



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DN-II.054.6.2024
Warszawa, 04 grudnia 2024 r.

Pan
Szymon Hołownia
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 6195 Pana Posła Ireneusza Rasia w sprawie podziału nieruchomości na podstawie art. 95 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami

Szanowny Panie Marszałku,

w związku z interpelacją nr 6195 Pana Posła Ireneusza Rasia, w sprawie podziału nieruchomości na podstawie art. 95 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145), dalej „ugn”, przedstawiam następujące informacje.

Instytucja podziału nieruchomości została uregulowana w art. 92 i nast. ugn. Co do zasady podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego zarówno w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.¹

W razie 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, albo jest zgodny z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.²

Art. 95 ugn zawiera natomiast katalog okoliczności, w których podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu - niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Podziału na podstawie art. 95 ugn dokonuje się w celu wydzielenia działki lub działek gruntu spełniających określone w tym przepisie kryteria. Z tych względów nie jest on alternatywą dla podziału dokonywanego w trybie art. 93 ust. 1 lub art. 94 ust. 1 ugn, lecz stanowi szczególny tryb dedykowany innym celom, niż wynikające z powołanych powyżej przepisów.

Zgodnie z art. 95 pkt 7 ugn podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od ustaleń planistycznych, w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego.

Przez „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

¹ Art. 93 ust. 1 ugn

² art. 94 ust. 1 ugn

urządzeń położonych na tej działce.³ Przepis art. 95 pkt 7 ugn znajduje zatem zastosowanie w przypadku budynku już istniejącego, jeżeli zachodzi potrzeba lub konieczność wydzielenia dla tego budynku takich działek gruntu z całej nieruchomości, których parametry odpowiadałyby ustawowemu kryterium prawidłowości i racjonalności korzystania z istniejących już na gruncie budynków i urządzeń.

Co do zasady oceny dopuszczalności zabudowy nieruchomości gruntowej np. budynkiem, dokonuje - w ramach postępowania o pozwolenie na budowę - organ administracji architektoniczno - budowlanej. Ocena ta odnosi się do wskazanego przez inwestora terenu, tj. nieruchomości lub jej części, jaką może być działka gruntu. W przywołanych wyżej przepisach ugn opisane zostały jednak przypadki, w których dokonano zabudowy nieruchomości, i w takim stanie istnieje potrzeba dokonywania podziału nieruchomości (wydzielenia zabudowanej części nieruchomości stanowiącej działkę budowlaną).

Organ administracji (wójt, burmistrz albo prezydent miasta) wydający decyzję o zatwierdzeniu podziału nieruchomości bada, czy proponowany podział spełnia cel określony przez ustawodawcę. Jeżeli celem tym jest potrzeba wydzielenia działki budowlanej, wówczas organ będzie dokonywał oceny, czy proponowana do wydzielenia zabudowana działka gruntu spełnia parametry działki budowlanej. Ocena ta uwzględni wielkość działki oraz jej cechy geometryczne, które to parametry umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z istniejących już na gruncie budynków i urządzeń.

Ocena spełnienia tej przesłanki należy do uznania organu właściwego w sprawach podziału nieruchomości, jednakże powinna być dokonywana na podstawie przepisów określających poszczególne parametry działki, o których mowa w art. 4 pkt 3a ugn. Należy zwrócić uwagę, że w treści art. 95 pkt 7 ugn ustawodawca odwołał się do pojęcia działki budowlanej (zabudowanej działki 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), uzależniając dokonanie podziału w tym trybie od jej niezbędności dla korzystania z budynku.

W orzecznictwie sądów administracyjnych podnosi się, że przez „niezbędność” należy rozumieć, że wydzielenie takiej działki musi być konieczne dla prawidłowego korzystania z posadowionego na niej budynku mieszkalnego. Przepis art. 95 pkt 7 ugn może być zastosowany, o ile istnieje konieczność wydzielenia działki budowlanej dla posadowionego budynku mieszkalnego z nieruchomości, której dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwiało właścicielowi budynku mieszkalnego korzystanie z niego, w tym realizację uprawnień budowlanych związanych z tym budynkiem mieszkalnym (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 stycznia 2022 r. – sygn. akt I SA/Wa 1303/21).

W orzecznictwie sądów administracyjnych nie budzi także wątpliwości szczególnie charakter podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie art. 95 ugn. Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 15 grudnia 2022 r., sygn. akt II SA/Wr 562/22 wskazał, że we wszystkich przypadkach określonych w art. 95 ugn podział może nastąpić tylko, gdy zaistnieje któraś z przewidzianych w nim okoliczności, bowiem brak związania ustaleniami planu przy podziale nieruchomości może mieć miejsce tylko w ściśle określonych celach. Przepis art. 95 ugn zawiera zamknięty katalog odstępstw od zasady zgodności z planem i w związku z tym musi być interpretowany ściśle. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Bydgoszczy w wyroku z dnia 20 czerwca 2017 r.,

³ art. 4 pkt 3a ugn

sygn. akt II SA/Bd 1461/16, również wskazał, że interpretacja art. 95 ugn nie może prowadzić do obejścia zasady, że zgodności podziału z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 12 czerwca 2023 r., sygn. akt I OSK 228/20 Naczelny Sąd Administracyjny wskazał, że w przypadku gdy dotychczasowa, zabudowana już nieruchomość ma być przedmiotem podziału w trybie art. 95 pkt 7 ugn, jest on dopuszczalny, jeśli zmierza do wydzielenia części, która - tworząc działkę budowlaną, w rozumieniu ugn - zapewni zgodne z celem i przeznaczeniem korzystanie z posadowionych na niej budynków i urządzeń.

Celem tej procedury jest więc zapewnienie możliwości prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynków i urządzeń położonych na wydzielanej działce, przez co należy rozumieć podział w oparciu o kryteria faktyczne (dotychczasowa legalna zabudowa), który nie będzie sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Istotne jest, czy wydzielana działka budowlana ma odpowiednią wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, by następnie ustalić, czy projektowany podział umożliwi właścicielom prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku mieszkalnego i urządzeń na tej działce. W judykaturze wskazano także, że przepis art. 95 pkt 7 ugn może mieć zastosowanie, jeśli istnieje konieczność wydzielenia działki budowlanej dla posadowionego budynku mieszkalnego z nieruchomości, której dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwiało właścicielowi budynku mieszkalnego korzystanie z niego, w tym realizację uprawnień budowlanych związanych z tym budynkiem mieszkalnym.

W ocenie resortu rozwoju i technologii zarówno obecne brzmienie przepisów, jak i utrwalony dorobek orzeczniczy sądów administracyjnych nie pozostawiają wątpliwości interpretacyjnych przy stosowaniu normy zawartej w art. 95 pkt 7 ugn. W tym stanie rzeczy nie ma zatem potrzeby doprecyzowania omawianego przepisu.

Do ministerstwa docierają zarówno postulaty rozszerzenia możliwości dokonywania podziałów nieruchomości z pominięciem zapisów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i postulaty przeciwnie, zmierzające do ograniczenia możliwości dokonywania podziałów nieruchomości w trybie art. 95 ugn. Natomiast, w ocenie resortu rozwoju i technologii, aktualnie obowiązujące przepisy regulują te zagadnienia w sposób optymalny.

Z wyrazami szacunku

Michał Jaros

Sekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis
elektroniczny /

Klauzula informacyjna dotycząca przetwarzania danych osobowych:

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 r., z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP. Wykonującym obowiązki administratora jest dyrektor Departamentu Gospodarki Nieruchomościami.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, ustawy z dnia 9 maja 1996 r. o wykonywaniu mandatu posła i senatora (Dz. U. z 2024 r. poz. 907), oraz w związku z § 162 uchwały Nr 190 Rady Ministrów z dnia 29 października 2013 r. - Regulamin pracy Rady Ministrów ([M.P. z 2024 r. poz. 806](#)) oraz art. 193 uchwały Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 30 lipca 1992 r. – Regulamin Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej (M. P. z 2022 r. poz. 990).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interwencję poselską lub senatorską lub interpelację/zapytanie poselskie.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - o organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - o inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz. U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
9. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia i udzielenia odpowiedzi na interpelację/zapytanie/interwencję.
10. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:
 - o prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;

- prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych, jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
11. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.