

Piotr Mysiak

O pojęciu nieruchomości gruntowej

Doktryna i praktyka wskazują, że w przepisach naszych ustaw pojęcie nieruchomości występuje w różnych, nie zawsze pokrywających się zakresach: jako nieruchomość gruntowa (w znaczeniu materialnoprawnym), jako nieruchomość wieczystoksięgowa (w znaczeniu formalnym) bądź jako nieruchomość w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami. Taka rozbieżność powoduje bardzo często wątpliwości, w jakim znaczeniu ustawodawca użył wyrazu „nieruchomość” w danym przepisie. Przedmiotem niniejszego opracowania jest analiza zasadności takiego rozróżnienia oraz zakresu pojęcia nieruchomości gruntowej. Problem jest ważny, ponieważ od jego rozstrzygnięcia zależy interpretacja norm prawnych odwołujących się do pojęcia nieruchomości, a jest ich niemało.

I. Wprowadzenie

W prawie polskim definicja nieruchomości gruntowej znajduje się w dwóch ustawach.

W kodeksie cywilnym art. 46 § 1, tak definiuje to pojęcie: „[n]ieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty)...”. W dalszej części tego przepisu wymienia się inne rodzaje nieruchomości, których problematyka zostanie pominięta w rozważaniach, ponieważ zakres pojęcia nieruchomości budynkowych i lokalowych nie budzi wątpliwości. Wskazać trzeba, że definicja nieruchomości gruntowej została przejęta z wcześniejszej regulacji. Artykuł 3

dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe¹ zawiera definicję: „[n]ieruchomościami są części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności.”

Pojęcie nieruchomości gruntowej wydaje się właściwie oczywiste, jednakże przy jego definiowaniu pojawiają problemy. W projektach polskich komisji kodyfikacyjnych pojawiały się różne propozycje. W projekcie Prawa rzeczowego z 1937 r. pojęcie to określono bardzo lakonicznie: „nieruchomościami są grunty (dziedziny)”². W toku prac nad obecnym kodeksem cywilnym rozważano kolejno następujące warianty „[n]ieruchomościami są grunty”³, „[n]ieruchomościami są prawnie wyodrębnione działki gruntu”⁴, „[n]ieruchomościami są prawnie wyodrębnione części gruntu”⁵. Ostatecznie jednak kodeks cywilny i prawo rzeczowe przyjęły tą samą definicję nieruchomości gruntowej.

Druga definicja jest zawarta w art. 4 ust. 1 ustawy – Gospodarka nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.⁶, który na potrzeby ustawy tak określa pojęcie nieruchomości gruntowej: „należy przez to rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności”. Jednakże wbrew pozorom definicja ta nie tworzy odrębnego pojęcia nieruchomości na gruncie ww. ustawy. Jak widać wyraźnie, odwołuje się do pojęć kodeksowych (grunt, część składowa). Właściwie nie wprowadza żadnej odrębności w zakresie tego pojęcia. Jest to tylko zabieg ustawodawcy, określane mianem podkreślenia ustawowego (*superfluum*), które ma na celu uwypuklenie odrębności pomiędzy różnymi rodzajami nieruchomości (gruntowe, budynkowe i lokalowe). Ustawa – Gospodarka nieruchomościami używa pojęcia „nieruchomość gruntowa” i ogólniejszego „nieruchomość”. Pierwsze z nich pojawia się w przepisach dotyczących użytkowania wiecz-

¹ Dz.U. Nr 57, poz. 319.

² *Projekt prawa rzeczowego*, Komisja Kodyfikacyjna, Podkomisja Prawa Rzeczowego, z. 1, Warszawa 1937, s. 5, art. 3.

³ *Projekt Kodeksu Cywilnego Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej*, Warszawa 1954, s. 10 art. 40 § 2; tak samo *Projekt Kodeksu Cywilnego Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej*, Warszawa 1955, s. 11, art. 48 oraz *Projekt Kodeksu Cywilnego Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej*, Warszawa 1960, s. 12, art. 38.

⁴ *Projekt Kodeksu Cywilnego*, Warszawa 1961, s. 9, art. 46.

⁵ *Projekt Kodeksu Cywilnego*, Warszawa 1962, s. 9, art. 47.

⁶ Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 z późn. zm.

stego. Umieszczenie takiego podkreślenia w ustawie nie pozostawia wątpliwości, co może być przedmiotem użytkowania wieczystego.

Pojęcia nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym nie definiuje żadna ustawa. Zostało ono stworzone przez doktrynę i praktykę. Najprościej rzecz ujmując, nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym to część powierzchni ziemskiej, dla której prowadzona jest księga wieczysta. Nieruchomościami w tym znaczeniu są również inne od gruntowej rodzaje nieruchomości, jeżeli prowadzona jest dla nich księga wieczysta. Zgodnie z wcześniejszym założeniem, ich problematyka zostanie pominięta, jako że wchodzi tutaj w grę odrębne regulacje prawne, nie powodujące rozbieżności w interpretacji.

Pojęcie nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym pojawiło się w doktrynie dopiero pod rządami kodeksu cywilnego. Według dominującej opinii, nieruchomością jest zwarta część powierzchni ziemskiej, należąca do jednego podmiotu, otoczona od zewnątrz nieruchomościami innych podmiotów. Jednakże na podstawie przepisów dotyczących ksiąg wieczystych możliwe jest w pewnych wypadkach prowadzenie ksiąg dla części w ten sposób pojmowanej nieruchomości bądź jednej księgi dla kilku. Stąd też pojawiła się teza, że przepisy dotyczące ksiąg wieczystych posługują się pojęciem nieruchomości w innym znaczeniu (wieczystoksięgowym), nie zawsze pokrywającym się z pojęciem kodeksowym. Najobszerniejszym opracowaniem uzasadniającym rozbieżność pojęć nieruchomości w znaczeniu materialnoprawnym i wieczystoksięgowym jest praca B. Barłowskiego⁷. Autor swój wywód uzasadnia wykładnią historyczną art. 46 k.c. Paragraf 2 tego przepisu, mówiący, że „[p]rowadzenie ksiąg wieczystych regulują odrębne przepisy”, w połączeniu z pozostawieniem problematyki ksiąg wieczystych poza kodeksem, ma świadczyć o zamiarze ustawodawcy uregulowania pojęcia nieruchomości bez jakiegokolwiek odniesienia do ksiąg wieczystych⁸. Rozumowanie takie należy uznać za błędne z dwóch powodów.

⁷ B. Barłowski, *Pojęcie nieruchomości gruntowej położonej w mieście i istota podziału takiej nieruchomości w świetle ustawy z dnia 6 lipca 1972 roku*, Palestra 1980, nr 11/12, s. 28-45.

⁸ W momencie wprowadzenia k.c. pozostawiono w mocy wcześniejsze przepisy regulujące problematykę ksiąg wieczystych, dopiero znaczenie później wprowadzono u.k.w.h., uchylając tamte przepisy.

1) Artykuł 46 § 2 k.c. stanowi tylko o regulacji prowadzenia ksiąg wieczystych jako rejestru dotyczącego nieruchomości wymienionych w § 1 i wywodzenie takich wniosków należy uznać za niczym nieuzasadnioną wykładnię rozszerzającą. *Per analogiam* art. 37 k.c. ma identyczną konstrukcję; § 1 odnosi się do powstania osobowości, natomiast § 2 stwierdza: „[r]odzaje rejestrów oraz ich organizację i sposób prowadzenia regulują odrębne przepisy”. Nikt na tej podstawie nie tworzy pojęć materialnoprawnych (kodeksowych) i formalnoprawnych (w znaczeniu odrębnych przepisów), dotyczących powstania osobowości prawnej. Odeślanie do regulacji zawartej w odrębnych przepisach jest często spotykanym zabiegiem ustawodawcy.

2) Artykuł 46 § 2 k.c. mówi o prowadzeniu ksiąg wieczystych, pojęciu bardzo jasno rozgraniczonym w prawie polskim, do tego stopnia, że po wojnie aż do roku 1983 regulował to osobny akt prawny (dekret z dnia 11 października 1946 r. – Prawo o księgach wieczystych⁹, cytowany dalej jako – pr.k.w.), natomiast kwestie materialnoprawne ksiąg wieczystych były uregulowane w prawie rzeczowym. Nawet po połączeniu tych kwestii w ustawie z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁰ są one wyraźnie rozdzielone, dlatego też zaliczanie przepisów prawa rzeczowego do dziedziny prowadzenia ksiąg wieczystych jest niczym nieuzasadnioną wykładnią rozszerzającą. Obecne przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece (podobnie jak wcześniej obowiązujące) zawierają bardzo wiele regulacji materialnoprawnych. Między innymi dotyczą ustalania pierwszeństwa praw rzeczowych, nie wspominając już o całej regulacji materialnoprawnej dotyczącej hipoteki.

B. Barłowski omawianą wykładnię historyczną sam zresztą stosuje niezbyt konsekwentnie. Najpierw uzasadnia zmianę wykładni przeniesieniem definicji nieruchomości z prawa rzeczowego do kodeksu cywilnego¹¹, a następnie krytykuje jako nietrafne orzeczenie wydane długo przed uchwaleniem kodeksu cywilnego, ponieważ SN nie uwzględnił rozróżnienia na nieruchomości w znaczeniu materialnoprawnym (art. 46 § 1 k.c.,

⁹ Dz.U. Nr 57, poz. 320.

¹⁰ Tekst jedn.: Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361. Niedawno samo postępowanie zostało przeniesione do k.p.c., ale kwestie ustroju ksiąg wieczystych wciąż znajdują się w osobnym rozdziale wskazanej ustawy.

¹¹ B. Barłowski, *op. cit.*, s. 31-33.

który w momencie orzekania przez wskazany sąd miał być uchwalony dopiero za 15 lat) i w znaczeniu wieczystoksięgowym (art. 15 pr. rzecz.)¹².

Sama definicja więc się nie zmieniła, przeniesiono ją tylko do kodeksu cywilnego, natomiast utrzymano w mocy przepisy zawarte w prawie rzeczowym, dotyczące ksiąg wieczystych. Trudno jest przyjąć, aby taki zabieg ustawodawcy miał przesądzić o wprowadzeniu odrębnej kategorii nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, powinno to zostać uczynione w sposób wyraźny i nie budzący wątpliwości. Przyjęcie tezy, że taki podział istniał już pod rządami prawa rzeczowego stanowiłoby zaprzeczenie podstawowych reguł wykładni. Prowadziłoby to do konkluzji, że ustawodawca w art. 3 pr. rzecz definiuje pojęcie nieruchomości, a w art. 15 tejże ustawy, pisząc nieruchomość, ma zupełnie co innego na myśli. Na tej samej zasadzie niedopuszczalne jest przyjęcie tej tezy w obecnym stanie prawnym.

II. Wyodrębnienie fizyczne nieruchomości

Definicja nieruchomości zawarta w art. 46 k.c. wskazuje na dwie cechy statuujące nieruchomość gruntową. Jest to twór spełniający dwa warunki:

- 1) musi to być część powierzchni ziemskiej,
- 2) musi stanowić odrębny przedmiot własności.

Pierwsza cecha właściwie nie nastęrcza problemów i nie powoduje istotnych rozbieżności w doktrynie.

Przepisy kodeksu cywilnego dotyczące własności jednoznacznie wskazują na rzeczy jako jej przedmiot, dlatego też niewątpliwie pierwszym skojarzeniem w związku z analizowaną definicją jest to, że nieruchomość to część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębną rzecz. Nie jest to może zbyt odkrywcze, biorąc pod uwagę, że każda nieruchomość jest rzeczą. W doktrynie co do wyodrębnienia rzeczy panuje zgodność. Powszechnie przyjmowana¹³ jest definicja J. Wasilkowskiego, że „rzeczami w rozumieniu naszego prawa cywilnego są materialne części przyrody

¹² B. Barłowski, *op. cit.*, s. 36.

¹³ A. Wolter, *Prawo cywilne. Zarys części ogólnej*, Warszawa 1967, s. 201-202; E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Poznań-Kluczbork 1996, s. 26; co do zasady podobnie J. Ignatowicz, *Prawo rzeczowe*, Warszawa 1997, s. 14; Z. Radwański, *Prawo cywilne – część ogólna*, Warszawa 1999, s. 112-113.

w stanie pierwotnym lub przetworzonym, na tyle wyodrębnione (w sposób naturalny lub sztuczny), że w stosunkach społeczno-gospodarczych mogą być traktowane jako dobra samoistne¹⁴. Definicja ta wyraźnie podkreśla, że dla wyodrębnienia rzeczy jako przedmiotu prawa ma znaczenie czysto faktyczne jej wyodrębnienie z przyrody, a co za tym idzie fizyczna możliwość rozporządzania już istniejącą rzeczą. Podkreślane jest to również w definicji nieruchomości, gdzie mówi się o części powierzchni ziemskiej, która niewątpliwie jest materialną częścią przyrody¹⁵. Analiza definicji nieruchomości i rzeczy prowadzi do wniosku, że dla istnienia nieruchomości niezbędne jest fizyczne określenie, o jaką część powierzchni ziemskiej chodzi. B. Barłowski¹⁶ i S. Rudnicki¹⁷ wskazują co prawda, że dla istnienia nieruchomości nie jest konieczne wyznaczenie ich granic. Należy przez to jednak rozumieć, że nie jest konieczne wyznaczenie ich geodezyjne, natomiast konieczne jest wskazanie, która część bądź które części powierzchni ziemskiej wchodzi w skład danej nieruchomości. W razie ewentualnego sporu co do przebiegu ich granic z innymi nieruchomościami, dokładny przebieg takich linii może zostać ustalony w odpowiednim postępowaniu, ale to już nie ma wpływu na istnienie danej nieruchomości. Niemniej jednak trudno sobie wyobrazić obrót nieruchomościami bez wyznaczonych granic, a także wskazanie określonej części powierzchni ziemskiej bez ich istnienia, dlatego też można stwierdzić, że obiektywnie granice nieruchomości zawsze istnieją, ale czasami są trudne do ustalenia lub są sporne.

Ustalenie geodezyjne granic pozwala na dokładne odzwierciedlenie ich przebiegu, ale nie powoduje powstania nowej nieruchomości. Granice geodezyjne dzielą powierzchnię ziemską na działki ewidencyjne. Według przepisów dotyczących ewidencji gruntów, działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu położony w granicach jednego obrębu, jednorodny

¹⁴ J. Wasilkowski, *Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1963, s. 8-9.

¹⁵ Problem pojawia się, gdy chodzi o wyodrębnienie takiej czy innej części; powierzchnia ziemi jest tworem raczej jednolitym i trudno dokonać jej podziału w sensie fizycznym, dlatego też granice nieruchomości stanowią linie wytyczone przez człowieka czy to w postaci urządzeń granicznych, czy też tylko poprzez określenie ich na planach odwzorowujących powierzchnię ziemską. Podział ten ma charakter konwencjonalny. Jednakże z braku lepszego określenia nazywany jest fizycznym.

¹⁶ B. Barłowski, *op. cit.*, s. 32.

¹⁷ S. Rudnicki, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, Rejent 1994, nr 1, s. 27.

pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych (§ 9 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków¹⁸). Jak wynika ze wskazanej definicji, nieruchomość musi się składać z co najmniej jednej działki ewidencyjnej (tak należałoby rozumieć sformułowanie „jednorodny pod względem prawnym”), a jak wynika z § 9 ust. 2 cyt. rozporządzenia istnieje również możliwość, aby kilka części powierzchni ziemskiej sąsiadujących ze sobą i należących do tego samego podmiotu było ujętych jako osobne działki ewidencyjne. Jednakże samo ujęcie w ewidencji gruntów i budynków nie ma żadnego wpływu na stan prawny nieruchomości. Przeciwnie, to właśnie stan prawny nieruchomości przesądza o takim, a nie innym ujęciu części powierzchni ziemskiej w tejże ewidencji. Jak widać, samo wyodrębnienie fizyczne części powierzchni ziemskiej nie przesądza o tym, że można ją traktować jako nieruchomość.

Podsumowując, stwierdzić należy, że nieruchomość od strony fizycznej jest to określona część powierzchni ziemskiej.

III. Wyodrębnienie prawne nieruchomości – wprowadzenie

Pojawia się pytanie, jak rozstrzygnąć, że taka, a nie inna określona część powierzchni ziemskiej stanowi jedną nieruchomość bądź tylko jej część. Istota sporu tkwi w sposobie wyodrębnienia takiej części powierzchni ziemskiej, rozstrzygnąć więc należy, jaki jest zakres i sposób stosowania użytego w definicji nieruchomości pojęcia „odrębny przedmiot własności”, które przesądza o tym, że dana część powierzchni ziemskiej uzyskuje przymiot bycia nieruchomością. Mówiąc prościej, chodzi o rozstrzygnięcie, jaka część powierzchni ziemskiej stanowi odrębny przedmiot własności.

Wcześniej przedstawiona definicja rzeczy jako warunek odrębności przyjęła zdolność do bycia samoistnym dobrem w obrocie. Inaczej mówiąc, odrębną rzeczą jest przedmiot materialny, którego własnością można rozporządzić. Odnosząc podstawową zasadę prawa cywilnego, *Nemo plus iuris in alium transfere potest, quam ipse habet* (nikt nie może przenieść więcej praw, niż ma) do pojęcia nieruchomości, można wysnuć wnioszek,

¹⁸ Dz.U. Nr 38, poz. 454.

że nabywając własność określonej części powierzchni ziemskiej można ją potem w tym samym zakresie rozporządzić. Idąc dalej tym tokiem rozumowania, można postawić tezę, że część powierzchni ziemskiej będąca nieruchomością pozostanie nią dopóki nie zostanie podzielona, połączona z inną nieruchomością bądź na mocy szczególnych przepisów nie zostanie nabyta własność części nieruchomości.

IV. Łączenie nieruchomości

Problematyka łączenia się nieruchomości jest z reguły pomijana bądź traktowana marginesowo w literaturze i orzecznictwie. Według doktryny i orzecznictwa połączenie nieruchomości następuje, gdy jedna osoba nabędzie własność dwóch lub więcej sąsiadujących nieruchomości¹⁹. Uzasadnienie takiej tezy opiera się na twierdzeniu, że nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów, co miałoby wynikać ze sformułowania użytego w art. 46 k.c.: „odrębny przedmiot własności”, przy czym wyróżnić tu można dwie koncepcje. Według pierwszej, istnienie ksiąg wieczystych dla tak połączonych nieruchomości nie ma żadnego znaczenia²⁰, według drugiej, istnienie takich ksiąg bądź ich założenie dla poszczególnych nieruchomości przesądza o zachowaniu ich odrębności²¹.

Przyjęcie koncepcji takiego automatycznego łączenia się nieruchomości powoduje daleko idące konsekwencje w możliwości rozporządzania własnością nieruchomości. Najlepiej to widać, w sytuacji gdy nabywca chce zaraz taką sąsiednią nieruchomość zbyć. Przy takiej koncepcji musi dokonać podziału nieruchomości, z którym związane są szczególne ograniczenia zawarte w ustawie – Gospodarka nieruchomościami. Stanowi to niewątpliwie ograniczenie własności. Mając na uwadze art. 64 ust. 3 Konstytucji (Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności), należy zauważyć, że taka koncepcja łączenia, mogąca prowadzić do ograniczenia prawa własności, powinna zostać wyraźnie zapisana

¹⁹ Wyrok SN z dnia 23.09.1970 r. II CR 361/70, OSNIC 1971, nr 6, poz. 97; B. Barłowski, *op. cit.*, s. 32-33, jest to pogląd ogólnie przyjęty.

²⁰ B. Barłowski, *op. cit.*, s. 32-33.

²¹ S. Rudnicki, *op. cit.*, s. 30-31.

w przepisach jakiejś ustawy²². Takiego wyraźnego przepisu jednak nie ma, co, biorąc pod uwagę bardzo szczegółowy sposób regulacji wszelkich przekształceń rzeczy ruchomych (np. zmieszanie, przetworzenie), ocierający się czasami o kazuistykę, pozwala twierdzić, że gdyby taki sposób łączenia nieruchomości był zamierzeniem ustawodawcy, to zostałby wyraźnie uregulowany.

Powszechne przyjęcie takiego modelu łączenia się nieruchomości doprowadziło do rozbieżności w jego ocenie. Część autorów i orzecznictwa doszła do wniosku, że jest to ogólna zasada i księgi wieczyste nie mają żadnego znaczenia w prawnym wyodrębnieniu nieruchomości, a księgi wieczyste, które w założeniu miały ujawniać stan prawny nieruchomości, w wypadku takiego „automatycznego” łączenia stawały się absurdalnym tworem ujawniającym stan prawny nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym. To z kolei prowadzi do ciekawych wniosków, jeśli chodzi na przykład o przedmiot hipoteki. Według J. Kaspryszyna, przedmiotem hipoteki jest nieruchomość w znaczeniu materialnoprawnym. Ustanowienie hipoteki na jej części, która ma tylko osobną księgę, stanowiąc nieruchomość w znaczeniu wieczystoksięgowym, jest objęciem prawa, które na podstawie art. 58 k.c. powoduje nieważność czynności prawnej²³. Z drugiej strony, J. Pisuliński w swoich rozważaniach dochodzi do wniosku, że przedmiotem hipoteki jest nieruchomość w znaczeniu wieczystoksięgowym²⁴.

Dodatковым problemem związanym z taką koncepcją łączenia, nie poruszonym w doktrynie i orzecznictwie, jest pierwszeństwo praw osób trzecich na łączonych w ten sposób nieruchomościach. To, że takie prawa nie wygasają nie może budzić wątpliwości, jednakże zmiana pierwszeństwa spowodowana połączeniem może przynieść szkodę osobom trzecim, jak również nieoczekiwaną korzyść. W polskim prawie cywilnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych jest zawsze rzecz w całości, nigdy nie może to być część rzeczy²⁵. Na zasadzie wyjątku (wyraźnie wskazanego w ustawie) wykonywanie niektórych praw rze-

²² Podobny wniosek można wysnuć z art. 140 k.c.

²³ J. Kaspryszyn, *Przedmiot ksiąg wieczystych*, Rejent 1999, nr 1, s. 84-85.

²⁴ J. Pisuliński, *Hipoteka kaucyjna*, Kraków 2002, s. 267.

²⁵ Tak też E. Gniewek, *op. cit.*, s. 28, przedmiotem pewnych praw rzeczowych mogą być na zasadzie wyjątku również prawa, co w analizowanej kwestii nie ma znaczenia.

czowych może zostać ograniczone do części rzeczy, jednakże prawo takie zawsze obciąża całą rzecz, dlatego też prawa te muszą obejmować całą, powstałą na skutek połączenia, nieruchomość.

Koncepcję takiego „automatycznego” łączenia się nieruchomości należy stanowczo odrzucić, jako nie mającą oparcia w przepisach prawa materialnego, a interpretacje doktrynalne prowadzące do takiej koncepcji uznać należy za niedopuszczalne, ze względu na wcześniej wskazany przepis konstytucyjny.

Jedynymi przepisami mówiącymi o łączeniu się nieruchomości są art. 21 i 22 u.k.w.h.

Art. 21. Właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość.

Art. 22. 1. Ograniczone prawa rzeczowe obciążające którąkolwiek z połączonych nieruchomości obciążają całą nieruchomość utworzoną przez połączenie. Nie wpływa to jednak na dotychczasowy zakres wykonywania użytkowania i służebności.

2. Nieruchomości obciążone ograniczonymi prawami rzeczowymi mogą być połączone tylko wtedy, gdy uprawnieni ułożą się co do pierwszeństwa tych praw na nieruchomości utworzonej przez połączenie.

3. Przepisy ust. 1 i 2 stosuje się odpowiednio do pierwszeństwa praw i roszczeń, o których mowa w art. 16.

Artykuł 21 u.k.w.h. stanowi zmienione redakcyjnie powtórzenie wcześniej obowiązującego art. 15 pr. rzecz., natomiast art. 22 u.k.w.h. jest powtórzeniem art. 16 pr. rzecz., do którego dodano tylko ustęp 3. Regulacja ta, jak wskazuje część doktryny, jest sprzeczna z koncepcją „automatycznego” łączenia. Artykuły te, sprzeczne z kodeksowym pojęciem nieruchomości, miały stanowić o istnieniu tego pojęcia w drugim znaczeniu – wieczystoksięgowym²⁶. Należy stanowczo odrzucić taki tok rozumowania. Wskazane artykuły to niewątpliwie jedyny sposób na połączenie nieruchomości w naszym prawie cywilnym²⁷. Należy zwrócić uwagę na cztery bardzo ważne wnioski wypływające z tej regulacji:

²⁶ B. Barłowski, *op. cit.*, s. 34-35.

²⁷ Oczywiście w pewnych sytuacjach nieruchomości mogą zostać połączone na skutek zasiedzenia.

1. Połączenie nieruchomości uzależnione jest od woli ich właściciela i porozumienia osób, których prawa je obciążają.

2. Jak wynika z art. 21, można być właścicielem dwóch sąsiadujących nieruchomości i trudno jest wskazać przepis, który uzależniałby taki stan od istnienia księgi wieczystej dla którejkolwiek z nich.

3. Dopuszcza się istnienie nieruchomości powstałej na skutek połączenia dwóch nieruchomości nie sąsiadujących ze sobą. Biorąc pod uwagę konwencjonalność wyodrębnienia danej części powierzchni ziemskiej, taka regulacja nie może budzić sprzeciwu.

4. Jak wynika z tych przepisów, do takiego połączenia konieczny jest wpis o charakterze konstytutywnym.

V. Podział nieruchomości

Podział nieruchomości regulują art. 92-100 ustawy – Gospodarka nieruchomościami. Do podziału nieruchomości konieczne jest uzyskanie decyzji zatwierdzającej projekt podziału. Według poglądów doktryny, decyzja taka stanowi jedynie geodezyjny podział nieruchomości, a do jej podziału cywilnego (czyli takiego, który tworzy ostatecznie nową nieruchomość) potrzebne jest przeniesienie własności wydzielonej części na inną osobę. Stanowisko to jest konsekwencją poglądu, że zwarty kompleks gruntów należących do jednej osoby zawsze stanowi jedną nieruchomość, więc do podziału konieczne jest przeniesienie własności wydzielonej części. Według autorów, wynika to ze sformułowania w definicji nieruchomości, że musi ona stanowić odrębny przedmiot własności. W koncepcji tej nie jest możliwe, aby jeden podmiot był właścicielem dwóch sąsiadujących ze sobą nieruchomości, stąd też dla podziału nieruchomości musi nastąpić zmiana właściciela²⁸. Pogląd ten, jak to już wcześniej wskazano, należy

²⁸ E. Gniewek, *O znaczeniu prawnym decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości – dalszy głos w dyskusji*, Rejent 1996, nr 1, s. 12-18; E. Drozd, Z. Truskiewicz, *Gospodarka gruntami i wywłaszczenie nieruchomości. Komentarz*, Kraków 1995 s. 78-80. Obydwa stanowiska były prezentowane na tle wcześniej obowiązujących przepisów, które do podziału również wymagały takiej decyzji. W obecnym stanie prawnym takie stanowisko prezentują G. Bieniek, *Podziały nieruchomości*, Casus 1998, nr 9, s. 30; E. Mzyk, [w:] G. Bieniek, A. Hofer, Z. Marmaj, E. Mzyk, R. Żróbek, *Komentarz do ustawy o gospodarce nieruchomościami*, t. II, s. 16-19; K. Świderski, *Tryb dokonywania podziału nieruchomości*, Samorząd Terytorialny 1999, nr 7-8, s. 109-110.

odrzuć jako nie mający dostatecznych podstaw w przepisach prawa, natomiast sformułowanie „odrębny przedmiot własności” zawarte w definicji nieruchomości należy rozumieć jako wskazanie, że dana część powierzchni ziemskiej musi być samoistnym dobrem w obrocie (czyli odrębną rzeczą), a takie warunki spełnia już w momencie, gdy wydana zostanie decyzja zatwierdzająca podział, bo wtedy wydzielonym gruntem (nową nieruchomością) można już rozporządzać. W podobnym kierunku idzie orzecznictwo związane z pobieraniem opłaty adiacenckiej. Opłatę tę może pobierać gmina od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku podziału. NSA w dwóch orzeczeniach wskazał, że podział następuje w efekcie decyzji zatwierdzającej go i od osoby będącej właścicielem w momencie, gdy wskazana decyzja stanie się ostateczna, należy pobierać opłatę adiacencką²⁹. Właściciel, na podstawie art. 35 u.k.w.h., powinien taki podział ujawnić przez założenie nowej księgi wieczystej, jednakże sankcją za niedopełnienie tego obowiązku jest odpowiedzialność cywilna za ewentualne szkody osób trzecich, spowodowane nieujawnieniem. Artykuł 36 u.k.w.h. nie będzie miał tu zastosowania, ponieważ trudno jest tu mówić o zmianie właściciela. Podział nieruchomości dokonuje się na wniosek właściciela bądź z urzędu, a jego ujawnienie leży w interesie właściciela lub organu dokonującego podziału.

Szczególny rodzaj podziału nieruchomości został wskazany w art. 96 ust. 3 u.k.w.h. Polega on na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu, odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości, i nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej projekt podziału. Nie może budzić wątpliwości, że po spełnieniu innych wymogów (art. 92-95 u.k.w.h.) związanych z podziałem, jest on całkowicie zależny od woli właściciela. W ustawach brak jest szczegółowych regulacji, jednakże nie może budzić wątpliwości, że dochodzi do skutku w momencie, gdy właściciel wyrazi wolę podziału nieruchomości, czy to poprzez rozporządzenie (zarówno zbycie własności, jak i ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego) taką częścią nieruchomości, czy też poprzez złożenie wniosku o urzą-

²⁹ Uchwała NSA w Warszawie z dnia 22.11.1999 r. OPK 21/99, ONSA 2000, nr 2, poz. 56 oraz Uchwała NSA w Warszawie z dnia 9.10.2000 r. OPK 8/00, ONSA 2001, nr 1, poz. 15.

dzenie dla niej odrębnej księgi wieczystej. Wbrew poglądom B. Swaczyny³⁰, wpis nie ma tu charakteru konstytutywnego, ponieważ brak jest przepisu, który od wpisu uzależniałby ważność takiej czynności. Należy więc przyjąć, zgodnie z ogólną zasadą, że ma on charakter deklaratoryjny (ujawniający), a jego podstawą jest oświadczenie woli właściciela złożone w odpowiedniej formie. W ten sposób realizuje on swoje podstawowe uprawnienie wynikające z art. 140 k.c. W granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może rozporządzać nieruchomością.

VI. Podsumowanie

Podsumowując powyższe rozważania, można zaproponować następującą definicję nieruchomości gruntowej, stanowiącą rozwinięcie definicji zawartej w kodeksie cywilnym:

„Nieruchomością gruntową jest określona część powierzchni ziemskiej wyodrębniona na podstawie:

- 1) nabycia jej własności³¹,
- 2) podziału nieruchomości lub
- 3) połączenia co najmniej dwóch nieruchomości”.

Zauważyć należy, że w naszym prawie cywilnym dopuszczalne jest posiadanie kilku sąsiadujących ze sobą nieruchomości, a dla zachowania ich odrębności wcale nie jest konieczne istnienie dla którejkolwiek z nich księgi wieczystej. Księgi wieczyste nie tworzą stanu prawnego, tylko go ujawniają. Jeżeli jakaś część powierzchni ziemskiej uzyska, na wyżej wskazanej podstawie, przymiot bycia nieruchomością, to pozostaje nią dopóki nie zostanie podzielona lub połączona z inną, przy czym uzależnione to jest od woli właściciela i innych wymogów przewidzianych prawem. Stanowczo też należy odrzucić wyróżnianie pojęcia nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, w pewnych wypadkach rozbieżnego z pojęciem materialnoprawnym.

³⁰ B. S w a c z y n a, *Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi*, Rejent 2002, nr 9, s. 99.

³¹ Oczywiście nabycie nie zawsze musi przesądzać o powstaniu nowej nieruchomości, jak to będzie miało miejsce na przykład w pewnych wypadkach zasiedzenia. Nieruchomość mogła istnieć już w takim kształcie wcześniej, ale jeżeli została nabyta własność określonej części powierzchni ziemskiej, to niewątpliwie jest to nieruchomość.