



**STAROSTWO POWIATOWE W POLKOWICACH**  
**Departament Geodezji, Środowiska i Budownictwa**  
**Wydział Gospodarki Nieruchomościami**  
**ul. św. Sebastiana 1, 59-100 Polkowice**  
**tel. 76 746 15 65, fax 76 746 15 01**

Polkowice, dnia 18.09.2024

DG.GN.680.6.2024



**Szanowna Pani,**

**Alicja Kulka**  
**Główny Geodeta Kraju**

**Dotyczy:** *ujawniania w ewidencji gruntów i budynków decyzji podziałowych, w których dzielone są budynki na podstawie art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.*

Praktyka:

1. Na podstawie przeprowadzonego wywiadu, jak również powziętych informacji ze szkoleń ogólnopolskich: Organy prowadzące ewidencję gruntów i budynków w wyniku wydanej decyzji podziałowej na podstawie art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>1</sup> (dalej: ugn) wprowadzają zmianę polegającą na wprowadzeniu dwóch budynków w miejsce wcześniej ujawnionego jednego budynku (na podstawie wykazu zmian danych ewidencyjnych dot. budynku sporządzonego przez kierownika prac geodezyjnych).
2. Cytat ze szkolenia: „Po takim podziale powstają dwa budynki – istota podziału. Pomimo, że w pozwoleniu na budowę i pozwoleniu na użytkowanie był jeden budynek”.

Pytanie:

Czy taka praktyka jest prawidłowa?

**Zdanie własne:**

Skutkiem wydania decyzji podziałowej na podstawie art. 93 ust 3b ww. ugn jest **podział budynku na części, a nie podział budynku na dwa budynki. Wprowadzenie tylko na tej podstawie dwóch budynków do ewidencji gruntów i budynków jest niedopuszczalne**, jeśli nie są spełnione pozostałe warunki, tj. budynek nie został fizycznie podzielony w wyniku robót budowlanych albo już wcześniej w bazie danych ewidencji gruntów był ujawniony jeden budynek, a z dokumentacji architektoniczno-budowlanej wynika, że były to dwa budynki połączone ze sobą.

Uzasadnienie zdania własnego:

Podstawa prawa:

1. Art. 93 ust 3b ugn: Jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części.

<sup>1</sup> t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145

2. § 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków<sup>2</sup>:  
budynek - obiekt budowlany, który jest budynkiem w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682, z późn. zm.).
3. Art. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane<sup>3</sup>:
  - 2) budynku - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach;
  - 2a) budynku mieszkalnym jednorodzinnym - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

#### Wniosek:

Na gruncie przytoczonych przepisów bezsprzecznie wywnioskować można, że dopuszczalny jest podział nieruchomości zabudowanej budynkiem wraz z podziałem tego budynku. Podział taki skutkuje podziałem budynku na części. Brak jest jednak możliwości, zarówno prawnej, fizycznej, jak i logicznej, aby w wyniku takiego podziału (decyzji administracyjnej) zastąpić jeden budynek dwoma budynkami, jeśli w pierwotnym stanie został wybudowany jeden budynek.

Cytat z wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 6 maja 2022 r. I OSK 1711/21; Położenie budynku na dwóch działkach: „(...) Jeżeli uzyskanie danych niezbędnych do aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków nie jest możliwe w inny sposób, starosta może, w drodze decyzji administracyjnej, nałożyć na podmioty, o których mowa w art. 20 ust. 2 pkt 1, obowiązek opracowania dokumentacji geodezyjnej niezbędnej do aktualizacji bazy danych ewidencji gruntów i budynków, w przypadku ustalenia, że stan rzeczywisty nieruchomości jest inny niż ujawniony w tej bazie danych, **a różnica ta jest skutkiem robót budowlanych**, o których mowa w art. 3 pkt 7 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane(...)”.

Jeśli w rzeczywistości dany obiekt został wybudowany jako jeden budynek, to tylko w ramach robót budowlanych może zostać przebudowany w taki sposób, aby powstały dwa budynki. Sama decyzja administracyjna nie zmienia stanu fizycznego.

Poniżej przedstawiam przykładowe zagrożenia idące ze stosowania praktyki ujawniania dwóch budynków w bazie ewidencji gruntów i budynków, jeśli w rzeczywistości istnieje jeden budynek w myśl przepisów prawa budowlanego. Powstanie nieprawdziwej informacji w bazie danych ewidencji gruntów i budynków może skutkować wieloma zagrożeniami, w tym:

1. Potencjalny nabywca nieruchomości nie ma wiedzy, że w rzeczywistości kupuje część budynku, a nie odrębny budynek.
2. Dokumentacja architektoniczno-budowlana przechowywana przez ten sam organ (starosta) jest różna od danych gromadzonych w rejestrze ewidencji gruntów i budynków.
3. Remont bądź przebudowa dotyczy jednego budynku dwulokalowego czy też dwóch budynków (inne procedowanie w administracji architektoniczno-budowlanej).
4. Rozbiórka podzielonego jednego budynku konstrukcyjnie może być niemożliwa. Kto jest właścicielem ściany wspólnej, kto może ją rozebrać i za czyją zgodą, skoro to są dwa odrębne budynki.

---

<sup>2</sup> t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 219

<sup>3</sup> t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 725 ze zm.

Na podstawie powyższego proszę o zajęcie stanowiska w sprawie ujawniania w ewidencji gruntów i budynków zmian, o których mowa powyżej.

Z poważaniem,

Z up. STAROSTY  
Dyrektor Departamentu Geodezji,  
Środowiska i Budownictwa

Mariusz Dzumyk  
GEODETA POWIATOWY  
*/pismo wydane w formie dokumentu elektronicznego i  
podpisane kwalifikowanym podpisem elektronicznym/*

Otrzymują:

1. Adresat.
2. DG.GN.aa.MZ.