



# Ministerstwo Rozwoju i Technologii

Podsekretarz Stanu  
Tomasz Lewandowski

Znak pisma: DN-II.750.27.2025  
Warszawa, 03 września 2025 r.



Dotyczy: petycji w sprawie zmiany obowiązującego prawa odnośnie do władania terenami znajdującymi się w zasobach spółdzielni

## ZAWIADOMIENIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA PETYCJI

Na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 roku o petycjach (Dz. U. z 2018 r. poz. 870) zawiadamiam o odmowie uwzględnienia petycji z dnia 28 maja 2025 r. w sprawie zmiany obowiązującego prawa w zakresie władania terenami znajdującymi się w zasobach spółdzielni, skierowanej do Prezesa Rady Ministrów oraz przekazanej według właściwości przy piśmie Kancelarii Prezesa Rady Ministrów z dnia 16 czerwca 2025 r., znak DWS.WAW.161.914.2025, do Ministerstwa Rozwoju i Technologii.

### Uzasadnienie

W odpowiedzi na petycję w sprawie zmiany obowiązującego prawa w zakresie władania terenami znajdującymi się w zasobach spółdzielni z dnia 28 maja 2025 r., przekazane przez Kancelarię Prezesa Rady Ministrów przy piśmie z dnia 16 czerwca 2025 r., znak DWS.WAW.161.914.2025, uprzejmie przedstawiam następujące informacje i informuję o sposobie rozpatrzenia petycji.

Podział nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami, w których wyodrębnione zostały lokale stanowiące odrębną własność regulowany jest w art. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali<sup>1</sup> (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048), zwanej dalej „u.w.l.”. Zgodnie z art. 5 ust. 1 można dokonać podziału nieruchomości wspólnej w przypadku, gdy nieruchomość gruntowa jest większa od powierzchni działki budowlanej, niezbędnej do korzystania z budynku, w którym wyodrębniono nieruchomości lokalowe. Z kolei w ust. 2 określono warunki podziału nieruchomości wspólnej, na której posadowiono więcej niż jeden budynek z wyodrębnionymi lokalami.

Niezabudowana działka wydzielona w trybie z art. 5 ust. 1 u.w.l. stanowi odrębną nieruchomość. Jej współwłaścicielami są właściciele nieruchomości lokalowych – w takich samych częściach, w jakich posiadają oni udziały w nieruchomości wspólnej. Istotne jest przy tym, że udziały w nowo powstałej nieruchomości nie są już związane z własnością lokali (art. 3 ust. 1 u.w.l.), wyłączone są więc z reżimu współwłasności przymusowej i podlegają

<sup>1</sup> Dz.U. z 2021 r. poz. 1048

przepisom Kodeksu cywilnego o współwłasności<sup>2</sup>. Zgodnie z tymi przepisami udziały współwłaścicieli są zbywalne, natomiast rozporządzenie całą nieruchomości odbywa się na podstawie art. 199 Kodeksu cywilnego, stosownie do którego do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Możliwe jest także zniesienie współwłasności nieruchomości zarówno umownie, jak i w postępowaniu sądowym.

Co istotne, wydzielenie nowej nieruchomości z nieruchomości wspólnej nie wpływa na wielkość udziałów poszczególnych właścicieli lokali we własności nieruchomości - zmienia się bowiem jedynie powierzchnia nieruchomości wspólnej.

Nie ma też przeszkód, by w przypadku, gdy spełnione są przesłanki z art. 5 ust. 1 u.w.l., podział nieruchomości polegał na sprzedaży wydzielonej części nieruchomości wspólnej. W takim przypadku należy uznać, że umowa sprzedaży powinna zostać zawarta przez wszystkich współwłaścicieli (właścicieli wszystkich lokali). Cena uzyskana ze sprzedaży przypada w odpowiednich częściach współwłaścicielom nieruchomości.<sup>3</sup>

Odmienne przedstawia się sytuacja, gdy na nieruchomości wspólnej posadowiono więcej budynków, w których wyodrębniono lokale. W ramach podziału nieruchomości w trybie art. 5 ust. 2 u.w.l. dochodzi do „podziału wspólnoty” dotychczasowej i powstania kilku mniejszych wspólnot mieszkaniowych. Jednocześnie ustawodawca dopuszcza powstawanie wspólnot wielobudynkowych, a w świetle art. 5 u.w.l. możliwe jest dokonanie ich podziału.<sup>4</sup> W przypadku podziału nieruchomości wspólnej na podstawie art. 5 ust. 2 u.w.l. w tzw. dużych wspólnotach mieszkaniowych stosuje się reguły określone w art. 23 ust. 3 pkt 9 u.w.l.

Poglądy prezentowane zarówno w doktrynie, jak i w orzecnictwie, nie są jednak jednolite.

Należy zauważyć, że chociaż nieruchomość, opisana w piśmie zabudowana jest kilkoma budynkami, co stanowi podstawę do zastosowania art. 5 ust. 2 w związku z art. 22 ust. 3 pkt 9 u.w.l., to w wyniku jej podziału nie dojdzie do „podziału wspólnoty” i powstania kilku mniejszych wspólnot.

Nadto należy zwrócić uwagę, że z art. 22 ust. 3 pkt 9 nie wynika możliwość zadysponowania nowopowstałymi nieruchomościami niezabudowanymi, a więc - jak już wyżej wspomniano - może to nastąpić zgodnie z art. 199 Kodeksu cywilnego, wyłącznie przy udziale wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.

Analizując powyższe przepisy, a także orzecznictwo oraz stanowisko doktryny należy zwrócić uwagę, że podział nieruchomości wspólnej, doprowadzi do:

- 1) zmniejszenia powierzchni nieruchomości wspólnej,
- 2) powstania nowej **niezabudowanej** nieruchomości, niebędącej przedmiotem współwłasności przymusowej (tylko indywidualnej poszczególnych współwłaścicieli), a więc wyjętej spod regulacji u.w.l. (czyli niebędącej przedmiotem zarządu wspólnoty mieszkaniowej i reprezentującego ją zarządu lub zarządcy), do której zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego.

Natomiast w zakresie regulacji dotyczących podziału nieruchomości zawartych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145; dalej zwanej „ugn”) należy zauważyć, że zgodnie z art. 98 ust. 1 działki gruntu

<sup>2</sup> post. SN z 09.07.1999 r., III CKN 287/98

<sup>3</sup> Bieniek, Marmaj, Własność lokali, 2008, s. 99

<sup>4</sup> R. Strzelczyk, w: Strzelczyk, Turlej, Własność lokali, Legalis 2019, art. 5, Nb 10

wydzielone pod drogi publiczne: gminne, powiatowe, wojewódzkie, krajowe – z nieruchomości, której podział został dokonany na wniosek właściciela, przechodzą, z mocy prawa, odpowiednio na własność gminy, powiatu, województwa lub Skarbu Państwa z dniem, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna albo orzeczenie o podziale prawomocne.

Za działki gruntu przejęte przez podmiot publiczny przysługuje odszkodowanie w wysokości uzgodnionej między właścicielem lub użytkownikiem wieczystym a właściwym organem. Jeżeli do takiego uzgodnienia nie dojdzie, na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego odszkodowanie ustala się i wypłaca według zasad i trybu obowiązujących przy wywłaszczaniu nieruchomości (art. 98 ust. 3 ugn).

Art. 97 ust. 2 ugn stanowi, że jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności lub współużytkowania wieczystego, podziału można dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych. Przepis art. 199 Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio. Nie dotyczy to podziału na mocy orzeczenia sądu.

Należy przy tym zauważyć, że przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami nie regulują kwestii związanych z reprezentacją właścicieli nieruchomości. Podziału nieruchomości dokonuje się na wniosek osoby, która ma w tym interes prawny. Źródłem interesu prawnego są w szczególności prawa rzeczowe do nieruchomości. Jeżeli nieruchomość jest przedmiotem współwłasności, wniosek o jej podział musi czynić zadość przepisom określającym zasady podejmowania czynności prawnych przekraczających zwykły zarząd (podział nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności).

W art. 97 ust. 2 ugn ustawodawca nie wprowadził szczególnej normy wobec przepisów regulujących kwestie rozporządzania prawem do nieruchomości, które przysługuje kilku podmiotom (współwłasność). Przepis ten – wskazując na zgodę wszystkich zainteresowanych – odsyła jedynie do odpowiedniego stosowania art. 199 Kodeksu cywilnego. Niemniej to odesłanie nie wyklucza nadrzędności przepisów szczególnych wobec Kodeksu cywilnego, zawartych w ustawie o własności lokali, czy innych ustaw np. ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r., poz. 558). Tym samym jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość, do której stosuje się przepisy ustawy o własności lokali, to zgodę na dokonanie podziału nieruchomości, regulują przepisy tej ustawy (art. 23 u.w.l.), które stanowią *lex specialis* względem Kodeksu cywilnego (w tym art. 199).

W postępowaniu administracyjnym do reprezentowania interesu podmiotu zbiorowego – ogółu właścicieli odrębnych lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową – legitymację posiada wspólnota mieszkaniowa, a nie poszczególni członkowie tej wspólnoty. Jak wynika z art. 6 u.w.l. wspólnota wyposażona jest w zdolność prawną (może być podmiotem praw i obowiązków), co oznacza, że w sferze prawnej reprezentuje ona ogół właścicieli lokali, posiadając zarazem zdolność do udziału w postępowaniu administracyjnym na prawach strony w rozumieniu art. 28 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572, zwanej dalej „kpa”). Tym samym w stosunkach zewnętrznych odnoszących się do nieruchomości wspólnej, wspólnotę – stosownie do art. 21 ust. 1 u.w.l. – reprezentuje jej zarząd.

W przypadku nieruchomości zabudowanej, w skład której wchodzi wyodrębnione lokale mieszkalne, właściciele mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, w tym w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej (art. 18 ust. 1 u.w.l.). Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, właściciele lokali są obowiązani podjąć uchwałę

o wyborze jedno- lub kilkusobowego zarządu. Członkiem zarządu może być wyłącznie osoba fizyczna (art. 20 ust. 1 u.w.l.).

Zarząd kieruje sprawami wspólnoty mieszkaniowej i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą (czyli ogółem właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości), a poszczególnymi właścicielami lokali (art. 21 ust. 1 u.w.l.).

Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie (art. 22 ust. 1 u.w.l.), zaś do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów w tym zakresie czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Na podstawie ww. pełnomocnictwa zarząd składa oświadczenia w celu wykonania uchwał w sprawach, o których mowa w art. 22 ust. 3 pkt 5, 5a i 6, (a zatem również w sprawach związanych z dokonaniem podziału nieruchomości wspólnej) ze skutkiem w stosunku do właścicieli wszystkich lokali (art. 21 ust. 3 u.w.l.).

Podział nieruchomości wspólnej jest z kolei czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, co wynika wprost z art. 22 ust. 3 pkt 6 u.w.l.

W tym stanie rzeczy, w przypadku podziału nieruchomości zabudowanej, w skład której wchodzi wyodrębnione lokale mieszkalne, a liczba lokali wyodrębnionych i niewyodrębnionych jest większa niż trzy, podmiotem uprawnionym do reprezentowania wspólnoty mieszkaniowej jest jej zarząd.

W ocenie resortu rozwoju i technologii nieuprawniona jest natomiast interpretacja art. 97 ust. 2 ugn, zgodnie z którą również w przypadku nieruchomości zabudowanej, w skład której wchodzi wyodrębnione lokale mieszkalne, a liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych jest większa niż trzy, podziału można było dokonać na wniosek wszystkich współwłaścicieli albo współużytkowników wieczystych. Interpretacja taka prowadziłaby do kolizji z przepisami ustawy o własności lokali, określającymi zasady reprezentacji wspólnoty mieszkaniowej w przypadku podziału nieruchomości. Ponadto skutkiem przyjęcia takiej interpretacji byłoby usankcjonowanie sytuacji, w której niewyrażenie zgody przez jednego z kilkuset współwłaścicieli nieruchomości stanowiłoby przeszkodę do wystąpienia z wnioskiem o podział nieruchomości.

Podsumowując należy zatem uznać, że w odniesieniu do wspólnot, w których liczba lokali jest większa niż trzy, do dokonania podziału nieruchomości potrzebna będzie uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w zastrzeżonej do tego formie prawnej w trybie art. 23 i następnych ustawy o własności lokali.

W przypadku dokonywania na podstawie art. 5 ust. 1 u.w.l. podziału nieruchomości wspólnot dużych - tj. składających się z co najmniej 4 lokali - zastosowanie znajdzie art. 22 ust. 3 pkt 6 u.w.l., bowiem nawiązuje do czynności podziału nieruchomości wspólnej, kwalifikując ją jako przekraczającą zakres zwykłego zarządu.<sup>5</sup> Trafne jest stanowisko, zgodnie z którym przewidziana w przepisach art. 21 ust. 3 oraz art. 22 ust. 3 pkt 6 u.w.l. możliwość dokonania podziału nieruchomości wspólnej przez zarząd (lub zarządcę) ze skutkiem dla wszystkich właścicieli lokali na podstawie uchwały podjętej większością głosów właścicieli (art. 23 ust. 2 u.w.l.) dotyczy wyłącznie samego podziału nieruchomości, natomiast nie obejmuje jakiegokolwiek zadysponowania nieruchomości powstałą w wyniku takiego odłączenia od nieruchomości wspólnej. Tym samym czynności te mogą mieć

---

<sup>5</sup> Dzięczek, *Własność lokali*, 2016, s. 97

miejsce wyłącznie przy udziale wszystkich właścicieli lokali zgodnie z art. 199 Kodeksu cywilnego.<sup>6</sup>

Z powyższych względów petycja w zakresie zmiany art. 97 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nie znajduje uzasadnienia, bowiem obowiązujący przepis regulujący zasady dokonywania podziału nieruchomości, która jest przedmiotem współwłasności, nie ingeruje w treść przepisów dotyczących reprezentacji i praw współwłaścicieli nieruchomości wynikających z ustawy o własności lokali, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, czy Kodeksu cywilnego.

**Z wyrazami szacunku**

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis  
elektroniczny /

#### **Załączniki**

- Informacja o przetwarzaniu danych osobowych

---

<sup>6</sup> Bończak-Kucharczyk, Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. 2016. s. 186

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”, informuje, 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, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. 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 MRiIT 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, w związku z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1145) oraz ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r., poz. 1048).
4. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu rozpatrzenia złożonego przez Panią/Pana wystąpienia w zakresie zadań ministra właściwego do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa.
5. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
  - 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);
  - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiIT 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. Moniuszki 1A 00-014 Warszawa.