

Pani
Adrianna Berenson
Dyrektor
Departamentu Nadzoru, Kontroli i
Organizacji Służby Geodezyjnej
i Kartograficznej
Główny Urząd Geodezji i Kartografii

Dotyczy: zmiany oznaczenia nieruchomości

Szanowna Pani Dyrektor,

w odpowiedzi na pismo z dnia 17 sierpnia 2022 roku, w sprawie dopuszczalności łączenia działek ewidencyjnych powstałych na skutek podziału zatwierdzonego decyzją ostateczną w jedną działkę, Departament Gospodarki Nieruchomościami Ministerstwa Rozwoju i Technologii przedstawia następujące informacje.

Zgodnie z artykułem 16 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (Dziennik Ustaw z 2021 roku pozycja 735), zwanej na dalej „kpa”, decyzje od których nie służy odwołanie w administracyjnym toku instancji lub wnioski o ponowne rozpatrzenie sprawy, są ostateczne. Uchylenie lub zmiana takich decyzji, stwierdzenie ich nieważności oraz wznowienie postępowania może nastąpić tylko w przypadkach przewidzianych w kodeksie lub ustawach szczególnych. Z artykułu 16 kpa wynika domniemanie mocy obowiązującej decyzji administracyjnej (zasada trwałości decyzji). Zasada trwałości decyzji administracyjnych dotyczy także decyzji wydanych na podstawie artykułu 96 ustęp 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dziennik Ustaw z 2021 roku pozycja 1899) oraz zgodnie z ustawą z dnia 26 marca 1982 roku o scalaniu i wymianie gruntów (Dziennik Ustaw z 2022 roku pozycja 1223). Nie istnieje zatem możliwe, aby po zatwierdzonej w drodze decyzji administracyjnej (a także orzeczenia sądu) podziale nieruchomości, „odwrócić” go w drodze czynności technicznej polegającej na połączeniu działek gruntu w jedną działkę.

Podkreślić przy tym należy, że działania polegające na zmianie oznaczenia nieruchomości, w tym zmianie konfiguracji działek wchodzących w skład nieruchomości, mogą następować na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami w ramach prowadzenia kolejnych postępowań administracyjnych o podział nieruchomości, których przedmiotem będą te same nieruchomości lub ich części uprzednio wydzielone w ramach innego postępowania (w sprawie podziału nieruchomości, czy scalenia i wymiany gruntów). Podstawą takiego działania może być w szczególności przepis art. 93 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, tj. podział nieruchomości zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Nie można bowiem wykluczyć, że w ramach podziału nieruchomości, nastąpi połączenie działek (wskazane w wykazie zmian gruntowych), z uwagi na potrzebę określenia innej konfiguracji działek w ramach parametrów wynikających z przeznaczenia terenu, czy wskaźników zabudowy - dopuszczalnych planem miejscowym. Podział taki będzie możliwy pod warunkiem, że nie zniweczy celu w jakim została wydana wcześniejsza decyzja w sprawie podziału nieruchomości (np. podział nieruchomości został dokonany w celu wydzielenia części nieruchomości przeznaczonej na cel publiczny – do wyłączenia, które jeszcze nie zostało dokonane). Według przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami nie stanowi samodzielnej przesłanki dopuszczalności podziału nieruchomości, samo nabycie prawa do nieruchomości. Tytuł prawny do nieruchomości w postaci własności, czy użytkowania wieczystego, uprawnia do występowania o podział nieruchomości, który musi jednakże spełniać kryteria jego dopuszczalności wskazane w szczególności w art. 93, czy art. 94 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

Natomiast podział nieruchomości powstałej w drodze ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt scalenia, może być dokonywany na podstawie art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami. Norma ta dopuszcza podział nieruchomości położonych na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na cele rolne i leśne, a w przypadku braku planu miejscowego wykorzystywanych na cele rolne i leśne, powoduje wydzielenie działki gruntu o powierzchni mniejszej niż 0,3000 ha.

Podkreślić przy tym należy, że ocena spełnienia przesłanek dopuszczalności podziału nieruchomości objętego przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, należy zgodnie z art. 96 ust. 1 tej ustawy, do wyłącznej kompetencji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta.

Należy zauważyć, że podjęcie określonej czynności musi być oparte na konkretnej podstawie prawnej, określającej zakres uprawnień, a także obowiązków podmiotów do których norma ta jest adresowana. W tym zakresie zmiana oznaczenia nieruchomości, polegająca na zatwierdzeniu

nowej konfiguracji wchodzących w skład nieruchomości działek gruntu, może nastąpić na podstawie przepisów zawartych w rozdziale 1 działu III ustawy o gospodarce nieruchomościami, w związku z przepisami Kodeksu postępowania administracyjnego.

W tym stanie rzeczy, w ocenie Departamentu nie zachodzi w tym zakresie potrzeba podejmowania interwencji legislacyjnej.

Z wyrazami szacunku

Filip Syrkiewicz
zastępca dyrektora departamentu
/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Sprawę prowadzi: Iga Grabska
E-mail: iga.grabska@mrit.gov.pl
Telefon: 22 323 42 09