

- 1. Pojęcie „podziału nieruchomości”.**
- 2. Podział prawny nieruchomości.**
  - a) Przykłady podziału prawnego – przeniesienie praw do części nieruchomości bez konieczności dokonania podziału geodezyjnego.
  - b) Przykłady podziału prawnego – wyodrębnienie i przeniesienie udziału w prawie.
- 3. Podział quad usum – podział „do użytkowania”.**
  - a) Przykłady podziału – uregulowanie użytkowania gruntów będących przedmiotem praw różnych osób.
  - b) Przykłady podziału – uregulowanie użytkowania gruntów gminnych, „podwórek” po wyodrębnieniu gruntów pod budynkami wielorodzinnymi.
  - c) *Omówienie możliwości wykorzystania podziałów do użytkowania w gospodarowaniu nieruchomościami.*
- 4. Podział geodezyjny (ewidencyjny).**
  - a) **Podziały ewidencyjne jako czynności materialno-techniczne.**
    - Przykłady podziałów gruntów przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne.
    - Przykłady podziałów gruntów wykorzystywanych na cele rolne.
    - Przykłady podziałów gruntów wykorzystywanych na cele leśne.
    - *Omówienie np. sytuacji związanej z decyzjami o warunkach zabudowy na zabudowę zagrodową/siedliskową i warunkach podziałów w tych sytuacjach.*
  - b) **Podziały ewidencyjne na podstawie Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.**
    - Przykłady podziałów powodujących konieczność wydzielenia nowych dróg niebędących niezbędnymi drogami dojazdowymi do nieruchomości wchodzących w skład gospodarstw rolnych – wykładnia tego pojęcia.
    - Przykłady wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha – zakres stosowania tego warunku.
    - **Podziały zgodne z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.**
      - Przykłady podziałów pozytywnie zaopiniowanych – zgodnych z mpzp.
      - Przykłady podziałów niezgodnych z mpzp – negatywnie zaopiniowanych.
      - *Omówienie roli opiniowania i jego zasad, odpowiedź na pytanie „podziały to jedno czy dwa postępowania?”, wyjaśnienie pojęcia „zgodności”.*
    - **Podziały zgodne z warunkami zabudowy.**
      - Przykłady podziałów zgodnych z wzt – pozytywnie zaopiniowanych.
      - Przykłady podziałów niezgodnych z wzt – negatywnie zaopiniowanych.

- *Omówienie zasad czytania wzł na potrzeby podziałów.*
- **Podziały niesprzeczne z przepisami odrębnymi.**
  - Przykłady podziałów niesprzecznych z przepisami odrębnymi – pozytywnie zaopiniowanych.
  - Przykłady podziałów sprzecznych z przepisami odrębnymi – negatywnie zaopiniowanych.
  - *Wykładnia pojęcia niesprzeczności z przepisami prawa.*
- **Podziały nieruchomości zabudowanych.**
  - Przykłady podziałów nieruchomości wraz z podziałem budynków.
  - Przykłady podziałów nieruchomości zabudowanych – odległości budynków i budowli od projektowanych granic.
  - *Wyjaśnienie, jakie kryteria muszą być spełnione, aby podzielić nieruchomość zabudowaną różnymi obiektami budowlanymi?*
- **Warunek dostępu do drogi publicznej.**
  - Przykłady podziałów nieruchomości z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.
  - Przykłady podziałów nieruchomości z wydzieleniem dróg wewnętrznych.
  - Przykłady podziałów nieruchomości z warunkiem zapewnienia służebności drogowej.
  - *Wykładnia pojęcia dostępu do dróg w kontekście podziałów ewidencyjnych, prawnych i quoad usum.*
- **Przykłady podziałów nieruchomości położonych w mpzp na obszarach o różnych funkcjach lub nieruchomości wykorzystywanych w części na cele rolne lub leśne, a w części w inny sposób.**
- **Podziały niezależnie od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – casusy art.95 Ustawy o gn.**
  - Przykłady podziałów nieruchomości zabudowanych co najmniej dwoma budynkami w celu zniesienia współwłasności.
  - Przykłady podziałów w celu wydzielenia działki z budynkiem wzniesionym przez samoistnego posiadacza.
  - Przykłady wydzieleni części nieruchomości nabytych z mocy prawa.
  - Przykłady wydzieleni części nieruchomości w celu realizacji roszczeń wynikających z ustawy o gn i innych ustaw.
  - Przykłady wydzieleni w celu realizacji roszczeń z tytułu przekształceń własnościowych.
  - Przykłady wydziałania tzw. działek budowlanych (art.95 pkt 7 Ustawy).
  - Inne przykłady wydziałania działek niezależnie od ustaleń mpzp.
  - *Omówienie art. 95 jako lex specialis w stosunku do podziałów na podstawie art. 93 i 94 Ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz linii orzeczniczych i stanowisk sądów administracyjnych oraz też z piśmiennictwa.*
- **Podziały w trybie „z urzędu”.**
  - Przykłady podziałów związanych z realizacją celu publicznego a niebędących własnością gminy.
  - Przykłady podziałów działek należących do gmin.
  - Przykłady podziałów o nieuregulowanym stanie prawnym.
  - *Omówienie, kiedy i w jakich warunkach można lub trzeba dokonać podziału w trybie „z urzędu” i jak to się robi.*
- **Przykłady łączenia nieruchomości i ponownego ich podziału. Omówienie kontrowersyjnej sytuacji łączenia działek ewidencyjnych uprzednio podzielonych w różnych trybach.**
- **Wydziałanie działek pod drogi, w tym publiczne.**
  - Przykłady wydziałania działek ze skutkiem wynikającym z art.98 Ustawy o gn – przejście z mocy prawa własności na rzecz gmin, powiatów, samorządów województw i Skarbu Państwa.
  - Inne przykłady wydziałania części nieruchomości na potrzeby komunikacyjne na podstawie Ustawy o gn.
- **Podziały w związku z wywłaszczeniami.**

5. Przykłady podziałów dokonywanych na podstawie innych ustaw, m.in. tzw. specustaw.

6. Podsumowanie i wnioski.

7. Przykłady uczestników szkolenia.

#### **ADRESACI:**

Administracja publiczna, geodeci uprawnieni, biegli sędziwi, projektanci, architekci, urbaniści, inwestorzy na rynku nieruchomości, notariusze, pośrednicy w obrocie nieruchomościami, administratorzy i zarządcy nieruchomości, rzeczoznawcy budowlani, wykonawcy prac budowlanych, gestorzy sieci uzbrojenia terenu, zarządcy dróg.

#### **PROWADZĄCY:**

Geodeta uprawniony pełni funkcję geodety powiatowego w Starostwie Powiatowym. Posiada wieloletnią praktykę w dziedzinie geodezji i kartografii oraz gospodarowania nieruchomościami. Były kierownik Wydziału Gospodarki Nieruchomościami w jednym z urzędów miejskich, wcześniej zdobył praktykę w dużej firmie projektowej. Doświadczony trener przygotowuje i prowadzi szkolenia dla jst w tematyce gospodarowania nieruchomościami, geodezji i kartografii oraz tematów pokrewnych. Ma na swoim koncie szereg przeprowadzonych opracowań do celów prawnych, opinii oraz prac geodezyjnych. Audytor systemów jakości ISO 9001 i 14001. Były członek Zarządu Związku Powiatów Województwa Dolnośląskiego.

## Podziały nieruchomości od strony prawnej i praktycznej



Szkolenie będziemy realizowali **w formie webinarium on line.**



**27 czerwca 2023 r.**

**Szkolenie w godzinach 09:00-14:30**



**Cena: 395 PLN netto/os.** Udział w szkoleniu zwolniony z VAT w przypadku finansowania szkolenia ze środków publicznych.

**CENA zawiera:** udział w profesjonalnym szkoleniu on-line z możliwością zadawania pytań, materiały szkoleniowe w wersji elektronicznej, certyfikat ukończenia szkolenia.

**DANE DO KONTAKTU:** Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej Centrum Szkoleniowe w Łodzi  
ul. Jaracza 74, 90-242 Łódź  
tel. 535 175 301 [biuro@frdl-lodz.pl](mailto:biuro@frdl-lodz.pl)

## DANE UCZESTNIKA ZGŁASZANEGO NA SZKOLENIE

Nazwa i adres nabywcy  
(dane do faktury)

Nazwa i adres odbiorcy

NIP

Telefon

1. **Imię i nazwisko uczestnika**, stanowisko,  
E-MAIL i TEL. DO KONTAKTU

2. **Imię i nazwisko uczestnika**, stanowisko,  
E-MAIL i TEL. DO KONTAKTU

Oświadczam, że szkolenie dla ww. pracowników jest kształceniem zawodowym finansowanym w całości lub co najmniej 70% ze środków publicznych (proszę zaznaczyć właściwe)

TAK

NIE

Proszę o przesłanie faktury na adres mailowy: .....

Proszę o przesłanie certyfikatu na adres mailowy: .....

Dokonanie zgłoszenia na szkolenie jest równoznaczne z zapoznaniem się i zaakceptowaniem regulaminu szkoleń Fundacji Rozwoju Demokracji Lokalnej zamieszczonym na stronie Organizatora [www.frdl-lodz.pl](http://www.frdl-lodz.pl) oraz zawartej w nim Polityce prywatności i ochrony danych osobowych.

**Zgłoszenia prosimy przysyłać do 21 czerwca 2023 r.**

**UWAGA!** Liczba miejsc ograniczona. O udziale w szkoleniu decyduje kolejność zgłoszeń. Zgłoszenie na szkolenie musi zostać potwierdzone przesłaniem do Ośrodka karty zgłoszenia. Brak pisemnej rezygnacji ze szkolenia najpóźniej na trzy dni robocze przed terminem jest równoznaczny z obciążeniem Państwa należnością za szkolenie niezależnie od przyczyny rezygnacji. Płatność należy uregulować przelewem na podstawie wystawionej i przesłanej FV.

Podpis osoby upoważnionej \_\_\_\_\_