

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), określana mianem formalnej definicji gruntu<sup>38</sup>.

**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.

---

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