



# Minister Rozwoju i Technologii

---

Znak pisma: DN-II.750.48.2024  
Warszawa, 09 grudnia 2024 r.

**Pan  
Szymon Hołownia  
Marszałek Sejmu RP**

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na interpelację nr 6420 Pana Posła Andrzeja Gut-Mostowego w sprawie *podziału nieruchomości na podstawie art. 95 pkt 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami* (dalej „ugn”), przedstawiam następujące informacje.

Ministerstwo Rozwoju i Technologii nie ma kompetencji do dokonywania wiążącej wykładni przepisów prawa.

Stosowanie obowiązujących przepisów prawa, ich interpretacja (wykładnia) w odniesieniu do konkretnej sprawy i stanu faktycznego, należy do organu administracji publicznej bądź sądu właściwego w danej sprawie. Jedynie w toku właściwego dla danej sprawy postępowania następuje faktyczna wykładnia stosownego przepisu i jedynie w trybie właściwym dla tego postępowania może nastąpić weryfikacja interpretacji przyjętej przez organ administracji publicznej stosujący dany przepis bądź sąd.

Niemniej, należy wskazać, że zgodnie z art. 96 ugn, podział nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział. Od ww. decyzji przysługuje odwołanie do samorządowego kolegium odwoławczego, które można wnieść za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia. Od rozstrzygnięcia samorządowego kolegium odwoławczego przysługuje skarga do wojewódzkiego sądu administracyjnego. W przypadkach, gdy do Ministerstwa Rozwoju i Technologii wpływają zapytania interpretacyjne o charakterze abstrakcyjnym, udzielana jest odpowiedź zawierająca argumentację prawną dotyczącą stosowania art. 95 ust. 7 ugn.

W art. 95 ugn wyczerpująco wskazano bowiem 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. 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.

W art. 4 pkt 3a ugn zdefiniowano pojęcie „działki budowlanej” jako 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. Norma zawarta w 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 wydanie pozwolenia na budowę, organ administracji architektoniczno-budowlanej. Ocena ta odnosi się do wskazanego przez inwestora terenu tj. nieruchomości lub części nieruchomości, jaką może być działka gruntu.

W powołanych wyżej przepisach ugn opisane zostały jednak przypadki, w których nieruchomości zostały zabudowane i w takim stanie istnieje potrzeba dokonywania podziału nieruchomości (wydzielenia zabudowanej części nieruchomości stanowiącej działkę budowlaną).

Organ administracji (wójt, burmistrz albo prezydent miasta) ocenia, czy proponowany podział spełnia cel określony przez ustawodawcę. Jeżeli celem tym jest potrzeba wydzielenia działki budowlanej, wówczas organ będzie badał, czy proponowana do wydzielenia zabudowana działka gruntu spełnia parametry działki budowlanej, w tym w zakresie jej wielkości oraz cech geometrycznych, które to parametry wyczerpują ustawowe kryterium prawidłowego i racjonalnego korzystania z istniejących już na gruncie budynków i urządzeń.

Ocena spełnienia tej przesłanki należy do uznania organu właściwego w sprawach podziału nieruchomości, jednakże ocena ta nie może być dowolna i 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” na gruncie tego przepisu należy rozumieć, że wydzielenie takiej działki musi być konieczne dla prawidłowego korzystania z posadowionego na niej budynku mieszkalnego. Zastosowanie trybu wynikającego z art. 95 pkt 7 ugn może mieć miejsce, o ile istnieje konieczność wydzielenia działki budowlanej dla posadowionego budynku mieszkalnego z nieruchomości, której dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia właścicielowi czy właścicielom 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 wątpliwości szczególny 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 sytuacji w nim przewidzianych, bowiem brak związania ustaleniami planu przy podziale nieruchomości może mieć miejsce tylko w celach w nim wskazanych. Art. 95 ugn zawiera zatem zamknięty katalog odstępstw od generalnej 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., sygn. akt II SA/Bd 1461/16, również wskazał, że interpretacja art. 95 ugn nie może prowadzić tylko do obejścia zasady, że podział powinien być zgodny 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, podział taki jest możliwy, jeśli zmierza do wydzielenia tej części objętej podziałem nieruchomości, która - tworząc działkę budowlaną w rozumieniu ugn - zapewni zgodne z celem i przeznaczeniem korzystanie z posadowionych na niej budynków i znajdujących się na niej urządzeń.

Przy podziale nieruchomości zabudowanej chodzi więc o zapewnienie 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. W tego typu sprawie istotne jest to, czy wydzielana działka budowlana ma odpowiednią wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, by następnie pod tym kątem stwierdzić, czy projektowany podział umożliwi właścicielom prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku mieszkalnego i urządzeń położonych na tej działce. Sąd wskazał także, że zastosowanie art. 95 pkt 7 ugn może mieć miejsce, jeśli istnieje konieczność wydzielenia działki budowlanej dla posadowionego budynku mieszkalnego z nieruchomości, której dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia właścicielowi budynku mieszkalnego korzystanie z niego, w tym realizację uprawnień budowlanych związanych z tym budynkiem mieszkalnym.

Minister Rozwoju i Technologii monitoruje orzecznictwo sądów administracyjnych oraz sądów powszechnych w sprawach należących do jego właściwości. W kontekście powoływania się na art. 95 pkt 7 ugn w sytuacjach, w celu uzasadnienia gęstej zabudowy mieszkaniowej, która jest sprzeczna z miejscowym planowaniem przestrzennym, należy ponownie wskazać, że przepis ten znajduje zastosowanie wyłącznie wtedy, gdy istnieje konieczność wydzielenia działki budowlanej dla posadowionego budynku mieszkalnego z nieruchomości, której dotychczasowe przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu uniemożliwia właścicielowi budynku mieszkalnego korzystanie z niego zgodnie z jego celem i przeznaczeniem.

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 optymalnie regulują te zagadnienia.

Obowiązujące brzmienie przepisu art. 95 pkt 7 ugn, jak i utrwalony dorobek orzecznicy sądów administracyjnych, nie pozostawiają wątpliwości interpretacyjnych przy stosowaniu

tej normy. Zdaniem resortu nie ma zatem potrzeby doprecyzowania omawianego przepisu. Ministerstwo nie planuje również wydawania wytycznych w zakresie stosowania omawianych przepisów.

**Z upoważnienia, 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 2024r., 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:

- 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.