

## **FISZKA III – SPRZEDAŻ DZIAŁKI BUDOWLANEJ**

### **Nieruchomości pod zabudowę**

W polskim prawie podstawowe kwestie sprzedaży nieruchomości reguluje ustawa z dnia 23 kwietnia 1963 roku Kodeks cywilny. Poza Kodeksem cywilnym materię tę regulują przepisy ustaw szczególnych, takich jak ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami czy ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego i inne. Ich przepisy nakładają na uczestników obrotu obowiązki i wprowadzają pewne ograniczenia w swobodnym dysponowaniu nieruchomościami. Szczególna regulacja dotyczy obrotu nieruchomościami pod zabudowę.

Sprawę dodatkowo komplikuje fakt, że istniejąca w Polsce ewidencja gruntów zawiera informacje o aktualnym faktycznym sposobie użytkowania danego gruntu oraz o klasie bonitacyjnej gruntu. Jednak informacje te nie odnoszą się do możliwości zabudowy danego gruntu. Bywa to często źródłem nieporozumień.

### **Działka budowlana**

Potocznie powszechnie używane pojęcie działki budowlanej jest różnie rozumiane w prawie. Działka budowlana (pod zabudowę) to potocznie teren, na którym właściciel ma prawo wybudować budynek po otrzymaniu zgody odpowiednich urzędów.

W ustawie z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane nie definiuje się działki budowlanej. Natomiast zdefiniowano pojęcie terenu budowlanego. Zgodnie z artykułem 3 pkt. 10 ustawy Prawo budowlane terenem budowlanym określa się przestrzeń, na jakiej odbywają się roboty budowlane, włączając teren, który zajmują urządzenia stanowiące zaplecze budowy. Zgodnie z przepisami Ustawy o gospodarce nieruchomościami jako działkę budowlaną należy rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Inaczej definiuje działkę budowlaną Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (UPiZP): jest to nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Z kolei warunki techniczne, jakie powinny spełniać działki budowlane zostały zdefiniowane wyczerpująco w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Rozporządzenie to reguluje m.in. odległość budynku usytuowanego na działce budowlanej od granicy z sąsiednią działką, konieczność zapewnienia dostępu działce budowlanej do drogi publicznej, szerokość wydzielanych dróg wewnętrznych, które stanowią jedyny dojazd do działki budowlanej itp.

### **Teren budowlany**

Teren budowlany to wszelakie grunty, które są przeznaczone pod zabudowę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku gdy brak jest miejscowego planu, zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kwestię tę reguluje uchwała rady gminy – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W planie zagospodarowania przestrzennego określa się przeznaczenie, warunki zagospodarowania i zabudowy terenu, a także rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Składa się z części tekstowej (uchwała) oraz graficznej (załącznik do uchwały). Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z innymi przepisami kształtują sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

W myśl art. 6 UPiZP, każdy właściciel ma prawo, w granicach określonych tą ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz interesu osób trzecich, jak również do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

### **Decyzja o warunkach zabudowy**

Zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

- lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla innych inwestycji ustala się w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzje o warunkach zabudowy wydaje wójt (burmistrz, prezydent miasta), w praktyce spotyka się jednak, że decyzje te wydają odpowiednie wydziały urzędów, np. wydział urbanistyki. Aby można było wydać taką decyzję, muszą być łącznie spełnione określone warunki, które zawarto w art. 61 ustawy UPiZP:

- co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Wstępnie decyzja o warunkach zabudowy miała spełniać wyłącznie rolę pomocniczą dla terenów, na których brak jest obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. W Polsce, wobec niewielkiego pokrycia planem zagospodarowania terytorium kraju, decyzja o warunkach zabudowy jest zasadniczo podstawowym instrumentem w procesie inwestycyjnym.