



Rejent * rok 16 * nr 10(186)
październik 2006 r.

Glosa

do postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 r. IV CK 114/02¹

Stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej.

Glosowane orzeczenie dotyczy dwóch istotnych kwestii – łączenia nieruchomości oraz pojęcia nieruchomości gruntowej. Drugie z tych pojęć jest sporne w doktrynie i wiąże się nierozzerwalnie z pierwszym. Można zasadniczo wskazać trzy grupy poglądów dotyczące pojęcia nieruchomości gruntowej (w celu usystematyzowania pominięto różne niuansy w poglądach poszczególnych autorów):

1. Wyróżniające, nie zawsze pokrywające się pojęcia nieruchomości w znaczeniu materialnoprawnym i wieczystoksięgowym². Według tej grupy

¹ OSNC 2004, nr 12, poz. 201.

² 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; tenże, *Wyważanie otwartych drzwi?*, Rejent 1994, nr 4, s. 82-90; E. Gniewek, *O znaczeniu prawnym decyzji zatwierdzającej projekt podziału nieruchomości – dalszy głos w dyskusji*, Rejent 1996, nr 1, s. 12-14; A. Szpunar, *Glosa do uchwały SN z 27 grudnia 1994 r. III CZP 158/94*, Rejent 1995, nr 10, s. 92; J. Sysiak,

pogładów, nieruchomością gruntową (w znaczeniu materialnoprawnym, czyli kodeksowym) jest teren stanowiący własność jednego podmiotu, otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów, bez jakiegokolwiek nawiązania do ksiąg wieczystych. Autorzy ci wyróżniają pojęcie nieruchomości w znaczeniu wieczystoksięgowym, które nie zawsze pokrywa się z pojęciem nieruchomości w znaczeniu materialnoprawnym. Według nich jest to część powierzchni ziemskiej, dla której prowadzona jest księga wieczysta.

2. Stwierdzające w różnym zakresie, że o istnieniu odrębnej nieruchomości przesądza istnienie dla niej księgi wieczystej³, tak więc nieruchomością gruntową jest teren stanowiący własność jednego podmiotu otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów, chyba że dla wyodrębnionych części takiego terenu prowadzi się osobną księgę wieczystą.

3. Nieruchomością gruntową jest określona część powierzchni ziemskiej wyodrębniona na podstawie: 1) nabycia jej własności⁴, 2) podziału nieruchomości lub 3) połączenia co najmniej dwóch nieruchomości⁵. Pogląd ten odchodzi od przyjmowania za kryterium podmiotu właściciela, a kładzie nacisk na fakt nabycia tego prawa.

W głosowanym orzeczeniu Sądu Najwyższego przychylił się do drugiej z powyższych koncepcji. Jednakże uzasadnienie słusznej skądinąd tezy tego orzeczenia wydaje się być w wielu miejscach nie do przyjęcia, jako że nie tylko komplikuje odpowiedź na pytanie, czy i kiedy można połączyć

Nieruchomości – zagadnienia wybrane, Rejent 1996, nr 9, s. 85-96; J. Kaspryszyn, *Przedmiot ksiąg wieczystych*, Rejent 1999, nr 1, s. 84-85 (pomimo pewnych niuansów na s. 83, przypis 42); J.S. Piąkowski, [w:] F. Błahuta, J.S. Piąkowski, J. Policzkie wicz, *Gospodarstwa rolne, obrót dziedziczenie, podział*, Warszawa 1967, s. 15.

³ S. Grzybowski, *System prawa cywilnego*, t. I, Warszawa-Wrocław 1985, s. 413; B. Swaczyna, *Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi*, Rejent 2002, nr 9, s. 88-109; pogląd taki pomimo różnych niuansów prezentował S. Breyer, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1975, s. 43; jak się wydaje taki pogląd zaprezentował też S. Rudnicki, *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, Rejent 1994, nr 1, s. 27-32.

⁴ 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 nieruchomością.

⁵ P. Mysiak, *O pojęciu nieruchomości gruntowej*, Rejent 2004, nr 8, s. 130-142.

nieruchomości, dla których nie ma założonych ksiąg wieczystych, ale także przypisuje księgom wieczystym moc rozstrzygania o stanie prawnym nieruchomości, co jest – poza wyraźnie wskazanymi w ustawach wyjątkami – sprzeczne z podstawowymi założeniami naszego systemu ksiąg wieczystych. Z tych przyczyn zasadność rozumowania zawartego w uzasadnieniu przez SN zasługuje na uwagę w formie niniejszej glosy. Wymaga to zaś omówienia obydwóch wskazanych powyżej decydujących kwestii.

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 nieruchomości⁶. Uzasadnienie takiej tezy opiera się na twierdzeniu, że nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów, co miałyby 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 znaczenia⁷, w drugim wypadku istnienie takich ksiąg bądź ich założenie dla poszczególnych nieruchomości przesądza o zachowaniu ich odrębności⁸.

Przyjęcie koncepcji takiego automatycznego łączenia się nieruchomości powoduje daleko idące konsekwencje w możliwości rozporządzania własnością nieruchomości. Najlepiej oddaje to przykład obrotu taką sąsiednią nieruchomością, kiedy to w krótkim czasie nabywca decyduje się jednak ją sprzedać ponownie. Przy tej koncepcji musi bowiem wówczas dokonać podziału nieruchomości, z którym z kolei związane są szczególne ograniczenia zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami⁹. Już choćby ta krótka uwaga i jeden prosty przykład wskazują jasno, iż koncepcja automatycznego łączenia się nieruchomości stanowi ograniczenie własno-

⁶ Wyrok SN z dnia 23 września 1970 r. II CR 361/70 (OSNIC 1971, nr 6, poz. 97); B. Barłowski, *Pojęcie nieruchomości...*, s. 32-33, jest to pogląd wręcz ogólnie przyjęty.

⁷ B. Barłowski, *Pojęcie nieruchomości...*, s. 32-33.

⁸ S. Rudnicki, *Pojęcie nieruchomości...*, s. 30-31

⁹ Na przykład opłata adiacencka.

ści. Mając zaś na uwadze art. 64 ust. 3 Konstytucji RP („Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.”) zauważyć należy, że koncepcja ta, prowadząca w istocie do ograniczenia prawa własności, powinna zostać wyraźnie zapisana w przepisach jakiejś ustawy¹⁰. 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 zostałyby wyraźnie uregulowane.

Powszechne przyjęcie takiego modelu łączenia się nieruchomości doprowadziło do rozbieżności. 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 obejściem prawa, które na podstawie art. 58 k.c. powoduje nieważność czynności prawnej¹¹. Z drugiej strony J. Pisuliński w swoich rozważaniach dochodzi do wniosku, że przedmiotem hipoteki jest nieruchomość w znaczeniu wieczystoksięgowym¹².

Dodatковым problemem związanym z tą koncepcją łączenia, nieporuszonym 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

¹⁰ Podobny wniosek można wysnuć z art. 140 k.c.

¹¹ J. Kaspryszyn, *Przedmiot ksiąg...*, s. 84-85.

¹² J. Pisuliński, *Hipoteka kaucyjna*, Kraków 2002, s. 267.

przedmiotem własności i innych praw rzeczowych jest zawsze rzecz w całości, nigdy nie może to być część rzeczy¹³. Na zasadzie wyjątku (wyraźnie wskazanego w ustawie) wykonywanie niektórych praw rzeczowych może zostać ograniczone do części rzeczy, jednakże prawo takie zawsze obciąża całą rzecz. Dlatego też prawa te muszą obejmować całą powstałą na skutek połączenia nieruchomości.

Koncepcję takiego „automatycznego” łączenia się nieruchomości należy stanowczo odrzucić jako niemającą oparcia w przepisach prawa materialnego, a interpretacje doktrynalne prowadzące do takiej koncepcji uznać należy za niedopuszczalne ze względu na wcześniej wskazany przepis konstytucji. Nie sposób tu również nie wskazać, że koncepcja ta nie prowadzi do stabilności w zakresie podstawowych choćby pojęć (wspomniane przedmioty hipoteki).

Jedynymi przepisami mówiącymi o łączeniu się nieruchomości są art. 21 i 22 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece¹⁴ (dalej: u.k.w.h.):

„Art. 21. Właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księgę 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”.

Art. 21 u.k.w.h. stanowi zmienione redakcyjnie powtórzenie wcześniej obowiązującego art. 15 dekretu z dnia 11 października 1946 r. – Prawo rzeczowe¹⁵ (dalej: pr. rzecz.), natomiast art. 22 u.k.w.h. stanowi powtó-

¹³ Tak też E. G n i e w e k, *Prawo rzeczowe*, Poznań-Kluczbork 1996, s. 28, przedmiotem pewnych praw rzeczowych mogą być na zasadzie wyjątku również prawa, co w analizowanej kwestii nie ma znaczenia.

¹⁴ Dz.U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361.

¹⁵ Dz.U. Nr 57, poz. 319.

rzenie art. 16 pr. rzecz., do którego dodano tylko ustęp 3. Regulacja ta, jak wskazuje część doktryny, stanowi wyraźny argument przemawiający przeciwko koncepcji „automatycznego” łączenia, a jako sprzeczna z kodeksowym pojęciem nieruchomości stanowi o istnieniu tego pojęcia w drugim znaczeniu – tzw. wieczystoksięgowym¹⁶. Pogląd ten należy jednakże stanowczo odrzucić. Powołane powyżej artykuły, zgodnie z ogólnie przyjętymi metodami interpretacji prawa oraz założeniem racjonalności prawodawcy i poszanowaniem jego kompetencji do stanowienia prawa odpowiadającego założonym celom i przyjmowania takich rozwiązań prawnych, które najlepiej służą ich realizacji, stanowią o jedynym możliwym w naszym prawie cywilnym sposobie połączenia nieruchomości¹⁷. Podkreślenia tego faktu niewątpliwie brakuje w glosowanym orzeczeniu.

Należy wskazać również, że wpis połączenia nieruchomości ze względu na treść art. 21 u.k.w.h. ma charakter konstytutywny.

Przechodząc do drugiej kwestii, czyli odpowiedzi na pytanie, czy istnienie księgi wieczystej przesądza o istnieniu nieruchomości, należy na wstępie zastanowić się nad rolą ksiąg wieczystych w naszym systemie.

Większość autorów, pisząc o funkcjach ksiąg wieczystych, ogranicza się do stwierdzenia, że jest nią ustalenie stanu prawnego nieruchomości i wskazania na art. 1 u.k.w.h., który stwierdza że: „Księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości”. Głębszej analizy tego zagadnienia próbował dokonać J. Skąpski, który wyróżnił trzy ich podstawowe funkcje. Zasadniczą jest funkcja rejestracyjno-ewidencyjna. Od jej właściwego spełnienia uzależnione są dwie dalsze: funkcja instrumentu służącego do dokonywania wpisu, bez względu na jego konstytutywność oraz funkcja ochrony osób trzecich przy wykorzystaniu instytucji rękoi wiary publicznej ksiąg wieczystych¹⁸. Trudno powiedzieć, że księgi wieczyste takich funkcji nie spełniają, jednakże dla lepszego pokazania funkcji ksiąg wieczystych, jako instrumentu służącego

¹⁶ B. Barłowski, *Pojęcie nieruchomości...*, s. 34-35.

¹⁷ Oczywiście w pewnych sytuacjach nieruchomości mogą zostać połączone na skutek zasiedzenia.

¹⁸ J. Skąpski, *Funkcje ksiąg wieczystych*, [w:] *Prace z prawa z prawa cywilnego wydane dla uczczenia pracy naukowej profesora J.S. Piątkowskiego*, Wrocław-Warszawa 1985, s. 113-131.

zabezpieczeniu obrotu prawnego nieruchomościami, należy przeprowadzić głębszą analizę tego zagadnienia pod tym kątem. Podstawową kwestią, od której należy rozpocząć, jest analiza wyeksponowanego w u.k.w.h. pojęcia „ustalenia stanu prawnego nieruchomości”.

Jak mówi art. 1 u.k.w.h. księgi wieczyste prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. O ile sam cel został określony, to pojęcie, którego w tym celu użyto, jest dosyć enigmatyczne. W literaturze nie ma zbyt wielu prób jego analizy. Autorzy ograniczają się do ogólnych uwag o roli ustalenia w obrocie nieruchomościami, co jest raczej oczywiste. Nieobowiązujący już art. 14 pr. rzecz. mówił, że księgi wieczyste prowadzi się „w celu ustalenia praw rzeczowych na nieruchomościach”. Pojęcie to analizował S. Grzybowski, dochodząc do następujących wniosków: „Ustalenie praw rzeczowych na nieruchomościach polega natomiast na tym, że:

- a) domniemywa się zgodność stanu jawnego z księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym,
- b) nie można zasłaniać się nieznajomością wpisów w księdze wieczystej,
- c) działa tzw. rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych.”¹⁹

Nie sposób nie zauważyć, że Autor w swoich rozważaniach pomylił pojęcie ustalenia z instytucjami mającymi na celu zapewnienie pewności takiego ustalenia. Inaczej mówiąc, opisał cel poprzez środki do jego osiągnięcia.

Słownik języka polskiego podaje cztery znaczenia słowa ustalić: 1) „rozstrzygnąć, zdecydować o czymś, wyznaczyć coś”, 2) „stwierdzić, wykazać coś po uprzednim badaniu, dociekaniu”, 3) „uczynić nieruchomością, stałym, sztywnym, pozbawić chwiejności”, 4) „uczynić stałym, niezmiennym, ugruntowanym; zapewnić coś”²⁰. Znaczenie trzecie i czwarte w omawianym wypadku, z uwagi na kontekst językowy, można śmiało odrzucić. Pozostaje rozstrzygnąć, w jakim zakresie chodzi o dwa pozostałe. Wydawać by się mogło, że art. 1 u.k.w.h. mówi o ustaleniu w drugim zacytowanym powyżej znaczeniu słowa. Tak więc, jak można wnio-

¹⁹ S. Grzybowski, *Prawo cywilne. Zarys prawa rzeczowego*, Warszawa 1976, s. 230-231.

²⁰ *Słownik języka polskiego*, t. III, PWN, Warszawa 1989, s. 624.

skować z tego artykułu, ustalenie stanu prawnego nieruchomości następuje po uprzednim badaniu księgi wieczystej przez zainteresowanego, a innymi słowy można by powiedzieć, że księgi wieczyste prowadzi się w celu ujawnienia stanu prawnego dla potrzeb obrotu. Znaczenie pierwsze można również odrzucić, ponieważ nie budzi wątpliwości, że zasadą w naszym systemie jest deklaratywność wpisu, zmiany stanu prawnego zachodzą pozaksięgowo²¹. Dlatego też należy stanowczo odrzucić pogląd, że to księgi wieczyste przesądzają o istnieniu bądź nie w danym wypadku nieruchomości gruntowej. Rozstrzyga bowiem o tym stan prawny danej części powierzchni ziemskiej, więc nie można różnicować istnienia nieruchomości w zależności od tego, czy taki stan został ujawniony w księdze wieczystej, czy też nie. Wyjątkiem od tej zasady jest przypadek łączenia nieruchomości, co zostało wcześniej omówione.

Podsumowując powyższe rozważania, w odniesieniu do glosowanego orzeczenia należy zauważyć, że, o ile samo rozstrzygnięcie w danej sprawie należy uznać za słuszne, to poglądy głoszone w orzeczeniu mogą budzić wątpliwości.

Piotr Mysiak

²¹ Istnieje kilkanaście wyjątków od tej zasady.