

Rozdział 1. Wprowadzenie

§ 1. Znaczenie obrotu nieruchomościami

Znaczenia obrotu nieruchomościami nie sposób przecenić. Szacuje się, że obecnie nieruchomości w Polsce stanowią ponad 2/3 majątku narodowego, a ich wartość stale wzrasta.

Codzienne życie każdego człowieka jest nierozzerwalnie związane z nieruchomościami, i to od chwili urodzenia aż do chwili śmierci. Każdy z nas urodził się w jakiejś nieruchomości (szpitalu, domu, mieszkaniu), uczył się w nieruchomościach (przedszkolach, szkołach, uczelniach), mieszka przez całe życie w nieruchomościach (mieszkaniach, domach, willach, pensjonatach, hotelach, pałacach), pracuje w nieruchomościach (fabrykach, biurach, sklepach, lotniskach, lasach, ogrodach, na polach), do których to miejsc pracy dojeżdża korzystając z nieruchomości (drogi, ulice, autostrady, dworce, lotniska). W nieruchomościach leczymy się (szpitale, kliniki, przychodnie zdrowia) oraz odpoczywamy (kina, teatry, parki itd.). W nieruchomościach realizuje się także nasze życie duchowe (kościół, kaplice, klasztory). Nawet po śmierci związani jesteśmy z nieruchomościami, bowiem cmentarze, to także nieruchomości.

Nieruchomości pełnią **kluczową rolę we wszystkich sferach działalności człowieka**, w jego życiu rodzinnym, zawodowym, duchowym itd. Dla wielu osób przedstawiają one także stabilne źródło dochodu oraz przedmiot finansowego zabezpieczenia (najem, dzierżawa itp.). Nic więc dziwnego, że prawo obrotu nieruchomościami cieszy się tak wielkim zainteresowaniem.

§ 2. Przenoszenie własności nieruchomości w państwach Unii Europejskiej

Najistotniejszym zagadnieniem prawnym związanym z obrotem nieruchomościami jest **tryb przenoszenia ich własności**, ze szczególnym uwzględnieniem określenia **chwili**, w której dochodzi do przejścia własności. W kontek-

1

2

ście tym zauważyć trzeba, że w państwach Unii Europejskiej wyróżnić można **pięć systemów** przenoszenia własności nieruchomości, a mianowicie:

- 1) **romański** – wywodzący się z kodeksu Napoleona (Francja, Belgia, Luksemburg, Hiszpania, Włochy);
- 2) **germański** (Niemcy, Austria, Szwajcaria);
- 3) **common law** (Anglia, Irlandia, Walia, częściowo Szkocja);
- 4) **skandynawski** (Szwecja, Finlandia, Norwegia);
- 5) **wschodnioeuropejski** – stanowiący mieszaninę rozwiązań przyjętych w różnych systemach (kraje bloku wschodnioeuropejskiego).

3 Trzeba jednak pamiętać, że na skutek różnych historycznych zaszczości, w większości państw Unii Europejskiej elementy powyższych systemów przeplatają się ze sobą. Badając sposób umownego (kontraktowego) przenoszenia własności nieruchomości w danym państwie należy przede wszystkim zwrócić uwagę na **pięć** kluczowych wymienionych poniżej **wyróżników (rozwiązań)**, nie przywiązując większej wagi do faktu, z którego systemu one pochodzą.

- 1) **Definitywność umowy zbycia nieruchomości** (sprzedaży, zamiany, darowizny) – pod kątem udzielenia odpowiedzi na pytanie: Czy w danym systemie prawnym umowa zbycia nieruchomości wywołuje jedynie skutek **zobowiązujący** (obligacyjny), a zatem jedynie zobowiązuje do zawarcia w przyszłości umowy przenoszącej własność nieruchomości, czy też wywołuje od razu dwa skutki, tzn. skutek **zobowiązujący** (obligacyjny) i jednocześnie skutek **rozporządzający** (rzeczowy), tzn. zobowiązuje zbywcę do przeniesienia własności nieruchomości na nabywcę i jednocześnie (od razu) własność tę na nabywcę przenosi?
- 2) **Charakter umowy zbycia nieruchomości** – pod kątem udzielenia odpowiedzi na pytanie: Czy umowa ta ma charakter **konsensualny**, co oznacza, że samo jej zawarcie (samo porozumienie stron) przenosi własność nieruchomości ze zbywcy na nabywcę, czy też umowa ta ma charakter **realny**, co oznacza, że do przejścia własności ze zbywcy na nabywcę, oprócz zawarcia samej umowy, konieczne jest jeszcze wykonanie jakiejś czynności realnej, np. przeniesienie posiadania nieruchomości na nabywcę?
- 3) **Kauzalność (przyczynowość) przenoszenia własności nieruchomości** – pod kątem udzielenia odpowiedzi na pytanie: Czy w danym systemie prawnym do przeniesienia własności nieruchomości na inną osobę konieczne jest istnienie jakiejś istotnej **kauzy** (przyczyny), takiej jak np. chęć otrzymania w zamian ceny (sprzedaż), chęć otrzymania w zamian innej rzeczy (zamiana), chęć przysporzenia majątku osobie bliskiej (*causa donandi*) itd., czy też w danym systemie prawnym żadna kauza nie jest wymagana, a przenie-

sienie własności nieruchomości na inną osobę może zostać dokonane **abstrakcyjnie**, tzn. bez żadnej szczególnej przyczyny, np. dla kaprysu?

- 4) **Formę umowy zbycia nieruchomości** – pod kątem udzielenia odpowiedzi na pytanie: Czy dla **ważności** umowy zbycia nieruchomości wymagana jest w danym systemie prawnym jakaś **forma szczególna**, np. umowa **pisemna**, umowa pisemna z podpisami stron **notarialnie poświadczonymi**, umowa przygotowana przez notariusza w formie **aktu notarialnego** itp.?
- 5) **Wpis do rejestru publicznego** – pod kątem udzielenia odpowiedzi na trzy pytania, a mianowicie: **a)** Czy w danym systemie prawnym funkcjonuje jakiś rejestr publiczny, w którym **rejestruje się** umowy zbycia nieruchomości lub **ujawnia się** ich nowych właścicieli?; **b)** Czy wpis do tego rejestru jest **obligatoryjny** (obowiązkowy)? oraz **c)** Czy wpisy do tego rejestru ma charakter **konstytutywny** (prawotwórczy), tzn. wywołuje skutek **rzeczowy** polegający na przeniesieniu własności nieruchomości, a zatem bez dokonania tego wpisu własność nieruchomości nie przechodzi na nabywcę, czy też wpis ten ma charakter jedynie **deklaratoryjny** (deklaratywny), co oznacza, że tylko informuje on o dokonany wcześniej przejściu własności?

O powyższych kryteriach warto pamiętać, gdyż ich znajomość umożliwia **bezpieczne nabycie własności nieruchomości** w dowolnym państwie Unii Europejskiej, bez względu na okoliczność, do którego systemu prawnego dane państwo należy. Zauważyć jednak trzeba, że powyższe rozwiązania bywają nągminnie mylone lub rozumiane opacznie.

Przed wszystkim sporo problemów rodzi się na tle **definitywności** umowy zbycia nieruchomości. Mylone bywają bowiem czynności **zobowiązujące** (obligujące do przeniesienia własności) z czynnościami **rozporządzającymi** (przenoszącymi własność). Dla przykładu, w powszechnym mniemaniu dominuje pogląd, że umowa sprzedaży nieruchomości zawsze przenosi jej własność na kupującego. Jest to pogląd błędny, gdyż – pomijając materię konstytutywności wpisu – w wielu systemach prawnych, w tym **także w prawie polskim**, umowa sprzedaży nieruchomości **nie zawsze przenosi jej własność**. Według brzmienia art. 535 KC „przez umowę sprzedaży sprzedawca **zobowiązuje się** przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący **zobowiązuje się** rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę”. Z brzmienia tego przepisu wynika, że sprzedażą jest już **samo zobowiązanie się** do przeniesienia na kogoś własności rzeczy w zamian **za zobowiązanie się** tej drugiej osoby do zapłacenia ceny. Do przejścia własności może zatem dojść później, tzn. **w drugiej umowie**, obejmującej już tylko skutek rzeczowy, czyli **samo przeniesienie własności**, którą to umowę strony zawierają w celu wykonania zobowiązania wynikającego z zawartej wcześniej umowy sprzedaży. Nadmienić w tym miej-

scu trzeba, że tylko ta druga umowa, tzn. umowa przenosząca własność, musi być **bezwarunkowa**, czyli nie może zostać zawarta z zastrzeżeniem warunku ani terminu. Natomiast, pierwsza umowa, tzn. umowa sprzedaży **może zostać zawarta pod warunkiem albo z zastrzeżeniem terminu**.

Opacznie rozumiana bywa także istota **konsensualności** przeniesienia własności. Wielu nabywców nieruchomości jest zaskoczonych faktem, że w niektórych systemach prawnych, w tym **także w prawie polskim**, do przejścia prawa własności ze zbywcy na nabywcę wystarcza **samo podpisanie umowy**, co oznacza, że nie jest w tym zakresie konieczne ani zapłacenie ceny, ani wydanie nieruchomości nabywcy.

Najwięcej nieporozumień powstaje jednak w wyniku mylenia **obligatoryjności** wpisu z jego **konstytutywnością** (prawotwórczym charakterem), a są to instytucje diametralnie różne. Obligatoryjność wpisu oznacza, że nowy właściciel nieruchomości, notariusz albo inny podmiot dokumentujący zawarcie umowy przenoszącej jej własność, jest **zobowiązany** wystąpić do rejestru publicznego z **wnioskiem** o ujawnienie w nim nowego właściciela. Wpis nabywcy nieruchomości w tym rejestrze **nie ma jednak wpływu** na przejście prawa własności, gdyż prawo to przeszło na nabywcę już z chwilą podpisania umowy. Ujawnienie nabywcy w księdze wieczystej jest wprawdzie **obowiązkowe**, lecz ma ono charakter tylko **informacyjny**. Naruszenie obowiązku ujawnienia nowego właściciela w księdze wieczystej może w danym systemie prawnym za swoje zaniedbanie zostać ukarany, np. grzywną lub dyscyplinarnie. Nie będzie to jednak miało wpływu na przejście prawa własności.

Konstytutywność wpisu nabywcy nieruchomości oznacza, że to właśnie z **chwilą dokonania wpisu**, a nie z chwilą podpisania umowy, przechodzi na nabywcę własność nieruchomości. Siłą rzeczy wpis ten jest z reguły także obligatoryjny, a za jego zawiniony brak ktoś może zostać ukarany. Różnica polega jednak na tym, że niezależnie od nałożenia kary na naruszciciela tego obowiązku, nabywca **nie nabywa** własności nieruchomości, dopóki wpis ten nie zostanie dokonany.

§ 3. Przenoszenie własności nieruchomości w Polsce

5 Patrząc na pięć systemów przenoszenia własności nieruchomości w państwach Unii Europejskiej, określanymi jako systemy: **romański**, **germański**, **common law**, **skandynawski** oraz **wschodnioeuropejski**, nie trudno odgadnąć, że Polska znajduje się wśród krajów zaliczanych do tej ostatniej grupy. Granice pomiędzy powyższymi systemami są jednak nieostre, a ich elementy przeplata-

ją się ze sobą w różnych krajach. Oznacza to, że elementy typowe dla państwa zaliczanego tradycyjnie do jednego systemu można spotkać w państwie zaliczanym do innego systemu. Dla rzetelnej analizy trybu zbywania nieruchomości w systemie prawnym danego kraju znacznie ważniejsze jest ustalenie, jakie konkretne rozwiązania prawne zostały w nim przyjęte, od tego, z jakiego systemu prawnego rozwiązania te recypowano.

W powyższym kontekście można zatem stwierdzić, że w systemie prawa polskiego umowa zbycia nieruchomości jest, oczywiście z pewnymi wyjątkami:

- 1) **obligacyjno-rozporządzająca**, gdyż zobowiązuje do przeniesienia własności i jednocześnie ją przenosi;
- 2) **konsensualna**, gdyż samo zawarcie umowy (*solo consensu*) przenosi własność nieruchomości i nie jest do tego konieczne wydanie nieruchomości nabywcy;
- 3) **kauzalna**, gdyż niezbędne jest istnienie ważnej z jurydycznego punktu widzenia przyczyny przeniesienia własności nieruchomości na inną osobę;
- 4) wymaga pod rygorem nieważności **formy aktu notarialnego** oraz
- 5) podlega ujawnieniu w **rejestrze publicznym** zwanym **księgą wieczystą**, przy czym wpis w tej księdze ma charakter jedynie **deklaratoryjny**, gdyż własność nieruchomości przechodzi na nabywcę już **z chwilą podpisania aktu notarialnego**, choć rodzą się na tym tle pewne niejasności.

Powyzsza materia, a także wiele innych zagadnień dotyczących obrotu nieruchomościami, zostały omówione na dalszych kartach niniejszej publikacji.

Rozdział 2. Pojęcie nieruchomości

§ 4. Geneza i ewolucja pojęcia nieruchomości

6 Dla pełnego zrozumienia mechanizmów rządzących współczesnym obrotem nieruchomościami przydatnym będzie odwołanie się do początków instytucji nieruchomości w prawie rzymskim oraz jej późniejszej ewolucji. **Prawo rzymskie** sztywno trzymało się określonej w ustawie XII tablic¹ (tablica 6,3) koncepcji *res immobiles*, rozumianej jako grunt i wszystko to, co jest z nim trwale związane. Choć podział rzeczy na ruchome i nieruchome nie miał w prawie rzymskim zbyt doniosłego znaczenia, a to z uwagi na nadrzędność ich podziału na *res Mancipi* i *res nec Mancipi*, tym niemniej to właśnie z rzymskiej koncepcji nieruchomości, wykształconej na wzorze rzymskiego gospodarstwa chłopskiego, wyrosła zasada *superficies solo cedit*, według której własność gruntu rozciągała się na ową *superficies*, przez którą rozumiano **wszystko to, co było z gruntem trwale związane**. Wzniesiony na cudzym gruncie budynek przypadał *ex lege* właścicielowi gruntu, bez względu na wysokość poniesionych nań nakładów oraz ich relacje do wartości gruntu. Nie przestrzegano tej zasady jedynie w zachodniorzymskim prawie wulgarnym w przypadku budowli wzniesionych na cudzym gruncie za zgodą jego właściciela².

Przedstawiona tu rzymska koncepcja nieruchomości, oparta na zasadzie *superficies solo cedit*, rozszerzonej z biegiem lat do *dominus soli est dominus coeli et inferorum* (własność gruntu rozciąga się także na jego podziemie i znajdujący się nad nim słupek powietrza), wyrażanej niekiedy obrazowo jako *usque ad sidera, usque ad inferos* (aż do gwiazd i aż do piekieł), została recypowana przez większość ustawodawstw europejskich.

¹ Szerzej o *lex duodecim tabularum* zob. M. Zabłocka, [w:] W. Wołodkiewicz, M. Zabłocka, Prawo rzymskie. Instytucje, Warszawa 2009, s. 48 oraz K. Sójka-Zielińska, Historia prawa, Warszawa 2000, s. 25–27.

² Zob. W. Litewski, Słownik encyklopedyczny prawa rzymskiego, Kraków 1998, s. 253.

Wyrazem przyjęcia powyższej konstrukcji przez prawo francuskie był art. 517 **Kodeksu Napoleona**¹, stanowiący, że grunty i budynki są z natury swej nieruchomością, a także art. 552 tego Kodeksu, głoszący, że własność ziemi „pociąga za sobą” własność powierzchni i wnętrza.

Podobną regulację zawierał **Kodeks cywilny austriacki**, który mocą § 291 dzielił rzeczy m.in. na ruchome i nieruchome², zaś w § 293 dookreślał, że nieruchomymi są te, które nie mogą być przeniesione bez uszkodzenia ich istoty. Według § 297 tego Kodeksu nieruchomościami były również wzniesione na gruncie domy i zabudowania wraz z kolumną powietrza w linii prostopadłej do ziemi.

Kodeks cywilny niemiecki, choć nie formułował legalnej definicji nieruchomości, stanowił w § 94, że rzeczy trwale z gruntem związane stanowią jego istotne części składowe. Zaliczał on do nich przede wszystkim budynki oraz nieodłączone od ziemi płody gruntu³.

Kazuistyczny w swej treści **Tom X Zводу Praw Rosyjskich** wymieniał jako przynależności gruntu m.in.: budynki, dwory, młyny, przewozy, groble, rzeki, jeziora i stawy (art. 387). Wyjątek stanowiły grunty fabryczne, które uznawano za przynależności fabryk (art. 388). Rosyjskie przepisy szczególnie dopuszczały możliwość oddzielenia prawa własności budynku od prawa własności gruntu, lecz tylko w przypadku budynku posadowionego na gruncie dzierżawnym. Budynki nabyte na rozbiórkę, tzn. bez prawa nabywcy do korzystania z gruntu, uznawane były za ruchomości⁴.

Przedstawioną tu ogólną koncepcję nieruchomości przyjęło również prawo polskie. Wyrazem tego był art. 3 dekretu z 11.10.1946 r. – **Prawo rzeczowe** (Dz.U. Nr 57, poz. 319 ze zm.), uznający za nieruchomości części powierzchni ziemskiej, stanowiące odrębny przedmiot własności. Koncepcja ta ostała się również we współczesnym prawie polskim.

¹ Zob. Z. Łączyński, *Prawo cywilne obowiązujące w województwach centralnych*, Warszawa 1937, s. 151.

² Zob. M. Zatorski, F. Kasperek, *Powszechna księga ustaw cywilnych dla wszystkich krajów dziedzicznych niemieckich Monarchji austriackiej z późniejszymi odnośniami ustawami i rozporządzeniami*, Cieszyn 1875, s. 181.

³ Zob. Z. Lisowski, *Kodeks cywilny obowiązujący na ziemiach zachodnich Rzeczypospolitej Polskiej*, Poznań 1933, s. 36.

⁴ Zob. *Prawo cywilne ziem wschodnich – Tom X, cz. I, Zводу Praw Rosyjskich*, przekład Z. Rymowicz, W. Świąćicki, Warszawa 1932, s. 137–147.

§ 5. Definicja nieruchomości we współczesnym prawie polskim

- 12 Legalna definicja nieruchomości zawarta została w art. 46 ustawy z 23.4.1964 r. – Kodeks cywilny (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1025 ze zm.), według której nieruchomościami są:
- 1) **części powierzchni ziemskiej** stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty);
 - 2) **budynki trwale z gruntem związane**, jeżeli mocą przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
 - 3) **części budynków (lokale)**, jeżeli mocą przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
- 13 Definicja ta została częściowo powtórzona w art. 4 pkt 1 ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.), według którego przez **nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią one odrębny przedmiot własności.**
- 14 Wprawdzie powielanie definicji tej samej instytucji na użytek dwóch ustaw uznać należy za praktykę legislacyjnie niepożądaną¹, tym niemniej definicje te w żaden sposób nie kolidują ze sobą². Wynika z nich, że nieruchomościami są zarówno grunty niezabudowane, jak i zabudowane, a ponadto mogą nimi być budynki i lokale, **jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności**, co rozumieć należy w ten sposób, że właściciele tych budynków i lokali nie są jednocześnie właścicielami gruntu.
- 15 Przykładem budynku stanowiącego przedmiot odrębnej własności jest budynek posadowiony na gruncie oddanym **w użytkowanie wieczyste**. W sytuacji takiej właścicielem gruntu jest Skarb Państwa, gmina, powiat albo województwo, zaś właścicielem budynku jest użytkownik wieczysty. Przepisami szczególnymi, do których odsyła art. 46 KC są w tym przypadku przepisy do-

¹ Zgadzam się z poglądem wyrażonym przez *J. Szachulowicza*, iż ustawodawca w trosce o spójne i stabilne prawo powinien dbać o to, aby każde pojęcie użyte w prawie i odnoszące się do zrozumienia jego treści, miało to samo znaczenie. Autor uważa za zbędne, a nawet szkodliwe, formułowanie pojęcia na użytek stosowania konkretnej ustawy, przy braku wątpliwości co do rozumienia jego treści. Tak *J. Szachulowicz*, [w:] *J. Szachulowicz, M. Krasowska, A. Łukaszewska*, Gospodarka nieruchomościami. Komentarz, Warszawa 2002, s. 28.

² Również zdaniem *S. Rudnickiego*, art. 4 pkt 1 GospNierU nie daje żadnych podstaw do rozumienia pojęcia nieruchomości gruntowej odmiennie niż to wynika z art. 46 KC. Tak *S. Rudnicki*, [w:] *S. Dmowski, S. Rudnicki*, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna, Warszawa 2003, s. 179.

tyczące użytkowania wieczystego, a w szczególności art. 235 KC, stanowiący m.in., że budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego, bądź ich związków przez wieczystego użytkownika, stanowią własność wieczystego użytkownika.

Przykładem części budynku stanowiącej przedmiot odrębnej własności jest wydzielony prawnie z tego budynku lokal mieszkalny albo lokal o innym przeznaczeniu (lokal użytkowy). Przepisy szczególne na mocy, których możliwe jest ustanawianie odrębnej własności takiego lokalu, zawarte zostały w ustawie z 24.6.1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 716 ze zm.). Dopuszczają one możliwość podzielenia budynku na lokale będące własnością różnych osób. Po dokonaniu takiego podziału, każdy z lokali staje się odrębną nieruchomością, tzw. **nieruchomością lokalową**, dla której zakłada się odrębną księgę wieczystą.

16

Pewne kontrowersje budzi w piśmiennictwie pojęcie nieruchomości gruntowej. Z **prawnomaterialnego** (prawnorzeczowego) punktu widzenia, tzn. z punktu widzenia przepisów Kodeksu cywilnego, nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązania do ksiąg wieczystych. Takie stanowisko zajął SN w uzasadnieniu prawnym uchw. z 27.12.1994 r., III CZP 158/94 (OSNC 1995, Nr 4, poz. 59). Według tego poglądu, za jedną nieruchomość uważa się np. dwie położone obok siebie **działki ewidencyjne** należące do jednego właściciela, otoczone gruntami innych właścicieli, nawet wtedy, gdy dla każdej z tych działek prowadzona jest osobna księga wieczysta.

17

Z **wieczystoksięgowego** punktu widzenia, tzn. z punktu widzenia przepisów ustawy o księgach wieczystych i hipotece, księgi wieczyste prowadzi się **w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości** (art. 1 ustawy z 6.7.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 1916 ze zm.)). Oznacza to, że grunt wpisany do jednej księgi wieczystej stanowi jedną nieruchomość, zaś grunt wpisany do dwóch ksiąg wieczystych stanowi dwie nieruchomości. Innymi słowy, każda księga wieczysta obejmuje odrębną nieruchomość. Z tego punktu widzenia, dwie położone obok siebie działki ewidencyjne należące do jednego właściciela, otoczone gruntami innych właścicieli stanowią dwie nieruchomości, gdyż wpisane są do dwóch ksiąg wieczystych. Wieczystoksięgowe pojęcie nieruchomości dominuje w doktrynie i orzecznictwie.

18

§ 6. Klasyfikacja nieruchomości

- 19 Istnieje wiele kryteriów klasyfikowania nieruchomości. Według kryterium przeznaczenia nieruchomości dzielą się na: rolne, leśne, przeznaczone pod zabudowę, rekreacyjne, cmentarne¹ itp. Według innych kryteriów wyróżnia się nieruchomości: zabudowane, niezabudowane, gruntowe, budynkowe, lokalowe², składające się z jednej albo wielu działek ewidencyjnych, należące do Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego i wiele innych.
- 20 Do przedstawionej tu terminologii należy podchodzić z pewną ostrożnością. Wymienione wyżej grupy nieruchomości nie stanowią zbiorów rozłącznych. Dla przykładu, nieruchomość rekreacyjna może być jednocześnie nieruchomością zabudowaną, a nieruchomość gruntowa może stanowić własność gminy, będąc tym samym nieruchomością gminną. Bywają także nieruchomości składające się z działek o różnym przeznaczeniu, np. nieruchomość składająca się z pięciu działek, z których trzy przeznaczone są pod budownictwo mieszkaniowe, a dwie pod działalność usługową. Liczba możliwości jest tu praktycznie nieograniczona.

¹ Status prawny nieruchomości cmentarnych i grobów regulują: ustawa z 31.1.1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tekst jedn. Dz.U. z 2017 r. poz. 912 ze zm.) oraz ustawa z 28.3.1933 r. o grobach i cmentarzach wojennych (tekst jedn. Dz.U. z 2018 r. poz. 2337 ze zm.).

² Uregulowane w ustawie o własności lokali.