



Kamil Jędrej*

Uniwersytet Gdański

POJĘCIE NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

I. Wprowadzenie

W opublikowanej w 1974 r. monografii Edward Drozd przytoczył frazę: „Aż dziw bierze, że mimo tak niejasnego określenia nieruchomości, dopuszczającego różne interpretacje, nasz system własnościowy jakoś funkcjonuje”¹. Czy słowa te, pomimo lat, które upłynęły od ich publikacji oraz ponad 50 lat od momentu wejścia w życie kodeksu cywilnego² i zdefiniowania w treści art. 46 § 1 k.c. pojęcia nieruchomości (w tym nieruchomości gruntowej), są aktualne i w doskonały sposób obrazują problemy powstające przy próbach skonkretyzowania pojęcia nieruchomości gruntowej?

Pojmowanie nieruchomości gruntowej wydaje się oczywiste. Jest to część powierzchni ziemskiej stanowiąca odrębny przedmiot własności konkretnej osoby. Problemy pojawiają się jednak w przypadku prób dokładniejszej analizy wskazanego pojęcia, chociażby takich jak: określenie jej fizycznych granic, ram prawnych, w jakich właściciel może wykonywać swoje uprawnienia, a w których osoby trzecie muszą się powstrzymać od określonych działań, czy wreszcie użycia na potrzeby poszczególnych ustaw. Zadanie to utrudnia brak jednolitej definicji nieruchomości gruntowej zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie³. Toczące się

* kamil.jedrej@gmail.com

¹ E. Drozd, *Przeniesienie własności nieruchomości*, Warszawa 1974, s. 41.

² Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r., poz. 459, ze zm.); weszła w życie z dniem 1 stycznia 1965 r. [dalej: k.c.].

³ Przykładem rozbieżności są orzeczenia SN: wyrok z dnia 7 września 2016 r., IV CSK 731/15, Legalis 1514811, i postanowienie z dnia 16 czerwca 2009 r., V CSK 479/08, Legalis 216822 (obydwa dają prym zasadzie „jedna księga – jedna nieruchomość”), czy wyrok z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 229/06, Legalis 97612 (działki gruntu mogą stanowić odrębne nieruchomości, jeżeli nie pozostają ze sobą w związku funkcjonalnym), w ramach doktryny zaś jedynie jako przykłady można podać następujące publikacje: B. Barłowski, *Pojęcie nieruchomości gruntowej położonej w mieście i istota podziału takiej nieruchomości w świetle ustawy z dnia 6 lipca 1972 r., „Palestra”* 1980, nr 11–12 (autor raczej stoi na stanowisku, iż pojęcie nieruchomości gruntowej należy w różny sposób postrzegać w odniesieniu do przepisów ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz kodeksu cywilnego, a świadczyć o tym ma treść art. 46 § 2 k.c.); inne zgoła pojęcie nieruchomości głosi S. Rudnicki

w obrębie doktryny debaty to jedynie próby wykazania, któremu z przedstawianych stanowisk jest bliżej do ideału. W doktrynie spotykamy również dość odważne stwierdzenia, w myśl których: „Wydaje się, że w istocie nie ma potrzeby ani konieczności opowiadania się za którąkolwiek z tych teorii [dotyczących pojęcia nieruchomości – K.J.], albowiem żadna z nich nie nadaje się do uniwersalnego zastosowania w każdej sytuacji”⁴. W mojej ocenie takie podejście do wyboru koncepcji wyodrębnienia nieruchomości gruntowej (a raczej brak opowiedzenia się po stronie którejkolwiek z nich) jest pozostawieniem sprawy nierozwiązanej, co nie służy bezpieczeństwu obrotu. Założenie, że pojęcie nieruchomości gruntowej będziemy dostosowywać do aktu normatywnego, w którego ramach nim operujemy, przekreśla podstawową zasadę wykładni prawa – unikania przypisywania tym samym pojęciom różnych znaczeń, finalnie prowadzących do różnych wniosków.

Jednoznacznemu zdefiniowaniu pojęcia nieruchomości gruntowej nie służy również bogaty zbiór aktów normatywnych, w których ramach go użyto. Jedynie jako przykład⁵ można wskazać kodeks cywilny, ustawę o gospodarce nieruchomościami⁶, ustawę o kształtowaniu ustroju rolnego⁷ (pojęcie nieruchomości rolnej), ustawę o księgach wieczystych i hipotece⁸ (przy jej wykładni powstało pojęcie nieruchomości w rozumieniu wieczystoksięgowym), ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym⁹ (pojęcie działki budowlanej) czy też rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa w sprawie ewidencji gruntów i budynków¹⁰.

W związku z tak licznym katalogiem aktów prawnych, w których zastosowano pojęcie nieruchomości gruntowej, należy zadać pytanie, czy nie byłoby wystarczające wprowadzenie w każdej z tych ustaw odwołania do definicji zawartej w treści art. 46 § 1 k.c. W końcu tego rodzaju działania znacznie ułatwiłoby stosowanie i wykładnię przepisów dotyczących obrotu nieruchomościami. Taką powinność ciążącą na ustawodawcy możemy wywnioskować z treści § 146 ust. 1

w pracach: *Pojęcie nieruchomości gruntowej*, „Rejent” 1994, nr 1, s. 27–32; czy *O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym*, „Przebieg Sądowy” 1999, nr 9, s. 68–72 (pojęcie nieruchomości gruntowej w obu cytowanych ustawach należy wyklądać jednakowo).

⁴ Tak P. Siciński, *Nieruchomość o niestabilnym stanie prawnym – nieruchomości Skarbu Państwa – sensu stricto*, cz. 1, „Nieruchomości” 2008, nr 3, s. 4.

⁵ Wyliczenie to ma charakter przykładowy i nie wyczerpuje aktów prawnych, w których użyto pojęcia nieruchomości.

⁶ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 2147, ze zm.) [dalej: u.g.n.].

⁷ Ustawa z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 2052, ze zm.).

⁸ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1007, ze zm.) [dalej: u.k.w.h.].

⁹ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, ze zm.).

¹⁰ Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 1034, ze zm.).

rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”¹¹: „W ustawie lub innym akcie normatywnym formułuje się definicję danego określenia, jeżeli: 1) dane określenie jest wieloznaczne”. Czy faktycznie pojęcie nieruchomości jest na tyle niejednoznaczne, aby w obrębach różnych aktów (w większości równego rzędu) definiować je na różne sposoby?

Przyczyną podjęcia rozważań na temat nieruchomości gruntowej było, poza powyżej wskazanymi wątpliwościami, niedostateczne sprecyzowanie w treści art. 46 § 1 k.c. pojęć części powierzchni ziemskiej i odrębnego przedmiotu własności¹². W mojej ocenie odrębny przedmiot własności należy kreować od strony ogółu praw i obowiązków, a nie uzależniać go od faktu otaczania danej nieruchomości innymi gruntami. Wydaje się też chybione twierdzenie, że nawet kilka nieruchomości (niezależnie od tego, czy zostały z nich wydzielone ewidencyjnie mniejsze działki) objętych kilkoma księgami własności powinno być traktowane jako całość tylko z tego powodu, że w rzeczywistości stanowią one jeden przedmiot praw właściciela i obowiązków oraz określonych zachowań osób trzecich. To właśnie wyodrębnienie wieczystoksięgowe świadczy o tym, że każda z nich może być przedmiotem odrębnych praw (np. hipoteki, służebności), przy czym nie przesądza o tym jedynie obecny stan, a również możliwość rozdysponowania poszczególnymi z nich w dowolny sposób, niezależnie od takich samych czynności dotyczących pozostałych. Natomiast pojęcie „część powierzchni ziemskiej” to w dość ogólnym znaczeniu jej fragment, mający wpływ na zdefiniowanie granic w terenie, przy czym nie tylko one decydują o istnieniu bądź nieistnieniu nieruchomości.

Na potrzeby niniejszej publikacji nieruchomość gruntowa została „oznaczona” ze względu na dwa główne segmenty, które można wyeksponować z treści art. 46 § 1 k.c. Pierwszym z nich jest element fizyczny w definicji nieruchomości – część powierzchni ziemskiej, natomiast drugim, wyodrębnianym pod względem prawnym – odrębny przedmiot własności.

II. Element fizyczny w definicji nieruchomości gruntowej

Precyzując element fizyczny jako część pojęcia nieruchomości gruntowej w rozumieniu art. 46 § 1 k.c., należy bezwzględnie wskazać zwrot „część powierzchni ziemskiej”, który jest nieostry, gdyż ustawodawca nie ustala w tym miejscu, jakie części powierzchni ziemskiej ma na myśli. Pojawia się wątpliwość, czy owe fragmenty powierzchni ziemskiej muszą stanowić pewną nieprzerwaną całość, tym samym czy muszą bezwzględnie ze sobą sąsiadować i stanowić gospodarczy

¹¹ Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (tekst jedn.: Dz. U. z 2016 r., poz. 283).

¹² Brak ten jest zauważany w orzecznictwie, zob. postanowienie SN z dnia 30 maja 2007 r., IV CSK 56/07, Legalis 315802; uchwała SN z dnia 26 kwietnia 2007 r., III CZP 27/07, Legalis 82042; uchwała SN z dnia 17 kwietnia 2009, III CZP 9/09, Legalis 126258.

kompleks¹³. W mojej ocenie ujęcie części powierzchni ziemskiej jako gospodarczej całości nie mieści się w definicji nieruchomości objętej art. 46 § 1 k.c., gdyż najzwyczajniej wymóg taki został przez ustawodawcę pominięty.

Warto podkreślić, że celem geodezyjnego wyznaczenia granic jest podział powierzchni ziemskiej na działki ewidencyjne, które z kolei stanowią „ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych”¹⁴. Fakt ten świadczy o tym, że podział geodezyjny jest jedynie czynnością techniczną polegającą na podziale nieruchomości na mniejsze ewidencyjne elementy (sąsiadujące ze sobą działki wykazuje się w ewidencji jako odrębne, jeżeli m.in. zostały wyodrębnione w wyniku podziału nieruchomości), w żadnym wypadku nie przesądzając o powstaniu nowych nieruchomości¹⁵. Ma on charakter pomocniczy, tym samym definiuje granice nieruchomości, w żaden sposób nie przesądzając o przedmiocie własności. Nie trudno więc sobie wyobrazić sytuację, w której właściciel nieruchomości, korzystając ze swojego prawa, dokonuje jej podziału geodezyjnego na mniejsze jednostki, po czym część działek sprzedaje, w związku z czym pierwotnie istniejąca nieruchomość składa się z działek, które już ze sobą nie graniczą. W takim wypadku nadal mówimy o jednej nieruchomości stanowiącej własność tego samego właściciela, aczkolwiek obejmującej od strony fizycznej mniejszą powierzchnię w stosunku do stanu pierwotnego.

Przytoczone argumenty nasuwają istotny wniosek: to działka ewidencyjna musi stanowić ciągły obszar gruntu, a nie nieruchomość gruntowa. Ta konstatacja ma niezwykle ważne znaczenie dla obrotu nieruchomościami, m.in. dlatego że definiuje przedmiot stosunku prawnego – nieruchomość gruntową jako obszar objęty jednolitym prawem podmiotowym, a nie jednolity obszar powierzchni ziemskiej *sensu stricto*. Z drugiej strony, jeżeli nieruchomość definiować poprzez jej ciągłe i fizyczne wyodrębnienie, mogłoby dojść do problemów z interpretacją chociażby przepisów ograniczających obrót nieruchomościami. Jako przykład świetnie sprawdza się w tym momencie ustawowe prawo pierwokupu przysługujące gminie na podstawie dyspozycji ustawy o gospodarce nieruchomościami. W art. 109 tej ustawy przewidziano wiele sytuacji, w których to prawo przypada gminie, a które dotyczą nieruchomości (w tym gruntowej). Pojawia się w związku z tym pytanie, co w sytuacji, gdy tylko dana działka w obrębie sprzedawanej nieruchomości spełnia przesłanki do wykonania tego prawa, a przedmiotem umowy jest cała nieruchomość (obejmująca wszystkie działki). W podanym

¹³ Niejasność tę zauważył również B. Barłowski, *Pojęcie nieruchomości gruntowej...*, s. 32.

¹⁴ Zob. § 9 ust.1 rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

¹⁵ Tak też SN z dnia 21 marca 2013 r., III CZP 8/13, Legalis 617803 oraz NSA w wyroku z dnia 5 sierpnia 2005 r., OSK 1865/04, Legalis 73758.

przypadku prawo pierwokupu gminie nie przysługuje z racji braku tożsamości przedmiotu sprzedaży z przedmiotem objętym prawem pierwokupu¹⁶.

Niemniej jednak należy wskazać odmienne (w mojej ocenie błędne) stanowisko Sądu Najwyższego. W uzasadnieniu wyroku z dnia 20 grudnia 2006 r. (IV CSK 229/06, Legalis 97612) czytamy: „Jeżeli związek funkcjonalny nie występuje pomiędzy działkami, to nawet gdy stanowią przedmiot użytkowania wieczystego tej samej osoby i są objęte jedną księgą wieczystą, stanowią odrębne nieruchomości w rozumieniu omawianego przepisu i z tego względu należy w stosunku do nich oddzielnie rozważać, czy gminie przysługuje ustawowe prawo pierwokupu”. Argument ten wydaje się niezbyt udaną próbą uzasadnienia nadużycia przez organ wykonawczy gminy przysługującego jej prawa. Akurat w ustawie o gospodarce nieruchomościami ustawodawca w jasny sposób rozdziela pojęcie nieruchomości gruntowej i działki gruntu, wyjaśniając to już w treści zawartego w art. 4 słownika¹⁷. Bez wątplenia jako nieruchomość nie może być pojmowana sama działka gruntu, w sytuacji gdy w obrębie jednej księgi wieczystej jest ich wiele, a przedmiotem obrotu są one wszystkie objęte jedną księgą wieczystą. Na gruncie wskazanej ustawy pojęcie działki ewidencyjnej będzie równoznaczne pojęciu nieruchomości jedynie w sytuacji, gdy jedną księgą wieczystą będzie objęta tylko jedna działka. Chybione jest również twierdzenie, jakoby pojęcia nieruchomości na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami nie można było utożsamiać z definicją tego pojęcia występującą w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Tożsamość ta występuje pod warunkiem założenia, że nieruchomość to przedmiot jednolitych praw podmiotowych, a nie tylko jednolity obszar powierzchni ziemskiej¹⁸.

Przy okazji powyższego wniosku należy poddać analizie także istotne zagadnienie dotyczące tego, czy wyodrębnione fizycznie działki ewidencyjne, objęte jedną księgą wieczystą, stanowią części składowe nieruchomości gruntowej, czy też nie. Zgodnie z treścią art. 47 § 1 k.c.: „Część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych”, natomiast stosownie do treści § 2 tego przepisu: „Częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego”. Analizując wskazane przepisy, prawidłowe wydaje się twierdzenie, iż geodezyjnie wyodrębnione działki objęte jedną księgą wieczystą stanowią części składowe nie-

¹⁶ Podobnie: G. Bieniek [w:] G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2013, s. 583; T. Mróz, *Nieruchomość a działka – rozważania na tle pierwokupu gminy*, „Rejent” 1998, nr 9, s. 126.

¹⁷ Poparcie tej tezy znajdziemy m.in. w postanowieniu SN z dnia 7 października 2008 r., III CSK 122/08, Legalis 118208 oraz w wyroku NSA z dnia 18 października 2016 r., I OSK 3247/14, Legalis 1590365.

¹⁸ Na temat uniwersalnego pojęcia nieruchomości zob.: postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 258/12, Legalis 644689; uchwała SN z dnia 15 maja 2013 r., III CZP 24/13, Legalis 652745; czy wyrok SN z dnia 8 listopada 2007 r., III CSK 183/07, Legalis 158083.

ruchomości¹⁹, ponieważ nie mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu bez jednoczesnego odłączenia ich do osobnej księgi wieczystej (w innym wypadku możliwa byłaby przykładowo umowa zamiany udziałów jedynie w niektórych działkach gruntu stanowiących wraz z innymi działkami nieruchomość objętą księgą wieczystą czy też umowa darowizny z jednoczesnym wpisem obdarowanego w tej samej księdze wieczystej, ale jedynie jako właściciela określonej działki ewidencyjnej), a także z tego względu, że ich odłączenie będzie każdorazowo powodowało istotną zmianę całości lub przedmiotu odłączonego (choćby pod względem praw podmiotowych przysługujących do nieruchomości).

Podjmując się wyodrębnienia nieruchomości pod względem fizycznym, nie sposób pominąć wzajemnych zależności pomiędzy dwoma generalnymi rejestrami – ewidencją gruntów i budynków oraz systemem ksiąg wieczystych. To, czy nieruchomość gruntowa zostanie podzielona na działki, zależy tylko i wyłącznie od właściciela i jest przejawem wykonywania uprawnień o charakterze podmiotowym w stosunku do nieruchomości. Jak już wspomniano, ów podział nie niesie za sobą skutku w postaci wyodrębnienia nowych nieruchomości. Wpisy dokonywane w ewidencji gruntów i budynków mają charakter urzędowy. Przykład ten doskonale obrazuje, w jakich granicach styka się prawo administracyjne z prawem cywilnym i jak wpływa na pojmowanie nieruchomości gruntowej. Z całą pewnością nie jest możliwe klarowne przeprowadzenie rozgraniczenia pomiędzy tymi gałęziami prawa, niemniej jednak należy wskazać, iż w kwestii nieruchomości gruntowych wzajemnie się one uzupełniają. Należy pamiętać, że ewidencja gruntów i budynków jest rejestrem przedmiotowym i nie ujawnia stanu prawnego, w przeciwieństwie do ksiąg wieczystych, dla których jest to nadrzędny cel. W tym miejscu chciałem przytoczyć dość odważne stwierdzenie, zgodnie z którym samo ujawnienie obszaru nieruchomości gruntowej w księdze wieczystej nie przesądza o tym, że konkretnej osobie przysługuje zestaw praw podmiotowych w stosunku do wydzielonego obszaru gruntu. O przysługiwaniu prawa własności przesądza natomiast stan praw podmiotowych i możliwość ich wykonywania w odniesieniu do określonego przedmiotu (w tym wypadku obszaru powierzchni ziemskiej)²⁰.

Podział fizyczny nieruchomości polegający na wydzieleniu z jednej większej działki kilku mniejszych służy doprecyzowaniu podziału prawnego, przy czym temu drugiemu przypisujemy główny charakter. Zjawisko to w doskonały sposób obrazuje wpływ podziału geodezyjnego nieruchomości obciążonej służebnością na jej byt²¹. Wyodrębnienie z jednej działki kilku mniejszych nie ma żadne-

¹⁹ Tak również SN w uchwale z dnia 21 marca 2013 r., III CZP 8/13, Legalis 617803.

²⁰ Więcej na temat charakteru danych z ewidencji gruntów i budynków zob. P. Hoffman, *Dane i informacje z ewidencji gruntów i budynków a księgi wieczyste*, „Rejent” 2002, nr 5; oraz tenże, *Charakter prawny wpisów do ewidencji gruntów i budynków*, „Rejent” 2000, nr 6.

²¹ Istotne rozważania na ten temat prowadzi A. Bieranowski, *Wpływ podziału obciążonej nieruchomości na byt służebności gruntowej – uwagi „de lege ferenda”*, „Rejent” 2010, nr 11.

go wpływu na istnienie ustanowionej na nieruchomości służebności gruntowej, gdyż ta nadal w ten sam sposób obciąża dotychczasową nieruchomość objętą tą samą księgą wieczystą, tak samo ograniczając prawo własności. Obrazując to ściślej, jeżeli cała nieruchomość została obciążona służebnością gruntową (a tylko jej obciążenie w całości, jako jednego przedmiotu praw, jest możliwe), przy czym tylko zakres wykonywania ograniczono do konkretnych działek gruntu, to odłączenie działek, co do których służebność nie jest wykonywana i założenie dla nich nowej księgi wieczystej nie powoduje wygaśnięcia tego prawa, gdyż ma ona charakter niepodzielny. Oczywiście wyodrębnienie pod względem podmiotowym (zbycie osobie trzeciej, odłączenie i założenie nowej księgi wieczystej), powodujące powstanie nowej nieruchomości w myśl zasady „ile ksiąg wieczystych, tyle nieruchomości” również nie skutkuje wygaśnięciem ustanowionej na nieruchomości służebności. Taka sytuacja może prowadzić do wniosków stawiających znak równości pomiędzy tymi dwoma ujęciami nieruchomości gruntowej. Niemniej jednak należy wskazać na podrzędny (pomocniczy) charakter wyodrębnienia fizycznego gruntu w stosunku do wyodrębnienia prawnego. Przyjmując inne założenie, to jest dopuszczające pojmowanie jako nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. jedynie jednej działki gruntu z kilku, możliwe byłoby obciążanie ograniczonymi prawami rzeczowymi poszczególnych działek w obrębie jednej księgi wieczystej, w wyniku czego odłączenie nieobciążonych działek nie powodowałoby przeniesienia ograniczonych praw rzeczowych. Konstrukcja ta przeczyłaby zasadności istnienia w przepisach kodeksu cywilnego art. 290 § 2, czy też art. 76 w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Oczywiście owe podejście ma również swoje słabe strony, gdyż nie uwzględnia przeznaczenia służebności (w szczególności w zakresie możliwości ograniczenia jej wykonywania do konkretnych działek), jednakże w najlepszy sposób chroni podmiot uprawniony z jej tytułu, pozostawiając właściciela nieruchomości, niezależnie od tego, czy jest dotychczasowym właścicielem, czy też nowym nabywcą, z prawem do żądania zwolnienia ich części od służebności.

Biorąc pod uwagę poruszone zagadnienia, można rozważyć, jaką „część powierzchni ziemskiej” miał na myśli ustawodawca, umieszczając ten zwrot w treści art. 46 § 1 k.c., i czy jest nią działka geodezyjna. Według mnie nie należy równoważyć podanego w ustawie cywilnej zapisu z pojęciem działki ewidencyjnej, a raczej z fragmentem powierzchni ziemskiej, co do której konkretnemu właścicielowi przysługuje szereg uprawnień o charakterze przedmiotowym. Uzasadnieniem tego jest treść art. 1 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym „Kodeks niniejszy reguluje stosunki cywilno-prawne między osobami fizycznymi i osobami prawnymi”, tak więc już od pierwszych jego artykułów wiemy, że nawet definicje w jego obrębie są konstruowane w ten sposób, aby używać ich w ramach regulowanych przepisami stosunków prawnych. Samo wyznaczenie dla nieruchomości jej granic czy też doprecyzowanie ich w ramach ujawnianych podziałów geodezyjnych wydaje się mieć dalsze znaczenie, chociażby z tego względu, że

nawet w braku ich uregulowania „nieruchomością” można nadal obracać. Bez nich (czy też bez tych dokładnie ustalonych granic) nieruchomości nadal istnieje i może być przedmiotem obrotu. Co prawda trudno sobie wyobrazić bezpieczny obrót nieruchomościami z nieokreślonymi granicami, aczkolwiek od strony prawnej czynność taka jest możliwa, a późniejszemu doprecyzowaniu obszarów służy postępowanie rozgraniczeniowe, o którym mowa w treści art. 153 k.c. Moje stwierdzenie nie wydaje się odosobnioną oceną, gdyż fakt ten jest dostrzegany również w doktrynie. Jako przykład można podać Alfreda Kleina, który stwierdza: „Dla powstania nowej nieruchomości i nowego prawa własności nie trzeba natomiast fizycznego wyodrębnienia nieruchomości, czy oznaczenia jej w terenie, nawet bowiem zatarcie granicy nie prowadzi do zgaśnięcia prawa własności. Nie ma także znaczenia nieujawnienie danego zdarzenia w księdze wieczystej, bo prowadzi to jedynie do niezgodności księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym”²².

Samo natomiast pojęcie działki „w przyszłości winno zostać zastrzeżone wyłącznie dla celów ewidencyjno-geodezyjnych. Zaś nieruchomość nie mogłaby obejmować mniej niż jedną działkę. Nigdy natomiast kilka nieruchomości nie może tworzyć jednej działki. Gdyby doszło do połączenia działek tworzących większą liczbę nieruchomości, wówczas dla całej nowej działki musi być utworzona nowa nieruchomość, z nową księgą wieczystą, przy jednoczesnym zamknięciu ksiąg wieczystych zlikwidowanych nieruchomości”²³.

III. Element prawny w definicji nieruchomości gruntowej

Rozważania na temat elementu prawnego definiującego pojęcie nieruchomości gruntowej należy zacząć od stwierdzenia za Stefanem Grzybowski, że o wydzieleniu gruntu z całości powierzchni ziemskiej świadczą nie granice fizyczne, ale przede wszystkim przedmiotowy zakres prawa własności²⁴, a w celu jego ustalenia (stanu prawnego nieruchomości) prowadzi się księgi wieczyste (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.). Biorąc pod uwagę przytoczone spostrzeżenie, wydaje się prawidłowe i w pełni uzasadnione twierdzenie, że księga wieczysta jest czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość w rozumieniu prawnym, tj. w odniesieniu do pojęcia odrębnego przedmiotu własności, o którym mowa w treści art. 46 § 1 k.c. Co prawda sam mechanizm obrotu nieruchomościami poddany jest reżimowi prawa materialnego, który zasadniczo oderwany jest od ksiąg wieczystych, tym samym wpis prawa własności w księdze wieczystej ma jedynie charakter deklaratoryjny, niemniej jednak to właśnie wpisy w księgach wieczystych (jak i mechanizmy dotyczące ich funkcjonowania) zapewniają bezpieczeństwo obro-

²² A. Klein, *Ewolucja pojęcia nieruchomości w polskim prawie cywilnym* [w:] *Prace z prawa cywilnego: wydane dla uczczenia pracy naukowej profesora Józefa Stanisława Piątowskiego*, red. B. Kordasiewicz, E. Łętowska, Ossolineum 1985, s. 97.

²³ J. Skąpski, *Funkcja ksiąg wieczystych* [w:] *Prace z prawa cywilnego...*, s. 129.

²⁴ S. Grzybowski [w:] *System prawa cywilnego*, t. 1: *Część ogólna*, Ossolineum 1985, s. 413.

tu. W mojej ocenie przyznanie prymu definicji nieruchomości w odniesieniu do ksiąg wieczystych jest w pełni uzasadnione²⁵.

Stanowisko takie znalazło również odzwierciedlenie w doktrynie. Bartłomiej Swaczyna stwierdza, że: „trudno sobie wyobrazić lepszy sposób wyodrębnienia gruntu niż przez ujęcie go w księdze wieczystej. Wspomniany sposób wyodrębnienia mieści się zarazem w formule art. 46 § 1 z uwagi na jej bardzo ogólny charakter”²⁶. Zewidencjonowanie nieruchomości pod względem prawnym poprzez utworzenie odpowiedniego rejestru jest zamierzonym działaniem ustawodawcy, mającym na celu zapewnienie bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami. Uzasadnieniem takiego twierdzenia jest treść art. 123 ust. 1 u.k.w.h., zgodnie z którym: „Dla nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych albo których księgi zaginęły lub uległy zniszczeniu, prowadzi się we właściwych sądach rejonowych, do czasu założenia ksiąg, zbiory dokumentów przeznaczone do składania wniosków i dokumentów dotyczących ograniczonych praw rzeczowych i ograniczeń w rozporządzaniu tymi nieruchomościami. Jednakże złożenie dokumentu dotyczącego hipoteki dopuszczalne jest, gdy przepis szczególny na to zezwala”. Zasadą jest zatem wyodrębnienie prawne nieruchomości, ustalone treścią księgi wieczystej, ewentualnie – do momentu jej utworzenia – zbiorem dokumentów.

Zagłębiając się we wskazane wywody, można zadać pytanie, czy nieruchomości gruntowa (tak jak każda inna) może w ogóle istnieć w momencie, gdy nie jest dla niej prowadzona księga wieczysta lub ewentualnie zbiór dokumentów. Odpowiedź nie jest jednoznaczna, aczkolwiek do obrony jest stanowisko, które dopuszcza taką możliwość. Co prawda stan taki nie jest pożądany, ale nie jest niedozwolony²⁷. Brak księgi wieczystej nie przesądza o istnieniu bądź nieistnieniu nieruchomości. O tym decyduje nabycie praw przedmiotowych do niej. Przepisy ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz dyspozycje aktów wykonawczych do niej dają „narzędzia” do uregulowania takiego stanu prawnego i zewidencjonowania go w obrębie urzędowego zbioru. Uzasadnieniem takiego stanowiska jest argument, iż żaden z przepisów zarówno przywołanej ustawy, jak i rozporządzeń wykonawczych do niej nie przesądza o tym, że założenie księgi wieczystej jest niezbędne dla powstania bądź wygaśnięcia prawa własności. Sam wpis w niej ma co do zasady charakter deklaratoryjny²⁸, co w żaden sposób

²⁵ Istotny charakter wpisów w księgach wieczystych wskazał A. Oleszko przy okazji omawiania podziału prawnego nieruchomości gruntowej, zob. *Podział prawny nieruchomości gruntowej (zagańnienia wieczystoksięgowe)*, „*Studia Iudica Agraria*” 2005, t. 5, s. 151 i nn.

²⁶ B. Swaczyna, *Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi*, „*Rejent*” 2002, nr 9, s. 96–97.

²⁷ Tak też SN w postanowieniu z dnia 17 listopada 2003 r., V CK 396/02, Legalis 62812: „Pojęcie nieruchomości w rozumieniu prawnorzeczowym nie jest zależne ani od istnienia, ani też od liczby ksiąg wieczystych, lecz jedynie od tożsamości podmiotu własności”.

²⁸ Wyjątkowo można wskazać na wpisy dotyczące ograniczonych praw rzeczowych, wpisy niezbędne do powstania odrębnej własności lokalu czy też wpisy dotyczące powstania prawa użytkowania wieczystego.

nie umniejsza jego wartości, a jedynie wskazuje, że do nabycia prawa nie jest niezbędne ujawnienie go w tym rejestrze, niemniej jednak jest ono oczekiwane w celu zapewnienia bezpieczeństwa obrotu.

Założenie to znalazło również potwierdzenie w orzecznictwie. W wyroku z 2006 r. Sąd Najwyższy wskazał, że: „Przedstawiona definicja [ta, o której mowa w art. 46 § 1 k.c. – K.J.] jest uniwersalna w tym znaczeniu, że odnosi się zarówno do nieruchomości, dla których prowadzi się księgi wieczyste, jak i do nieruchomości, które nie mają założonych ksiąg wieczystych. Jednakże w sytuacji gdy dla określonej nieruchomości została założona księga wieczysta, obowiązuje reguła »jedna księga – jedna nieruchomość«”²⁹.

Przyjmując nadrzędność wyodrębnienia prawnego nieruchomości, poprzez objęcie jej księgą wieczystą, mogą powstać wątpliwości co do tego, czy faktycznie pojęcie nieruchomości ujęte w treści art. 46 § 1 k.c. (obejmujące element fizyczny i prawny) jest tożsame z pojęciem nieruchomości artykułowanym na podstawie przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece (element wieczystoksięgowy). Moim zdaniem, a także zgodnie z orzecznictwem sądów, pojęcia te są tożsame i brak podstaw, aby nadawać pojęciu nieruchomości w rozumieniu ustawy o księgach wieczystych i hipotece inne znaczenie niż w kodeksie cywilnym. Definicja kodeksowa jest jedyną definicją nieruchomości obowiązującą w obrębie całego prawa cywilnego, tym samym odnosi się do dyspozycji przepisów o księgach wieczystych, a te z kolei prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.)³⁰. Dodatkowo należy wskazać, że aby dokonać uzgodnienia obu definicji, czy też raczej ich skonsolidowania, za odrębny przedmiot własności, a w związku z tym – odrębną nieruchomość, uznać należy grunt, który jest objęty księgą wieczystą. Wynika to m.in. z treści art. 24 ust. 1 zdanie pierwsze u.k.w.h.: „Dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgą wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej”³¹. Natomiast sam fakt założenia dla nieruchomości księgi wieczystej ma służyć zorganizowaniu obrotu nieruchomościami, co przejawia się ujawnieniem w niej prawa własności przysługującego konkretnemu podmiotowi.

Stanowisko to jednak znalazło w doktrynie przeciwników. Jako przykład można podać tezę wyprowadzoną przez Bronisława Barłowskiego. Co prawda opinia ta została przedstawiona jeszcze przed wejściem w życie ustawy o księgach wieczystych i hipotece, to jednak może być uznawana za aktualną przez jej zwolenników. Wskazany autor założył, że w wyniku wprowadzenia treści § 2 do art. 46 k.c. ustawodawca oderwał pojęcie nieruchomości określone w przepisach kodeksu cywilnego od tego, które można wyodrębnić na podstawie drugiej

²⁹ Uchwała SN z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CZP 24/06, Legalis 73824.

³⁰ Zob. postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2013 r., I CSK 258/12, Legalis 644689; podobnie można wywnioskować ze stanowiska G. Bieńka, *Podziały nieruchomości*, „Nowy Przegląd Notarialny” 1999, nr 1, s. 5–6.

³¹ Podobnie SN w uchwale z dnia 11 grudnia 2015 r., III CZP 88/15, Legalis 1364699.

z przywołanych ustaw. Według niego celem takiego zabiegu było „odformalizowanie pojęcia nieruchomości i wyraźniejszego podkreślenia, że definicja nieruchomości gruntowej zawarta w art. 46 § 1 k.c., podobnie jak to było pod rządem uchylonego art. 3 prawa rzeczowego, nie wymaga, by pojęcie to odpowiadało warunkom określonym w przepisach wieczystoksięgowych. W ten sposób miało ono i ma nadal być samodzielny, niezależny od istnienia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów zastępujących te księgi”³². Podane argumenty należy ocenić jako nietrafione, gdyż art. 46 § 2 k.c. stanowi jedynie wskazówkę, że: „Prowadzenie ksiąg wieczystych regulują odrębne przepisy”, w żaden sposób nie przesądzając o tym, że w przepisach tych znajdziemy jakąś inną definicję nieruchomości, zbieżną z tą wymienioną w treści przepisów kodeksu cywilnego. Taka rozszerzająca wykładnia przepisu art. 46 § 2 k.c. jest niczym nieuzasadniona i w żadnym wypadku nie wskazuje na to, aby założeniem ustawodawcy było stworzenie pojęcia nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym, które miałyby inne znaczenie³³.

Jak już wcześniej wskazano, definicja wieczystoksięgowa nieruchomości nie znajduje bezpośredniego oparcia w przepisach ustawy o księgach wieczystych i hipotece (choćby w taki sposób, z jakim mamy do czynienia w treści art. 46 § 1 k.c. czy w treści art. 4 pkt 1 u.g.n.), a jest jedynie pojęciem wykreowanym poprzez orzecznictwo i doktrynę. Warto jednak zwrócić uwagę na treści art. 21 u.k.w.h., z którego jesteśmy w stanie wyluszczyć dość istotny element – nierozwalny związek pojęcia nieruchomości gruntowej z prawem własności. Co prawda przepis ten dotyczy możliwości łączenia kilku nieruchomości w księdze wieczystej, niemniej dopuszcza się, że gdy właściciel wyraża taką chęć, może nieruchomość podzielić, tworząc dla nowych nieruchomości nowe księgi wieczyste. Zagadnienie to było przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego na kanwie jego dwóch orzeczeń. Każde z nich wymagało udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy użytkownik wieczysty jest uprawniony do dokonania podziału gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste, przy czym pierwsze³⁴ stanowi gruntowną analizę argumentacji za brakiem takiego uprawnienia, drugie³⁵ zaś było potwierdzeniem zebranych tez z pierwszego.

Jak zauważa SN, podstawowe znaczenie dla skorzystania z przywołanego uprawnienia ma pojęcie nieruchomości gruntowej. „Normatywna definicja takiej nieruchomości związana jest tylko z prawem własności. Użytkownik wieczysty wpisany jest do działu II księgi wieczystej, ale zawsze razem z właścicielem nieruchomości gruntowej. Rodzi się więc od razu istotne pytanie, czy użytkownik wieczysty, którego prawo obciąża tylko nieruchomość określonego właściciela, bez

³² B. Barłowski, *Pojęcie nieruchomości gruntowej...*, s. 31.

³³ Obszerną krytykę poglądu B. Barłowskiego przedstawił P. Mysiak, *O pojęciu nieruchomości gruntowej*, „Rejent” 2004, nr 8, s. 133–134.

³⁴ Uchwała SN z dnia 13 marca 2015 r., III CZP 116/14, Legalis 1187024.

³⁵ Wyrok SN z dnia 8 kwietnia 2016 r., I CSK 259/15, Legalis 1472287.

wiedzy a nawet wbrew woli tego właściciela może doprowadzić do powstania nowej nieruchomości. Gdyby dopuścić taką możliwość, to w księdze wieczystej założonej dla takiej nieruchomości należałoby wpisać jej właściciela, nawet bez żadnego wniosku z jego strony. W istocie pojęcie nieruchomości związane zostałoby tylko pośrednio z prawem własności". Uprawnienia do podziału, jak czytamy w uzasadnieniu, „związane są tylko z prawem własności, co wynika wyraźnie z art. 46 KC oraz z art. 21 KWU”. Analizując wywody Sądu Najwyższego, dochodzimy do istotnej konstatacji, a mianowicie że związanie pojęcia nieruchomości gruntowej z prawem własności jest niezbędnym elementem jej zdefiniowania. Tym samym nie możemy definiować nieruchomości jedynie ze względu na obszar, jaki ona obejmuje, ponieważ takie podejście funkcjonowałoby w oderwaniu od podstawowej zasady istnienia w obrocie jakiejkolwiek nieruchomości – związania z prawem własności, gdyż zasadą jest brak możliwości istnienia nieruchomości niczych. Dodatkowo należy stwierdzić, iż w obrębie stosunków prawnych zindywidualizowanie pojęcia nieruchomości następuje właśnie poprzez prawne ich wyodrębnienie, a do tego z kolei wymagane jest użycie kryterium, jakim posługuje się prawo własności. Co więcej, możemy z łatwością wywnioskować ze wskazanego przepisu ustawy o księgach wieczystych i hipotece, że to właśnie ujęcie powinno być najistotniejsze przy próbie zdefiniowania nieruchomości, ponieważ przepisy tej ustawy dają właścicielom uprawnienia do tworzenia nowych nieruchomości, czy to łącząc je, czy też dzieląc. Oczywiście w ustawie o gospodarce nieruchomościami znajdziemy rozdział dotyczący scalania i podziału nieruchomości, aczkolwiek w mojej ocenie ma on charakter administracyjny, gdyż samo jego dokonanie w myśl przepisów tej ustawy nie przesądza jeszcze o powstaniu nowych nieruchomości, a jedynie nowych działek ewidencyjnych. Tak więc nowe nieruchomości w rozumieniu cywilistycznym (w tym przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece) jeszcze nie powstają.

Z treści przepisu art. 21 u.k.w.h. dowiadujemy się także, że – w przeciwieństwie do art. 46 § 1 k.c. – w tym wypadku ustawodawca doprecyzował, kiedy może dojść do utworzenia nowej nieruchomości poprzez połączenie kilku mniejszych. Zastosowanie alternatywy zwykłej: „stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą” wskazuje, iż wystarczy spełnienie się jednej z dwóch przesłanek, aby było możliwe wieczystoksięgowe połączenie nieruchomości w jedną nową. W razie natomiast podziału nieruchomości na kilka mniejszych nie znajdziemy już w obrębie analizowanej ustawy przepisu, który wskazywałby, jakie wymogi nieruchomość powinna spełniać. Nie jest więc warunkiem do podziału nieruchomości utrata sąsiedztwa działek ewidencyjnych, czy też zanik pozostawania w obrębie całości gospodarczej, w przypadku zaś wystąpienia takiej sytuacji z całą pewnością nie dochodzi do podziału pierwotnie połączonych nieruchomości z mocy samej ustawy. To nadal właściciel, wykonujący swoje uprawnienia w ramach przysługującego mu prawa własności, jest jedynie władny do podjęcia takiej decyzji.

IV. Zakończenie

Podjęte w obrębie niniejszej publikacji rozważania wykazały, że jednoznacznie zdefiniowanie nieruchomości gruntowej jest co najmniej utrudnione. Na podstawie cytowanego orzecznictwa oraz przywołanych stanowisk doktryny nie jesteśmy w stanie ostatecznie wskazać, którą z definicji uznać za jedynie słuszną. W większości jednak prym przyznawany jest wyróżnieniu nieruchomości gruntowej pod względem wieczystoksięgowym, w związku z czym możliwe jest sformułowanie wniosku, że nieruchomością gruntową jest jednolity pod względem przysługujących do niego praw obszar powierzchni ziemskiej, wyodrębniony za pomocą ksiąg wieczystych, tym samym o liczbie istniejących nieruchomości gruntowych decyduje liczba prowadzonych dla nich ksiąg wieczystych. Konstatacja ta znajduje odniesienie zarówno do części powierzchni ziemskich bezpośrednio graniczących ze sobą, jak i do tych, które ze sobą nie graniczą, ale ze względu na to, że stanowią całość gospodarczą, zostały połączone w obrębie jednej księgi wieczystej.

W ramach wniosków płynących z dywagacji prowadzonych w obrębie tego artykułu należy wysunąć postulat, aby kwestia definicji nieruchomości gruntowej została ostatecznie ujednoczona w sferze przepisów dotyczących obrotu nieruchomościami, przy czym w mojej ocenie powinno zostać przyjęte przez ustawodawcę jednoznacznie stanowisko wyodrębniające nieruchomość pod względem wieczystoksięgowym, zgodnie z zasadą „jedna księga – jedna nieruchomość”. Takie działanie pozwoli uniknąć problemów chociażby przy ocenie, czy uprawnionemu podmiotowi służy prawo pierwokupu w sytuacji, gdy tylko część nieruchomości w postaci wyodrębnionej geodezyjnie działki wypełnia ustawowe przesłanki jego wykonania. Rozwiązanie to ma ogromne znaczenie dla obrotu nieruchomościami, ponieważ zarówno w sytuacji pominięcia tego prawa (przysługującego jednostce samorządu terytorialnego, Skarbowi Państwa, dzierżawcy czy współwłaścicielowi)³⁶, czy też zastosowania go tam, gdzie nie powinno przysługiwać³⁷, mamy do czynienia z bezwzględnie nieważnością czynności prawnej.

Uzasadnieniem celowości ujednoczenia pojęcia nieruchomości gruntowej w obrębie art. 46 § 1 k.c. jest jego redakcja. Wskazany przepis w części dotyczącej gruntów jest zbyt ogólny, o czym świadczy chociażby użycie nieostrego pojęcia „części powierzchni ziemskiej”. W treści tego przepisu brak doprecyzowania, co należy rozumieć przez pojęcie części powierzchni ziemskiej – czy ma to być obszar jednolity pod względem materialnym, czy też należy ją pojmować jako konstrukcję prawną, której głównym celem jest zakreślenie uprawnień przyna-

³⁶ Zob. art. 599 § 2 k.c. i przepisy ustaw szczegółowych, takich jak ustawa o kształtowaniu ustroju rolnego, ustawa o gospodarce nieruchomościami czy ustawa z dnia 20 grudnia 1996 r. o portach i przystaniach morskich (tekst jedn.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1933).

³⁷ Zob. art. 157 § 1 k.c. czy też SN w wyroku z dnia 19 września 2002, II CKN 329/01, Legalis 56261: „zastrzeżenie warunku wymaganego przez ustawę, mimo nieziszczenia się ustawowych przesłanek jego zamieszczenia, jest nieważne (art. 58 § 3 k.c.)”.

leżnych jej właścicielowi oraz wskazanie obowiązków osób trzecich, które w pewnych sytuacjach muszą powstrzymać się od określonych działań. Należy przedstawić postulat, w myśl którego nieruchomości gruntową będziemy traktowali jako przedmiot materialny, ale istniejący w obrębie stosunku prawa rzeczowego, kwestię realizacji i ochrony praw przysługujących do niej mają zaś wspomagać dyspozycje wynikające z norm szeroko pojętego prawa prywatnego, głównie kodeksu cywilnego i ustawy o księgach wieczystych i hipotece.

Raz jeszcze wypada wskazać, iż w obrębie stosunków prawnych powinna funkcjonować jedna definicja nieruchomości gruntowej, determinowana przepisami kodeksu cywilnego (art. 46 § 1) oraz przepisami ustawy o księgach wieczystych i hipotece (art. 21 i 24), określaną mianem formalnej definicji gruntu³⁸.

Kamil Jędrej

CONCEPT OF LAND PROPERTY

The purpose of the article is an attempt to define the concept of land property on the basis of applicable law and courts' case law. The analysis includes considerations (in a broad sense) concerning the physical boundaries of the property, the legal framework in which the owner can exercise his/her powers and third parties have to refrain from certain activities as well as the use of the term "land property" for the purposes of individual legal acts. In regard to these issues, the land property has been "marked" due to two main segments, which can be exposed from the content of art. 46 § 1 of the Civil Code. The first one is the physical element in the definition of land property – a part of the earth surface, while the second one is distinguished in a legal sense - a separate ownership unit.

Considerations on the physical element of the definition of land property cover following issues: an indefinite term of "part of the surface", a geodetic division, a definition of the plot of land, components of land property as well as the relationship between land and buildings registry and the Land and Mortgage Registers.

The legal element in the definition of land property includes considerations concerning the separation of land property from the earth surface in terms of rights belonging to it, the dependence of the land property on the fact of keeping the land and mortgage register or the collection of documents, a reference to the principle of "one land and mortgage register, one land property" (a definition of land property used in land and mortgage registers) as well as the connection between the definition of land property and the ownership right.

³⁸ Tak też A. Sylwestrzak, *Zakres nieruchomości gruntowej w płaszczyźnie poziomej*, „Monitor Prawniczy” 2010, nr 2, s. 117.