

Sprawdź, czy przez firmową działkę przebiegnie droga publiczna

Przedsiębiorca przed złożeniem wniosku o dokonanie podziału parceli powinien się dowiedzieć, jakie jest jej planowane przeznaczenie.

Przedsiębiorca będący jednocześnie właścicielem bądź użytkownikiem wieczystym większej nieruchomości gruntowej, złożonej z kilku działek, dla optymalizacji prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej często decyduje się na sprzedaż określonej części nieruchomości. Dla dokonania takiej transakcji, przedsiębiorca niejednokrotnie dokonuje podziału swojej nieruchomości. Często mniejsze działki są bowiem w stanie przyciągnąć większe grono potencjalnych nabywców, dzięki czemu łatwiej znajdują nowego właściciela.

Jakie jest przeznaczenie

Licząc na szybką sprzedaż i optymalizację zysków, nie trudno jednak stracić. Może się bowiem okazać, że nasze plany co do przeznaczenia działki nie odpowiadają przeznaczeniu konkretnej działki w aktach prawa miejscowego, a działka, którą planowaliśmy sprzedać została w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, przeznaczona pod drogę publiczną lub poszerzenie drogi już istniejącej. Niewielu przedsiębiorców zdaje sobie sprawę z tego, że w takiej sytuacji mogą zostać wywłaszczeni ze swojej nieruchomości w całości lub części, z mocy prawa, bez konieczności prowadzenia w tym zakresie odrębnego postępowania. W takiej sytuacji zamiast zyskać, przedsiębiorca doprowadzi do sytuacji, w której z jednej strony utraci część lub całość nieruchomości a z drugiej wytyczone działki sąsiadujące z drogą publiczną mogą stracić na wartości.

Droga nie musi istnieć

Opisane powyżej konsekwencje będą grozić przedsiębiorcy, który przed złożeniem wniosku o dokonanie podziału nie przeprowadzi wnikliwej analizy planowanego przeznaczenia swojej nieruchomości. Może się bowiem okazać się, że choćby część nieruchomości objętej wnioskiem wydzielona jest, w planach miejscowych, pod drogę publiczną lub jej poszerzenie. Co istotne, nie jest przy tym konieczne, aby droga publiczna już istniała, bowiem pod pojęciem „wydzielenia pod drogę publiczną” należy rozumieć samo przeznaczenie gruntu na taki cel w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego czy w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Z mocy prawa

Tak wydzielone działki przechodzą odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z mocy prawa, z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne. W przypadku, gdy nieruchomości znajdowała się w użytkowaniu wieczystym, prawo to wygasa w stosunku do działek wydzielonych pod drogi publiczne z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne.

Dlatego też, aby jak najpełniej zabezpieczyć swoje interesy, przed złożeniem wniosku o dokonanie podziału nieruchomości przedsiębiorca powinien sprawdzić nie tylko faktyczne, ale i planowane przeznaczenie całej nieruchomości objętej wnioskiem. Brak weryfikacji jej przeznaczenia może bowiem okazać się dla przedsiębiorcy fatalny w skutkach.

Należy przy tym zauważyć, że powyższe rozważania nie dotyczą sytuacji, gdy postępowanie podziałowe zostało wszczęte z urzędu lub na wniosek podmiotu innego niż właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości.

Należy się odszkodowanie

W przypadku, gdy przedsiębiorca złożył wniosek o podział nieruchomości nie sprawdzwszy uprzednio jej przeznaczenia, a w wyniku podziału nieruchomości został wywłaszczony z nieruchomości w całości lub części, powinien pamiętać, iż za wywłaszczony grunt przysługuje mu odszkodowanie. Odszkodowanie to może zostać uiszczony w formie pieniężnej, w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem, na którego rzecz dokonano wywłaszczenia lub w postaci nieruchomości zamiennej z ewentualną dopłatą pieniężną wyrównującą różnicę między wysokością ustalonego odszkodowania a wartością nieruchomości zamiennej.

Wysokość odszkodowania w pierwszej kolejności ustala się w drodze rokowań pomiędzy stronami. Dopiero w przypadku, gdy negocjacje nie przyniosą skutku w postaci zawarcia stosownej umowy, przeprowadza się postępowanie administracyjne w celu ustalenia i wypłacenia odszkodowania za wywłaszczoną nieruchomość. Wszczyta się je poprzez złożenie do właściwego terytorialnie starosty wniosku o ustalenie i wypłatę odszkodowania za odebrany tytuł do nieruchomości. Dla określania wartości działek, na potrzeby ustalenia w drodze decyzji administracyjnej wysokości odszkodowania, przyjmuje się stan nieruchomości z dnia wydania decyzji, ceny nieruchomości z dnia ustalenia odszkodowania, a przeznaczenie nieruchomości na podstawie planu miejscowego (względnie na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania

terenu). Nie uwzględnia się przy tym nakładów poniesionych na nieruchomości po dniu wydania decyzji.

Kiedy wypłata

Wypłaty odszkodowania przedsiębiorca może się domagać dopiero po dniu, w którym decyzja o zatwierdzeniu podziału nieruchomości stała się ostateczna lub uprawomocniło się postanowienie sądu o podziale. Nie ma natomiast znaczenia po upływie jakiego czasu przedsiębiorca wystąpi o wypłatę odszkodowania, roszczenie to nie ulega bowiem przedawnieniu.

Autor: Karolina Durbacz, prawnik, Kancelaria Prawna Piszcz i Wspólnicy