


# **Podziały, scalenia i rozgraniczenia nieruchomości oraz procedury ewidencyjne**

Wydanie 4.



## **Część I**

Nieruchomość,  
działka gruntu,  
działka budowlana





# Rozdział 1. Pojęcie nieruchomości

## Spis treści

I. Definicje w Kodeksie cywilnym .....	3
II. Definicje w ustawie o księgach wieczystych i hipotece .....	6
III. Definicje w ustawie o gospodarce nieruchomościami .....	7
A. Nieruchomość gruntowa, budynkowa i lokalowa .....	7
B. Nieruchomość podobna .....	10

## I. Definicje w Kodeksie cywilnym

Zgodnie z art. 46 § 1 KC, **nieruchomościami** są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), a także budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Cytowany przepis definiuje nieruchomość jako **rzecz**, określając jej atrybuty odróżniające ją od innych, stanowiących ruchomości. Jest to zatem definicja prawno-rzeczowa.

Prawnym wyróżnikiem istnienia nieruchomości w ujęciu cywilnoprawnym jest przysługiwanie do niej **prawa własności** określonego podmiotowi. Nieruchomość wyodrębnia się zatem z otoczenia poprzez wskazanie (ustalenie lub stwierdzenie), czy przysługuje do niej określonego podmiotowi prawo własności. W odniesieniu do powierzchni ziemskiej, jeżeli istnieje podmiot własności części tej powierzchni, a zatem przysługuje do niej prawo własności określonego podmiotowi, to jest to nieruchomość ujmowana przez ustawodawcę jako grunt. Innymi słowy, jest to **nieruchomość gruntowa**. Pojęcie „**grunt**” używane jest w tym przypadku przez ustawodawcę do określenia mianem nieruchomości właśnie części powierzchni ziemskiej. Jeżeli zaś nie jest możliwe wskazanie podmiotu prawa własności określonej części powierzchni ziemskiej, to część ta wchodzi w skład innej, większej części, takiej, wobec której istnieje prawna możliwość ustalenia właściciela i wtedy ta większa część powierzchni ziemskiej stanowi nieruchomość gruntową.

Pojęcie nieruchomości w KC

Przesłanki istnienia nieruchomości

Nieruchomość gruntowa

Pojęcie gruntu

Oprócz prawnego wyróżnika nieruchomości stanowiącej grunt, zaistnienie takiej nieruchomości w rozumieniu definicji określonej w art. 46 § 1 KC polega na jej **wyodrębnieniu** z określonego obszaru powierzchni ziemskiej. Takiemu wyodrębnieniu służą granice wyznaczające zasięg przysługiwania, zatem także i wykonywania, prawa własności, zakreślające obszar powierzchni ziemskiej, w którym właściciel wykonuje swoje prawo w sposób określony w art. 140 KC. Dał temu wyraz także NSA w wyr. z 8.12.2006 r. (I OSK 124/06, Legalis), stwierdzając m.in., że dla uznania danego obszaru gruntu za nieruchomość konieczne jest jej wyodrębnienie od innych przedmiotów jakimi w stosunku do niego są otaczające go grunty. Dany grunt może zatem stać się nieruchomością na skutek skonkretyzowania jego przedmiotowego zakresu, które następuje przez określenie jego zewnętrznych granic.

Granice  
ewidencyjne

Granice te wyznaczają zarazem obszar powierzchni ziemskiej, do której właściciel może poszukiwać ochrony prawnej swoich uprawnień. Są one przy tym opisywane instrumentami prawnymi określonymi w przepisach dotyczących geodezji i kartografii, wśród których występuje m.in. pojęcie **granic ewidencyjnych**. Za pomocą tych właśnie granic dokonuje się oznaczenia poszczególnych części powierzchni ziemskiej, które stanowią nieruchomość lub jej część. Częścią powierzchni ziemskiej wyodrębnioną granicami ewidencyjnymi jest zaś **działka gruntu**, którą – zgodnie z § 9 ust. 1 EwGriBudR – stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Pojęcie działki gruntu służy zatem terytorialnemu oznaczeniu nieruchomości poprzez jej wyodrębnienie z danego obszaru. Nieruchomość może się składać z jednej działki gruntu lub z większej ich liczby, jeżeli działki te są przedmiotem prawa własności przysługującego temu samemu podmiotowi.

Pojęcie działki  
gruntu

W przypadku, gdy prawo własności, przysługujące określönemu podmiotowi do nieruchomości, zostanie udostępnione innym podmiotom, w wyniku czego, obok dotychczasowego właściciela pojawiają się inni właściciele, mający na wyłączną własność ewidencyjnie wyodrębnione części (działki gruntu) z dotychczasowej nieruchomości, części te (działki gruntu) będą nowymi nieruchomościami, jako że podmiotem ich własności (w rozumieniu art. 46 § 1 KC) będą inne podmioty niż dotychczas. Podzielenie prawa własności nieruchomości na rzecz innych podmiotów do wyodrębnionych ewidencyjnie części nieruchomości skutkuje zatem powstaniem nowych nieruchomości.

Mianem nieruchomości ustawodawca określił również budynki oraz ich części (będące wyodrębnionymi lokalami), jeżeli stanowią one przedmiot odrębnej od gruntu własności. Odrębność ta musi jednak wynikać ze stosownych w tym względzie norm prawnych. **Odrębna własność budynku** istnieje, w przypadku gdy jest on posadowiony na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste. Wtedy grunt stanowi własność publiczną obciążoną prawem użytkowania wieczystego, a znajdujące się na nim budynki stanowią przedmiot własności przysługującej użytkownikowi wieczystemu (art. 235 KC). Wszak

Odrębna własność  
budynku  
lub jego części

własność ta jest odrębna od prawa użytkowania wieczystego przysługującego do gruntu, lecz jest zarazem prawem związanym z użytkowaniem wieczystym, co oznacza, że nie może ona istnieć bez przysługiwania podmiotowi tej własności prawa użytkowania wieczystego do gruntu.

**Odrębna własność części budynku** uregulowana została zasadniczo w WłLokU, która to część może być przedmiotem odrębnego od gruntu prawa własności, stanowiąc samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu (art. 2 ust. 1 WłLokU).

**Samodzielnym lokalem mieszkalnym**, jak i lokalem wykorzystywanym zgodnie z przeznaczeniem na inne cele niż mieszkalne, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Samodzielność ta wymaga jednak stwierdzenia stosownym zaświadczeniem starosty, a ponadto, lokal wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym – także na wyrysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu. Z prawem odrębnej własności lokalu związany jest także udział w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego do gruntu, na którym posadowiony jest budynek mieszczący w sobie wyodrębniony lokal.

Nadal wyróżnikiem nieruchomości w ujęciu cywilistycznym – niezależnie od tego, czy jest nią grunt, budynek lub lokal – pozostaje zatem okoliczność, czy dany element jest przedmiotem odrębnej własności. Jeżeli bowiem tak nie jest, to stanowi część gruntu składową w rozumieniu art. 47 § 1 i 2 oraz art. 48 KC.

W cywilistycznej definicji nieruchomości określonej w art. 46 § 1 KC, ustawodawca zawarł w § 2 odesłanie, że prowadzenie księgi wieczystej regulują odrębne przepisy. Odesłanie to stało się dla SN podstawą do sformułowania poglądu, że pojęcie nieruchomości w art. 46 § 1 KC należy definiować także w powiązaniu z wieczystoksięgowym ujęciem nieruchomości. W postanowieniu z 30.10.2003 r. (IV CK 114/02, Legalis) SN wskazał, że stanowiące własność tej samej osoby i graniczące ze sobą działki gruntu objęte oddzielnymi księgami wieczystymi są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 KC. Odrębność tę tracą w razie połączenia ich w jednej księdze wieczystej. Również w wyroku z 26.2.2003 r. (II CKN 1306/00, Legalis) SN stwierdził, że dwie niezabudowane działki gruntu graniczące ze sobą i należące do tego samego właściciela, dla których jest prowadzona jedna księga wieczysta, stanowią – w rozumieniu art. 46 § 1 KC – jedną nieruchomość gruntową.

Jakkolwiek pogląd ten nie jest jednolity, to jednak przeważa w orzecznictwie SN, który w uchw. z 7.4.2006 r. (III CZP 24/06, Legalis) stwierdził m.in., że przepisy nie definiują nieruchomości. Według takiego stanowiska

Samodzielny lokal mieszkalny oraz lokal wykorzystywany na inne cele niż mieszkalne

Orzecznictwo

przyjętego w orzecznictwie i piśmiennictwie nie ma podstaw do przeciwstawiania sobie dwóch różnych pojęć nieruchomości: materialnoprawnego (prawnorzeczowego) i formalnego (wieczystoksięgowego). Definicja nieruchomości gruntowej (zawarta w art. 46 § 1 KC) jest uniwersalna w tym znaczeniu, że odnosi się zarówno do nieruchomości, dla których prowadzi się księgi wieczyste, jak i do pozostałych. Jednak gdy dla określonej nieruchomości została założona taka księga, obowiązuje reguła „jedna księga – jedna nieruchomość”. Odnosi się ona również do graniczących ze sobą nieruchomości, które stanowią własność tej samej osoby, a ponadto do nieruchomości stanowiących całość gospodarczą, ale niegraniczących ze sobą. Właściciel może w takiej sytuacji skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 21 KWU i doprowadzić do połączenia kilku nieruchomości. Rozważane uprawnienie jest wyłącznym atrybutem właściciela.

Naczelny Sąd Administracyjny w wyr. z 24.11.2005 r. (I OSK 181/05, Legalis) wskazał także m.in., że wyodrębnienie gruntu wymaga określenia granic zewnętrznych, co może nastąpić przez założenie dla niego księgi wieczystej. Założenie księgi dla jednej działki czyni ją odrębnym przedmiotem własności w stosunku do innych gruntów tego samego właściciela, który może posiadać kilka działek sąsiadujących ze sobą. Tylko od właściciela zależy, czy zachowa odrębność prawną tych nieruchomości. Istnienie wspólnej granicy i tego samego podmiotu własności nie stanowi prawnej podstawy połączenia nieruchomości, dla których są założone odrębne księgi wieczyste lub tylko jedna z nich ma wpis w księdze wieczystej, a właściciel aprobuje taki stan. Traktowanie dwóch działek sąsiadujących ze sobą, mających jednego właściciela, jako jednej nieruchomości w sensie prawnym jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy żadna z tych działek nie posiada założonej księgi wieczystej.

## II. Definicje w ustawie o księgach wieczystych i hipotece

Pojęcie  
nieruchomości  
w KWU

Zgodnie z art. 1 ust. 1 KWU, księgę wieczystą prowadzi się w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości. Natomiast z art. 24 ust. 1 tej samej ustawy wynika, że dla każdej nieruchomości prowadzi się **odrębną księgę**, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Zgodnie zaś z art. 21 KWU, właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących ze sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość.

Z powyższego jednoznacznie wynika, że nieruchomością gruntową dla potrzeb stosowania KWU jest taki obszar gruntu, który objęty jest jedną księgą wieczystą. Natomiast ujęcie poszczególnych obszarów gruntu w odrębnych księgach wieczystych, nadal stanowiących własność tego samego podmiotu, skutkuje uznaniem ich za odrębne nieruchomości gruntowe. Odrębność nieruchomości gruntowej w ujęciu wieczystoksięgowym definiowana jest zatem

przez pryzmat prowadzenia odrębnej księgi wieczystej dla wydzielonej części powierzchni ziemskiej, a nie przez pryzmat przysługiwania prawa własności do wydzielonych części tej powierzchni temu samemu podmiotowi. Jakkolwiek to kryterium ma znaczenie, to o tyle drugorzędne, że w tej samej księdze nie mogą być ujawnione dwa odrębne podmioty prawa własności tej samej nieruchomości. Przez sam fakt prowadzenia księgi wieczystej, ujawnione w niej wpisy mogą wskazywać na przysługiwanie prawa własności do nieruchomości tylko temu samemu podmiotowi, niezależnie od tego, czy podmiotem tym jest pojedyncza osoba prawna lub fizyczna, czy też wiele podmiotów będących współwłaścicielami nieruchomości.

Wieczystoksięgowa definicja nieruchomości ma charakter jedynie **formalny**, wynikający z ustawowego postulatu prowadzenia dla nieruchomości księgi wieczystej. Nie jest to bowiem definicja pojęcia nieruchomości jako przedmiotu prawa, lecz jako przedmiotu prowadzonego rejestru służącego ustalaniu stanu prawnego nieruchomości. Z wieczystoksięgowego ujęcia nieruchomości nie wynikają jakiegokolwiek atrybuty charakteryzujące ją jako rzecz nieruchomą. Ujęcie to ma zatem znaczenie przede wszystkim dla celów rejestrowych, służących zidentyfikowaniu nieruchomości w kontekście prawnopodmiotowym i ilościowym.

Istotę wieczystoksięgowego ujęcia nieruchomości wyraził SN w uchw. z 7.4.2006 r. (III CZP 24/06, Legalis).

Natomiast prawne znaczenie księgi wieczystej dla wyodrębnienia nieruchomości wyeksponował NSA w wyroku z 24.11.2005 r. (I OSK 181/05, Legalis).

Również w wyroku z 20.12.2006 r. (IV CSK 229/06, Legalis) SN stwierdził, że na gruncie wieczystoksięgowym nieruchomość identyfikowana jest z księgą wieczystą i w rezultacie o tym, czy mamy do czynienia z jedną czy z wieloma nieruchomościami decyduje liczba ksiąg wieczystych dla niej urządzonych.

W wyroku z 22.2.2012 r. (IV CSK 278/11, Legalis) SN podtrzymał pogląd, że graniczące ze sobą działki gruntu, będące własnością tej samej osoby, dla których prowadzone są oddzielne księgi wieczyste, stanowią dwie odrębne nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 KC. Odrębność tę tracą w razie połączenia w jednej księdze wieczystej, obowiązuje bowiem reguła „jedna księga – jedna nieruchomość”.

### III. Definicje w ustawie o gospodarce nieruchomościami

#### A. Nieruchomość gruntowa, budynkowa i lokalowa

Zgodnie z art. 4 pkt 1 GospNierU, ilekroć w akcie tym jest mowa o nieruchomości gruntowej, należy przez to rozumieć **grunt wraz z częściami**

Charakter  
definicji

Orzecznictwo

Pojęcie  
nieruchomości  
w KWU



składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią **odrębny przedmiot własności**.

Cytowana definicja stworzona została na użytek wskazanej ustawy – na potrzeby stosowania instytucji prawnych w niej wskazanych, w tym także dla określenia przedmiotu podziału uregulowanego w art. 92–100 GospNierU. Zwrócił na to uwagę także NSA(5) w uchw. z 17.5.1999 r. (OPK 17/98, Legalis) wskazując m.in., że do GospNierU nie wprowadzono w sposób jednolity kodeksowego pojęcia nieruchomości (art. 46 § 1 KC) ani pojęcia wieczystoksięgowego (art. 21 ust. 1 KWU). W GospNierU pojęcie nieruchomości ma charakter **swoisty** w tym znaczeniu, że zależy on od szczególnych materii, które ta ustawa reguluje, tj. podział, obrót, wywłaszczenie, zwrot wywłaszczonej nieruchomości. W art. 93 i 96 GospNierU mowa jest o podziale nieruchomości, który ma zarówno charakter **podziału geodezyjnego** – „wydzielenie działek gruntu”, jak i **podziału prawnego** – wyodrębnienie działki geodezyjnie samodzielnej niegraniczącej z innymi działkami gruntu tego samego właściciela. Nieruchomość gruntowa na tle GospNierU to taki grunt wyodrębniony, który staje się **przedmiotem obrotu** – sprzedaży, przekazania w użytkowanie wieczyste, oddania w trwały zarząd.

Należy podkreślić, że w definicji „nieruchomości gruntowej” ustawodawca wyeksponował **grunt** jako wiodący element nieruchomości, a wszystko co się na nim znajduje stanowi jego składową, zarówno w sensie faktycznym, jak i w sferze prawnej. Omawiana definicja służy zatem normatywnemu odróżnieniu jej od nieruchomości budynkowej i nieruchomości lokalowej w ramach GospNierU.

**Nieruchomością budynkową** są budynki stanowiące przedmiot własności odrębnej od prawa do gruntu, które to prawo własności budynku jest jednak związane z prawem użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynki te są posadowione. Nieruchomości budynkowe występują zatem na nieruchomościach gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste. W takiej sytuacji podmiotowi tych praw przysługuje prawo własności budynku i prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym znajduje się budynek (art. 235 w zw. z art. 46 § 1 KC). Prawa te nie są zatem jednorodne.

**Nieruchomością lokalową** jest natomiast lokal mieszkalny lub użytkowy stanowiący przedmiot odrębnej własności, z którym związany jest udział w prawie do części wspólnych budynku oraz w prawie własności lub prawie użytkowania wieczystego do gruntu, na którym posadowiony jest budynek mieszczący w sobie dany lokal (art. 3 ust. 1–3 WłLokU).

W obydwu przypadkach, zarówno przy nieruchomości budynkowej, jak i lokalowej, ustawodawca wyodrębnił przedmiot praw przysługujących danemu podmiotowi, jako praw odrębnych od prawa do gruntu. Prawa te przysługują odrębnie, ale nie mogą istnieć bez jednoczesnego przysługiwania danemu podmiotowi praw do gruntu.

Charakter  
definicji

Podział  
nieruchomości

Nieruchomość  
gruntowa  
w GospNierU

Nieruchomość  
budynkowa

Nieruchomość  
lokalowa

Definicja „nieruchomości gruntowej” w GospNierU ma zatem charakter **przedmiotowy** odnoszący się do gruntu. Stanowi powielenie klasycznej definicji nieruchomości, zawartej w art. 46 § 1 KC z uwzględnieniem art. 47–49 KC, jako obejmującej grunt i wszystkie jego części składowe, przez co części te stanowią przedmiot tego samego prawa, przysługującego danemu podmiotowi do gruntu. Definicja „nieruchomości gruntowej” konsoliduje zatem dla potrzeb GospNierU treści normatywne wynikające z art. 46–49 KC.

W sferze faktycznej pojęcie nieruchomości gruntowej odnosi się zarówno do gruntu niezabudowanego, jak i zabudowanego. Natomiast w sferze prawnej istnienie zabudowy nie ma znaczenia prawnego, o ile wszystko to, co znajduje się na gruncie stanowi jego część składową, jest zatem przedmiotem tego samego jednorodnego prawa przysługującego do gruntu. Dopiero prawne oddzielenie budynków i lokali od praw przysługujących do gruntu oznacza, że pojęcie nieruchomości gruntowej w takim przypadku nadal obejmuje tylko grunt, mimo że jest on zabudowany, ale zabudowa ta jest przedmiotem odrębnych praw.

W wyroku z 24.11.2005 r. (I OSK 181/05, Legalis) NSA wskazał, że pod pojęciem „nieruchomości gruntowej” w rozumieniu art. 4 pkt 1 GospNierU rozumie się grunt wraz z częściami składowymi (z wyłączeniem budynków i lokali), jeżeli jest odrębnym przedmiotem własności i może stanowić samodzielny przedmiot obrotu prawnego. Wyodrębnienie gruntu wymaga określenia granic zewnętrznych, co może nastąpić przez założenie dla niego księgi wieczystej. Założenie takiej księgi dla jednej działki czyni ją odrębnym przedmiotem własności w stosunku do innych gruntów tego samego właściciela, który może posiadać kilka działek sąsiadujących ze sobą. Tylko od właściciela zależy, czy zachowa odrębność prawną takich nieruchomości. Istnienie wspólnej granicy i tego samego podmiotu własności nie stanowi prawnej podstawy połączenia nieruchomości, dla których są założone odrębne księgi wieczyste lub tylko jedna z nich ma wpis w takiej księdze, a właściciel aprobuje taki stan. Traktowanie dwóch należących do jednego właściciela działek sąsiadujących ze sobą jako jednej nieruchomości w sensie prawnym jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy żadna z nich nie posiada księgi wieczystej.

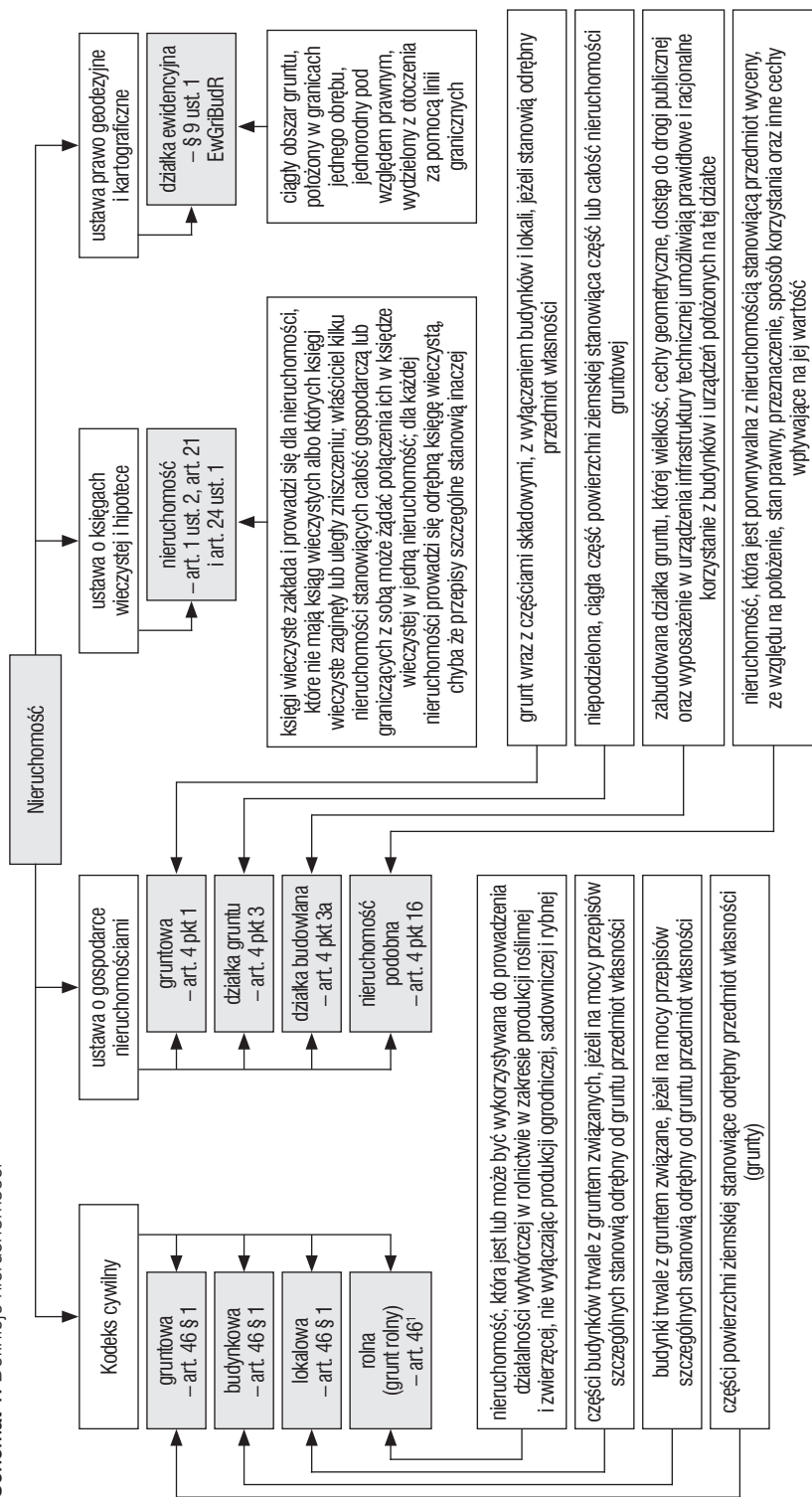
Natomiast SN w postanowieniu z 20.12.2006 r. (IV CSK 283/06, Legalis) wskazał, że pojęcia nieruchomości niezabudowanej na gruncie GospNierU nie można utożsamiać z tym pojęciem zdefiniowanym w KWU. Pogląd ten SN sformułował także w wyroku z 20.12.2006 r. (IV CSK 229/06, Legalis), dodatkowo stwierdzając, że na gruncie wieczystoksięgowym nieruchomość identyfikowana jest z księgą wieczystą i w rezultacie o tym, czy ma się do czynienia z jedną, czy z wieloma nieruchomościami decyduje liczba ksiąg wieczystych dla niej urządzonych (art. 1 KWU). Natomiast w świetle definicji zawartych w art. 4 pkt 1 i 3 GospNierU nawet odległe od siebie działki mogą być częścią określonej nieruchomości. Z drugiej strony, jedna działka też może stanowić nieruchomość.

## B. Nieruchomość podobna

W art. 4 pkt 16 GospNierU ustawodawca zdefiniował także pojęcie „nieruchomości podobnej”, jako tę, która jest **porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny**, ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Definicja „nieruchomości podobnej” posiada zasadnicze znaczenie dla **określenia wartości** nieruchomości, będącej wyznacznikiem określonych uprawnień lub obowiązków właścicieli nieruchomości w sferze cywilnoprawnej i w sferze publicznoprawnej. Ustawowa cecha podobieństwa nieruchomości zrównana została z porównywalnością nieruchomości przez pryzmat elementów wymienionych w powołanym art. 4 pkt 16 GospNierU. Poza wyszczególnieniem przez ustawodawcę położenia, stanu prawnego, przeznaczenia i sposobu korzystania z nieruchomości, istotną kwestią jest zatem ustalenie przez rzeczoznawcę majątkowego istnienia także innych cech mających przemawiać za podobieństwem określonych nieruchomości lub wykluczać to podobieństwo. Rolą rzeczoznawcy majątkowego jest bowiem stwierdzenie w ramach dokonywania analizy rynku, jakie jeszcze cechy nieruchomości mają wpływ na wysokość cen nieruchomości osiąganych w obrocie, by na tej podstawie ustalić, czy nieruchomości przyjęte za podstawę do wyceny mogą być uznane za podobne w rozumieniu ustawowej definicji zawartej w art. 4 pkt 16 GospNierU.

Należy przy tym podkreślić, że omawiana definicja dotyczy nieruchomości. Porównywalność cech nieruchomości przekładająca się na ich prawne podobieństwo dotyczy zatem zawsze tego, co jest przedmiotem wyceny. Nie można za nieruchomości podobne do wycenianej przyjmować tylko części innych nieruchomości. Pojęcie nieruchomości podobnej użyte zostało przez ustawodawcę w art. 153 ust. 1 GospNierU, jako podstawowy wyznacznik dla określenia rynkowej wartości nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Z art. 152 ust. 3 GospNierU wynika, że podejście takie stanowi przy tym zasadniczy sposób określania rynkowej wartości nieruchomości, dlatego rzeczoznawca majątkowy powinien w przypadku dokonywania wyceny dochować należytej staranności w zidentyfikowaniu wszystkich cech nieruchomości, które mają znaczenie dla uznania ich za porównywalne z wycenianą.

Schemat 1. Definicje nieruchomości



## Rozdział 2. Pojęcie działki gruntu

### Spis treści

I. Definicje w Prawie geodezyjnym i kartograficznym .....	12
II. Definicje w planowaniu przestrzennym .....	14
III. Definicje w ustawie o gospodarce nieruchomościami .....	15

### I. Definicje w Prawie geodezyjnym i kartograficznym

Podstawowym pojęciem opisującym powierzchnię ziemską i jej poszczególne części w ramach PrGeodKart jest „grunt” i „działka ewidencyjna”. W ustawie tej występuje również pojęcie nieruchomości, ale nie jest ono w niej zdefiniowane. Dla przykładu, pojęcie nieruchomości użyte zostało w art. 15 ust. 3 pkt 1 PrGeodKart, który stanowi, że właściciel lub inna osoba władająca nieruchomością, na której znajdują się znaki geodezyjne, urządzenia zabezpieczające te znaki oraz budowle triangulacyjne, są obowiązani nie dokonywać czynności powodujących ich zniszczenie, uszkodzenie lub przemieszczenie. Przedmiotem powołanej regulacji nie jest jednak nieruchomość, ale obowiązki jej właściciela oraz osoby władającej służące zachowaniu znajdujących się na tej nieruchomości elementów określających położenie punktów osnowy geodezyjnej oraz budowli triangulacyjnej.

Pojęcie gruntu i działki ewidencyjnej stosowane jest przede wszystkim dla potrzeb prowadzenia ewidencji gruntów i budynków. Dla ewidencji tej pojęcie gruntu, budynku i lokalu stanowi obiekty opisujące nieruchomość w zakresie jej stanu faktycznego.

Według art. 20 ust. 1 PrGeodKart, **ewidencja gruntów i budynków** obejmuje informacje dotyczące:

- 1) gruntów – ich położenia, granic, powierzchni, rodzajów użytków gruntowych oraz ich klas bonitacyjnych, oznaczenia ksiąg wieczystych lub zbiorów dokumentów, jeżeli zostały założone dla nieruchomości, w skład której wchodzi grunty;

- 2) budynków – ich położenia, przeznaczenia, funkcji użytkowych i ogólnych danych technicznych;
- 3) lokali – ich położenia, funkcji użytkowych oraz powierzchni użytkowej.

Pojęcie **gruntu** nie posiada swojej definicji, ale zostało użyte dla opisanego nieruchomości poprzez wskazanie jako wchodzące w jej skład. Natomiast pojęcie **działki ewidencyjnej** zdefiniowane zostało w § 5 ust. 1 pkt 3 i w § 9 ust. 1 i 4–6 EwGriBudR, według których to przepisów działka ewidencyjna stanowi jednostkę powierzchniową podziału kraju dla celów ewidencji jako ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych, wyróżniony numerem, który ma postać liczby naturalnej, albo ułamka wobec działek ewidencyjnych powstałych w razie podziału nieruchomości.

Działka ewidencyjna jest zatem instrumentem ewidencyjnym opisującym grunt za pomocą linii granicznych i numerów ewidencyjnych, wyodrębniającym ten grunt z danego obszaru w ramach przysługiwania do tego gruntu prawa własności temu samemu podmiotowi. O ile działka ewidencyjna jest najmniejszą jednostką rejestrową opisującą grunt w ramach ewidencyjnego obrębu, a w sferze praworzeczowej opisującą nieruchomość, o tyle na nieruchomość może składać się jedna działka gruntu albo większa ich ilość. Gdy nieruchomość składa się z jednej działki ewidencyjnej, to granice tej działki są ewidencyjnymi granicami nieruchomości. W skład nieruchomości może jednak wchodzić większa liczba działek ewidencyjnych, wtedy każda z nich opisuje ewidencyjnie poszczególne części nieruchomości. Prawna jednorodność działki ewidencyjnej wyklucza ujęcie w jej granicach gruntów wchodzących w skład odrębnych nieruchomości w sensie praworzeczowym. Ta sama działka ewidencyjna, dla zachowania prawnego wymogu jednorodności prawnej, nie może zatem obejmować gruntów wchodzących w skład różnych nieruchomości, jeżeli są one przedmiotem własności różnych podmiotów.

Pojęcie działki ewidencyjnej służy opisaniu gruntu zawierającego się w granicach obrębu ewidencyjnego, niezależnie od stanu praworzeczowego tego gruntu w sferze własnościowej. Grunt mieszczący się w granicach ewidencyjnego obrębu dzieli się na działki ewidencyjne, z których każda musi mieć jednorodny stan praworzeczowy. Żadna z działek ewidencyjnych nie może zatem obejmować gruntu o różnym statusie praworzeczowym w granicach tej samej działki.

Jako odrębne działki ewidencyjne – zgodnie z § 9 ust. 2 EwGriBudR – wykazuje się w ewidencji gruntów i budynków przede wszystkim te działki, które:

- 1) wyodrębnione zostały w wyniku podziału nieruchomości, a materiały powstałe w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych związanych z tym podziałem przyjęte zostały do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;

Definicja gruntu  
w PrGeodKart

Definicja działki  
ewidencyjnej  
w PrGeodKart

Nieruchomość  
a działka  
ewidencyjna

Odrębne działki  
ewidencyjne

- 2) są wyszczególnione w istniejących dokumentach określających stan prawny nieruchomości, a w szczególności w księgach wieczystych, zbiorach dokumentów, aktach notarialnych, prawomocnych orzeczeniach sądowych i ostatecznych decyzjach administracyjnych, a jednocześnie są działkami gruntu lub działkami budowlanymi w rozumieniu przepisów GospNierU;
- 3) obejmują grunty zajęte pod drogi publiczne, linie kolejowe, wody śródlądowe, rowy, a ich wyróżnienie w postaci odrębnych działek jest celowe ze względu na odrębne oznaczenia tych gruntów w innych ewidencjach i rejestrach publicznych bądź ze względu na ich różne nazwy urzędowe.

Dane  
ewidencyjne

Danymi ewidencyjnymi dotyczącymi omawianego typu działki, zgodnie z § 60 ust. 1 EwGriBudR, są:

- 1) identyfikator działki ewidencyjnej;
- 2) numeryczny opis jej granic;
- 3) pole jej powierzchni;
- 4) informacje określające pola powierzchni konturów użytków gruntowych i klas bonitacyjnych w jej granicach;
- 5) jej wartość, jeżeli została ustalona oraz data ustalenia tej wartości;
- 6) numer jednostki rejestrowej gruntów, do której przyporządkowana została działka ewidencyjna, stanowiący część składową identyfikatora tej jednostki rejestrowej;
- 7) oznaczenie księgi wieczystej, a w przypadku, gdy nie jest ona założona – oznaczenie dokumentów określających własność;
- 8) oznaczenie dokumentów określających inne prawa do działki ewidencyjnej niż własność i prawo użytkowania wieczystego;
- 9) numer rejestru zabytków prowadzonego na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury;
- 10) identyfikator rejonu statystycznego do którego należy ta działka;
- 11) adres działki, na który składają się:
  - a) miejscowość i identyfikator TERYT miejscowości,
  - b) dzielnica,
  - c) ulica i identyfikator TERYT ulicy.

## II. Definicje w planowaniu przestrzennym

W PlanZagospU nie ma definicji pojęcia działki gruntu. Pojęcie to występuje natomiast, jako jedno z normatywnych kryteriów definicji pojęcia działki budowlanej. Zgodnie bowiem z art. 2 pkt 12 tej ustawy, ilekroć jest w niej mowa o **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają

Definicja działki  
budowlanej



wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Działka gruntu stanowi zatem w planowaniu przestrzennym przedmiot oceny dopuszczalności wykorzystania terenu lub jego części geodezyjnie wyodrębnionej na cele budowlane. Pomimo więc braku definicji tego pojęcia w PlanZagospU, służy ono opisowi przedmiotu procedur planistycznych w celach budowlanych.

Zestawienie pojęcia działki gruntu z pojęciem nieruchomości gruntowej w powołanym art. 2 pkt 12 PlanZagospU oznacza zarazem rozróżnienie przez ustawodawcę dwojakiego rodzaju terenu rozważanego w kontekście możliwości jego zagospodarowania na cele budowlane. Nieruchomość gruntowa, jako element struktury własnościowej terenu przeznaczonego do zabudowy oraz działka gruntu, jako wydzielona część tej nieruchomości albo wydzielona część terenu budowlanego bez określenia jego właściciela.

Działka gruntu  
w PlanZagospU

### III. Definicje w ustawie o gospodarce nieruchomościami

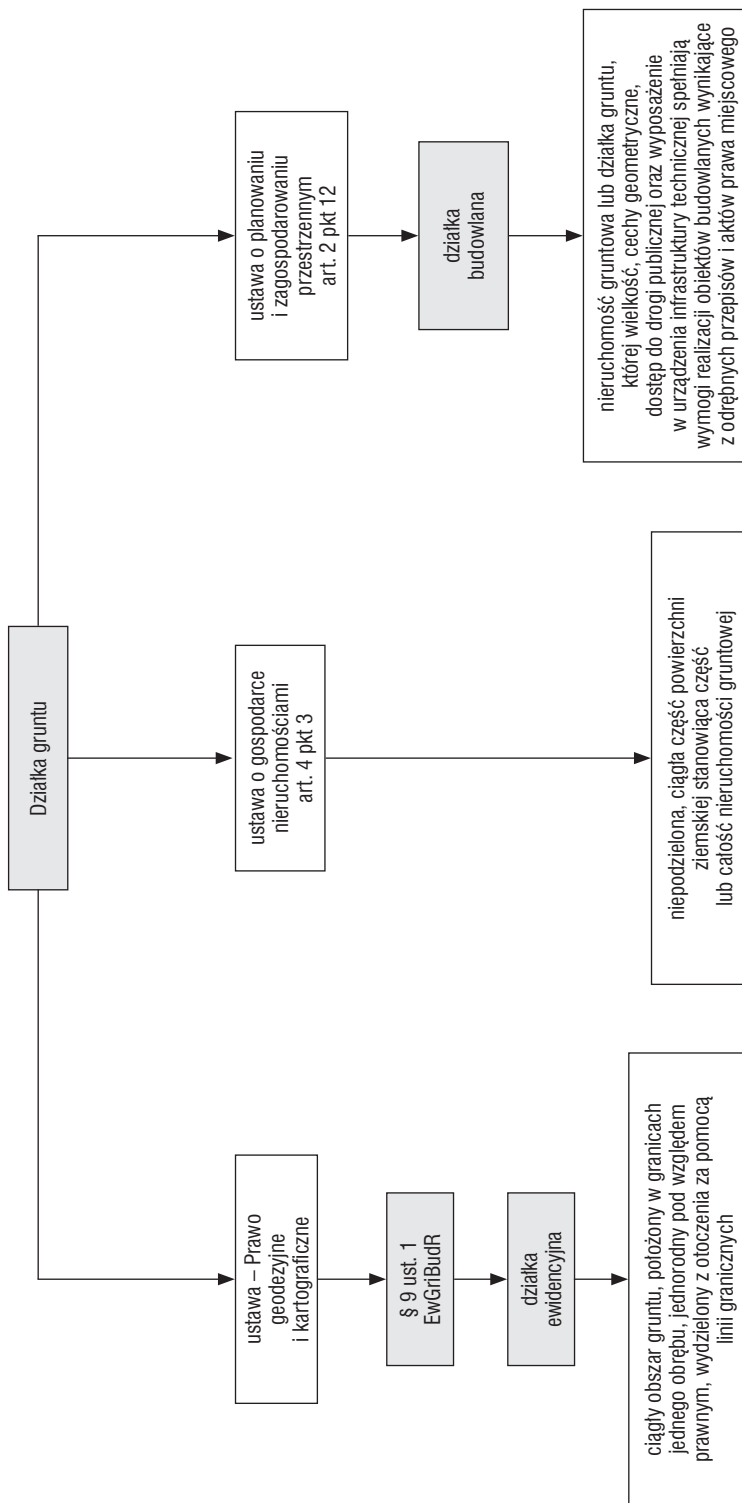
W art. 4 pkt 3 GospNierU ustawodawca zdefiniował pojęcie działki gruntu jako niepodzielną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Definicja ta odniesiona została do pojęcia nieruchomości lub jej części, jako własnościowej struktury terenu. Działką gruntu może być zatem **cała nieruchomość** albo **wyodrębniona jej część**. Pojęcie to nie jest tożsame z definicją nieruchomości, pozostaje **podrzędne** wobec prawnie określonej nieruchomości. Podrzędność ta wynika z ustawowego kryterium „niepodzielonej ciągłej części powierzchni ziemskiej”, która nie może być utożsamiana z kryteriami składającymi się na ustawowe pojęcie nieruchomości. Oznacza to w istocie, że pojęcie działki gruntu zaczerpnięte zostało ze sfery prawa geodezyjnego i kartograficznego. To bowiem w § 9 ust. 1 EwGriBudR wskazano, że działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Podobieństwo obydwu definicji dotyczy ciągłości obszaru gruntu, jako części powierzchni ziemskiej oraz jednorodności prawnej pod względem podmiotowym. Zarówno bowiem działka ewidencyjna, jak i nieruchomość są takimi częściami powierzchni ziemskiej, które w całości stanowią przedmiot własności przysługującej temu samemu podmiotowi, niezależnie od tego czy jest nim pojedynczy podmiot, czy też występuje wielość podmiotów skutkująca istnieniem współwłasności. Pojęcie działki gruntu należałoby zatem odnieść do takiej części powierzchni ziemskiej, która scharakteryzowana została wyznaczeniem jej granic oraz przysługiwaniem do niej w całości prawa własności temu samemu podmiotowi.

Definicja działki  
gruntu w GospNierU

Działka gruntu  
a nieruchomość



Schemat 2. Pojęcie działki gruntu



[Przejdź do księgarni →](#)



[ksiegarnia.beck.pl](https://ksiegarnia.beck.pl)