

**Przekształcenie, podział
i połączenie lokali.
Komentarz praktyczny
z orzecznictwem.
Wzory pism**

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Rozdział 1. Nieruchomości oraz dopuszczalność ich przekształcenia, podziału i połączenia – zagadnienia wstępne

1. Definicje i rodzaje nieruchomości

1.1. Uwagi wstępne

Podstawową definicję nieruchomości zawiera art. 46 § 1 KC, zgodnie z którym nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. W oparciu o ten przepis powszechnie wyróżnia się w doktrynie trzy rodzaje nieruchomości, tj. nieruchomości gruntowe, nieruchomości budynkowe oraz nieruchomości lokalowe [M. Durzyńska, Podział nieruchomości, Warszawa 2011, s. 17; E. Gniewek, w: E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2016, s. 112–114; Ł. Żelechowski, w: K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. I. Część ogólna, Przepisy wprowadzające kodeks cywilny, Prawo o notariacie (art. 79–95 i 96–99), Warszawa 2017, s. 393–398; W.J. Katner, w: M. Pyziak-Szafnicka (red.), Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz, Warszawa 2009, s. 484–490].

Z definicją tą koresponduje pojęcie nieruchomości zawarte w art. 4 pkt 1 GospNierU, zgodnie z którym przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.

Już na podstawie tych przepisów można zauważyć, że o ile grunty zawsze są nieruchomościami, o tyle budynki i lokale dla uznania ich za nieruchomość wymagają istnienia szczególnych regulacji, do których powołany wyżej art. 46 § 1 KC i art. 4 pkt 1 GospNierU wyraźnie odsyłają. Jest to także konsekwencją zasady *superficies solo cedit* wyrażonej w art. 48 KC, według którego, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. O ile zatem nic innego nie wynika z przepisów szczególnych, wszystkie budynki i urządzenia trwale związane z gruntem stanowią części składowe tego gruntu i nie mogą być odrębnym od tego gruntu przedmiotem własności i innych praw rzeczowych. Takie stanowisko jest ugruntowane w orzecznictwie (uchw. SN z 28.3.1988 r., III CZP 15/88, OSNC 1989, Nr 7–8, poz. 123).

1.2. Nieruchomości gruntowe

Nieruchomością gruntową jest część powierzchni ziemi, która stanowi odrębny przedmiot własności. W piśmiennictwie podkreśla się, że jest ona pewną bryłą, której podstawą jest powierzchnia ziemi, oddzieloną od pozostałych części pionowymi płaszczyznami, wyznaczonymi według granic poprowadzonych na jej powierzchni (J. Ignatowicz, Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 1972, s. 375). Cechą takiej nieruchomości jest jej wydzielenie z pozostałej części powierzchni ziemskiej przy pomocy określonych granic (wydzielenie przedmiotowe) oraz fakt, że jest ona przedmiotem własności określonego podmiotu (wyodrębnienie podmiotowe). Oznaczenie granic może następować w dowolny sposób, jednak potrzeby obrotu prawnego oraz regulacje ewidencyjne wymagają wyodrębnienia nieruchomości trwałymi znakami umieszczonymi na gruncie (S. Rudnicki, w: G. Bieniek, S. Rudnicki, Nieruchomości. Problematyka prawna, Warszawa 2013, s. 211; *tenże*, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2004, s. 30; J. Ignatowicz, w: J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, Warszawa 2022, s. 21).

W uchw. z 28.3.1988 r. (III CZP 15/88, OSNC 1989, Nr 7–8, poz. 123) SN podkreślił, że z nieruchomością gruntową mamy do czynienia wówczas, gdy spełnione są łącznie dwie przesłanki:

- 1) część powierzchni ziemskiej stanowi wyodrębnioną całość, tzn. jest oznaczona granicami;
- 2) powierzchnia ta jest odrębnym przedmiotem własności.

Niektórzy autorzy nieco odmiennie kładą jednak silny nacisk na kwestie wyodrębnienia nieruchomości pod względem podmiotowym, wydzielanie przedmiotowe uważając za drugorzędne [S. Grzybowski (red.), System Prawa Cywilnego, t. I. Część ogólna, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk–Łódź 1985, s. 413, który wskazywał, że o wydzieleniu gruntu z całości powierzchni ziemskiej nie decydują granice fizyczne, lecz przedmiotowy zakres konkretnego prawa podmiotowego; K. Jędrej, Pojęcie nieruchomości gruntowej, GSP 2018, t. XXXIX, s. 234, który odróżniał działkę geodezyjną od nieruchomości wskazując, że to działka ewidencyjna musi stanowić ciągły obszar gruntu, a nie nieruchomość gruntowa, a tym samym nieruchomość gruntową określić należy jako obszar objęty jednolitym prawem podmiotowym, a nie jednolity obszar powierzchni ziemskiej *sensu stricto*].

Pojawia się też argument, że nieruchomość, która nie ma sprecyzowanych granic, może być przedmiotem obrotu. Potrzeba rozgraniczenia pojawia się dopiero w razie powstania sporu na tym tle (B. Swaczyna, Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi, Rej. 2002, Nr 9, s. 90).

Od nieruchomości gruntowej odróżnia się działkę gruntu. Przepisy KC nie definiują tego pojęcia. Natomiast zgodnie z art. 4 pkt 3 GospNierU przez działkę gruntu rozumie się niepodzieloną, ciągłą część powierzchni ziemskiej stanowiącą część lub całość nieruchomości gruntowej. Z kolei § 7 EwGrunBudR operuje pojęciem działki ewidencyjnej, którą stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu ewidencyjnego, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą granic działek ewidencyjnych. Nieruchomość w rozumieniu art. 46 § 1 KC może składać się zarówno z jednej, jak i z dwóch lub więcej działek gruntu, z jednej lub więcej działek ewidencyjnych.

Działka gruntu

Część I. Komentarz praktyczny z orzecznictwem

Nieco inaczej postrzega się nieruchomość na gruncie KWU. Zgodnie z art. 1 ust. 2 KWU księgi wieczyste zakłada i prowadzi się dla nieruchomości, natomiast według art. 24 ust. 1 KWU dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Dotyczy to także nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości, w których nieruchomości lokalowe zostały wyodrębnione.

Na podstawie powyższych regulacji w doktrynie pojawiła się rozbieżność co do tego, czy osobne działki graniczące ze sobą i będące przedmiotem własności jednego właściciela, lecz objęte różnymi księgami wieczystymi, są jedną nieruchomością, czy też stanowią dwie osobne nieruchomości. Drugi aspekt tego samego zagadnienia wiąże się z pytaniem, czy dwie działki nie graniczące ze sobą, lecz będące przedmiotem własności jednego właściciela, stanowią jedną nieruchomość z uwagi na fakt objęcia ich jedną księgą wieczystą (szczegółową analizę stanowisk w tym zakresie przedstawił *B. Swaczyna*, Prawne wyodrębnienie gruntu, s. 88 i n.).

Według jednej koncepcji pojęcie nieruchomości nie jest powiązane z objęciem określonego obszaru jedną księgą wieczystą, gdyż definicja z art. 46 § 1 KC do kwestii tej w ogóle się nie odnosi. Wskazuje się, że funkcją ksiąg wieczystych jest odzwierciedlenie stanu prawnego, a nie jego tworzenie (*A. Bieranowski*, Glosa do uchw. SN z 14.5.1996 r., III CZP 37/96, Rej. 1997, Nr 5, s. 205; *B. Bartłowski*, Pojęcie nieruchomości gruntowej położonej w mieście i istota podziału takiej nieruchomości w świetle ustawy z dnia 6 lipca 1972 roku, Pał. 1980, Nr 11–12, s. 31). W uchw. z 27.12.1994 r. (III CZP 158/94, OSNC 1995, Nr 4, poz. 59) SN podkreślił, że nieruchomością jest teren stanowiący własność jednego podmiotu otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów bez jakiegokolwiek nawiązania do ksiąg wieczystych, z kolei w post. z 7.11.2003 r. (V CK 396/02, Legalis) SN wskazał, że pojęcie nieruchomości w rozumieniu prawnorzeczowym nie jest zależne ani od istnienia, ani też od liczby ksiąg wieczystych, lecz jedynie od tożsamości podmiotu własności.

Drugie stanowisko preferuje przyjęcie jednolitej definicji nieruchomości poprzez zharmonizowanie reguł wynikających z art. 46 § 1 KC z przepisami KWU. Według tego poglądu dodatkowym czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość jest księga wieczysta, a za-

tem objęcie nią dwóch, nawet niegraniczących ze sobą, działek sprawia, że stanowią one jedną nieruchomość, zaś działki znajdujące się w różnych księgach wieczystych stanowią osobne nieruchomości [M. Bednarek, Mienie. Komentarz do art. 44–55³ Kodeksu cywilnego, Warszawa 1997, s. 93; S. Rudnicki, O pojęciu nieruchomości w prawie cywilnym, PS 1999, Nr 9, s. 68; *tenże*, Komentarz do ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz do przepisów o postępowaniu w sprawach wieczystoksięgowych, Warszawa 2002, s. 18; J. Ignatowicz, Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, Warszawa 1972, s. 131; S. Rudnicki, w: G. Bieniek, S. Rudnicki, Nieruchomości. Problematyka prawna, Warszawa 2013, s. 240; S. Breyer, Przeniesienie własności nieruchomości, Warszawa 1971, s. 52; T. Czech, Księgi wieczyste i hipoteka. Komentarz, t. I. Księgi wieczyste, Warszawa 2022, s. 26 i n.; A. Sylwestrzak, w: M. Balwicka-Szczyrba, G. Karaszewski, A. Sylwestrzak, Sąsiedztwo nieruchomości. Komentarz, Warszawa 2014, s. 18 i n.; Ł. Żelechowski, w: K. Osajda (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. I, 2017, s. 393–398].

Drugi z wyżej przedstawionych poglądów jest obecnie dominujący w orzecznictwie. W uchw. z 21.3.2013 r. (III CZP 8/13, OSNC 2013, Nr 9, poz. 108) SN wskazał, że: „definicja nieruchomości zawarta w art. 46 § 1 KC jest tak pojemna, że obejmuje zarówno nieruchomości niemające urządzonych ksiąg wieczystych, jak i nieruchomości mające księgi wieczyste. Nie ma zatem podstaw do przeciwstawiania materialnoprawnego (prawnorzeczonego) i formalnego (wieczystoksięgowego) pojęcia nieruchomości i przyjmowania dualizmu nieruchomości gruntowej rozpadającej się na pojęcie gruntu w znaczeniu materialnoprawnym oraz wieczystoksięgowym, aktualnym jedynie pod rządem KWU. Jednakże, gdy dla określonej nieruchomości zostanie założona księga wieczysta, obowiązuje reguła «jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość», odnosząca się także do graniczących ze sobą nieruchomości, które stanowią własność tej samej osoby, a ponadto do nieruchomości stanowiących całość gospodarczą, ale nie graniczących ze sobą. Odesłanie zawarte w art. 46 § 2 KC nie stanowi argumentu na rzecz tezy, że zamiarem ustawodawcy było uregulowanie pojęcia nieruchomości bez jakiegokolwiek odniesienia do ksiąg wieczystych i by istniała odrębna kategoria nieruchomości w ujęciu wieczystoksięgowym.

Artykuł 46 § 2 KC stanowi tylko o regulacji prowadzenia ksiąg wieczystych i nie można z tego odesłania wyprowadzać wniosków co do znaczenia pojęcia nieruchomości”.

Z praktyki orzeczniczej

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 (post. SN z 30.10.2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, Nr 12, poz. 201).

Pojęcie nieruchomości określone zostało w art. 46 § 1 KC, według którego nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Do kryteriów wyodrębniających nieruchomości należy również kryterium wieczystoksięgowe, zgodnie z którym za nieruchomość w znaczeniu wieczystoksięgowym uważa się część powierzchni ziemskiej objętą jedną księgą wieczystą (post. SN z 11.4.2013 r., II CSK 471/12, OSNC 2013, Nr 12, poz. 145).

Graniczące z 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 ich w jednej księdze wieczystej, obowiązuje bowiem reguła „jedna księga – jedna nieruchomość” (uchw. SN z 26.4.2007 r., III CZP 27/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 62).

Za trafne należy uznać wieczystoksięgowe rozumienie pojęcia nieruchomości, wyrażające się w formule „jedna księga wieczysta – jedna nieruchomość” (uchw. SN z 17.4.2009 r., III CZP 9/09, OSNC 2010, Nr 1, poz. 4).

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 (wyr. SN z 26.2.2003 r., II CKN 1306/00, Legalis).

Graniczące z 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” (wyr. SN z 22.2.2012 r., IV CSK 278/11, OSNC 2013, Nr 3, poz. 35).

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 (post. SN z 30.10.2003 r., IV CK 114/02, OSNC 2004, Nr 12, poz. 201).

O wyodrębnieniu odrębnej własności nieruchomości gruntowej decyduje objęcie działki gruntu księgą wieczystą – bez względu na to, czy przylegają do tej działki inne grunty będące przedmiotem własności tego samego podmiotu prawa (art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece), a nie tzw. „fizyczne” kryterium wyodrębnienia, czyli to, czy grunty należące do tego samego właściciela są z zewnątrz otoczone nieruchomościami innych podmiotów prawa (post. SN z 30.5.2007 r., IV CSK 56/07, Legalis).

Powyższe rozumienie pojęcia nieruchomości gruntowych wiąże się z możliwością ich połączenia oraz rozłączenia. Zgodnie z art. 21 KWU właściciel kilku nieruchomości stanowiących całość gospodarczą lub graniczących z sobą może żądać połączenia ich w księdze wieczystej w jedną nieruchomość. W doktrynie słusznie przyjmuje się, że jeśli na podstawie tego przepisu odrębne dotychczas nieruchomości połączono i objęto jedną księgą wieczystą, wówczas zaczynają one tworzyć jedną nieruchomość. Jak słusznie zatem zauważa to *T. Czech*, przepis ten uzupełnia definicję nieruchomości zawartą w art. 46 § 1 KC, gdyż pozwala właścicielowi w pewnym stopniu swobodnie kształtować zakres nieruchomości. Właściciel może ją poszerzać poprzez przyłączenie kolejnych działek do istniejących ksiąg wieczystych lub ograniczać, poprzez odłączenie pewnych działek do odrębnych ksiąg wieczystych (*T. Czech*, *Księgi wieczyste i hipoteka*, t. I, 2022, s. 521).

Połączenie nieruchomości

1.3. Nieruchomości budynkowe

Definicję budynku zawiera art. 3 pkt 2 PrBud, który wskazuje, że jest to obiekt budowlany trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, który posiada fundamenty i dach. Natomiast w art. 3 pkt 2a PrBud uszczegółowiono definicję budynku mieszkalnego jednorodzinnego, którym jest budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej

Budynek – pojęcie

lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowią konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

Zgodnie z art. 48 KC, z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania. Regulację tę uzupełnia art. 191 KC, zgodnie z którym własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową.

Przepisy te stanowią realizację rzymskiej zasady *supreficies solo cedit*, mają charakter bezwzględnie obowiązujący. Wynika z nich reguła, że budynki stanowią część składową nieruchomości gruntowej, a więc nie mogą być odrębnym przedmiotem własności ani innych praw rzeczowych. Właścicielem budynku jest zawsze właściciel gruntu. Reguła ta nie odnosi się natomiast do praw obligacyjnych, budynek może być bowiem przedmiotem takich praw niezależnie od gruntu, na którym został posadowiony (np. najem budynku). Ustawodawca w powołanym wyżej art. 48 KC zawarł dodatkową przesłankę trwałego związania budynku z gruntem i przesądził w ten sposób, że trwałość ta stanowi istotny element wyodrębniający nieruchomość. Każdy inny budynek, który nie jest z gruntem złączony w sposób trwały, nie będzie zatem stanowił części składowej tego gruntu. Rozstrzygnięcie kwestii trwałości związania z gruntem możliwe jest jednak wyłącznie w konkretnych przypadkach na podstawie analizy stanu faktycznego i technicznego.

Ustawodawca w art. 48 KC, używając sformułowania „z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych”, rozstrzygnął także, że mogą istnieć sytuacje, gdy budynki będą stanowiły odrębną od gruntu nieruchomość. Istotne jest to, że wyjątki te mogą być wprowadzane wyłącznie ustawą, a nie jakimkolwiek innym aktem o randze podustawowej, nie mogą być też kreowane orzeczeniem sądu.

W grupie takich przepisów, będących odstępstwem od art. 48 KC jest art. 235 § 1 i 2 KC, zgodnie z którym budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym

Trwałość związania
z gruntem

Budynki jako
odrębne od gruntu
nieruchomości

Użytkowanie
wieczyste

do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym. Przepis ten stanowi podstawę wyodrębnienia nieruchomości budynkowych, przy czym w piśmiennictwie wskazuje się na dwie sytuacje z tym związane, które regulowane są w różnych aktach prawnych.

Pierwsza dotyczy przypadku, gdy budynki były wzniesione na gruncie już w momencie ustanowienia użytkowania wieczystego. W tych warunkach wraz z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste powinna być również (najczęściej w drodze umowy sprzedaży) przeniesiona własność znajdujących się tam budynków (art. 31 GospNierU).

Druga obejmuje okoliczność, gdy budynki zostały wzniesione na gruncie już po jego oddaniu w użytkowanie wieczyste. Wówczas stanowią własność użytkownika wieczystego (art. 235 § 1 KC).

Odnotać należy, że odrębna własność budynków przysługująca użytkownikowi wieczystemu, jako prawo akcesoryjne, nie może być przedmiotem obrotu odrębnego od użytkowania wieczystego gruntu. Przysługuje tylko użytkownikowi wieczystemu (art. 235 § 2 KC).

Podobnym wyjątkiem od reguły przewidzianej w art. 48 KC jest art. 272 § 2 i 3 oraz art. 273 KC, zgodnie z którymi budynki i inne urządzenia wzniesione przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na użytkowanym przez nią gruncie Skarbu Państwa stanowią własność spółdzielni, chyba że w decyzji o przekazaniu gruntu zostało zastrzeżone, iż mają się stać własnością Skarbu Państwa. Odrębna własność budynków i innych urządzeń, przewidziana w tych regulacjach, jest prawem związanym z użytkowaniem gruntu. Jeżeli użytkowanie gruntu Skarbu Państwa przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną wygasło, budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane i stanowiące własność spółdzielni stają się własnością Skarbu Państwa. Z kolei według art. 279 § 1 i 2 KC budynki i inne urządzenia wzniesione przez rolniczą spółdzielnię produkcyjną na gruncie sta-

nowiącym wkład gruntowy stają się jej własnością. To samo dotyczy drzew i innych roślin zasadzonych lub zasianych przez spółdzielnię. W razie wygaśnięcia użytkowania gruntu działka, na której znajdują się budynki lub urządzenia będące własnością spółdzielni, może być przez spółdzielnię przejęta na własność za zapłatą wartości w chwili wygaśnięcia użytkowania. Drzewa i inne rośliny zasadzone lub zasiane przez spółdzielnię stają się własnością właściciela gruntu.

Inne przepisy dopuszczające powstanie odrębnych nieruchomości budynkowych zostały wprowadzone w przepisach WłUzGrDek. Zgodnie z art. 1 WłUzGrDek w celu umożliwienia racjonalnego przeprowadzenia odbudowy stolicy i dalszej jej rozbudowy zgodnie z potrzebami Narodu, w szczególności zaś szybkiego dysponowania terenami i właściwego ich wykorzystania, wszelkie grunty na obszarze m.st. Warszawy przechodziły z dniem jego wejścia w życie na własność gminy m.st. Warszawy. Z kolei według art. 5 WłUzGrDek budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach przechodzących na własność gminy m.st. Warszawy, pozostawały własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowiły inaczej.

Kolejnym wyjątkiem od zasady *supreficies solo cedit* jest odrębna własność budynków powstała na skutek obecnie nieobowiązujących przepisów regulujących zasady przekazywania gospodarstw rolnych na własność Państwa.

Zgodnie z art. 1 PrzejmBudZPR na wniosek właściciela nieruchomości rolnej mogła być przejęta przez Państwo w zagospodarowanie w całości. Właściciel mógł jednak wyłączyć spod przejęcia budynki mieszkalne i gospodarskie, w rozmiarze niezbędnym do zaspokojenia potrzeb jego i zamieszkałej z nim rodziny, oraz działkę gruntu o obszarze do 0,2 ha. Przepis ten obowiązywał jednak do 26.1.1968 r. Znajdował się bowiem w dziale I tej ustawy, który został skreślony RentRoU. W dalszym ciągu obowiązywały natomiast przepisy działu II dotyczące przejęcia nieruchomości rolnych na własność Państwa za zaległe należności. Ostatecznie również one zostały uchylone 1.7.1982 r. na podstawie ustawy z 26.3.1982 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 11, poz. 79 ze zm.).

Zgodnie z art. 1 RentRoU właściciel gospodarstwa rolnego, zwany dalej rolnikiem, mógł przekazać na własność Państwa wszyst-

Dekret warszawski

Przekazanie
gospodarstw
rolnych

kie nieruchomości wchodzące w skład tego gospodarstwa. Z kolei według art. 4 ust. 1 RentRolU rolnik mógł zatrzymać na własność budynki wchodzące w skład przekazywanych Państwu nieruchomości. W tym przypadku budynki stanowiły odrębny od gruntu przedmiot własności. Natomiast zgodnie z art. 18 ust. 1 oraz art. 19 ust. 1 RentRolU decyzje o przejęciu nieruchomości na własność Państwa wydawał właściwy do spraw rolnych organ prezydium powiatowej rady narodowej, a ponadto ostateczna decyzja o przejęciu nieruchomości rolnej na własność Państwa stanowiła podstawę do ujawnienia w księdze wieczystej przejścia prawa własności nieruchomości na rzecz Państwa oraz założenia księgi wieczystej dla budynku stanowiącego odrębny przedmiot własności.

Przepisy RentRolU zostały następnie uchylone przez PrzekazGospRU. Zgodnie z art. 9 PrzekazGospRU państwo na wniosek rolnika przejmowało na własność gospodarstwo rolne za rentę, jeżeli przekazywał on wszystkie nieruchomości wchodzące w skład tego gospodarstwa, obejmujące co najmniej 2 ha gruntów rolnych i leśnych, a ponadto osiągnął wiek 65 lat (mężczyzna) albo 60 lat (kobieta) albo zaliczony został do jednej z grup inwalidów, w myśl przepisów o powszechnym zaopatrzeniu emerytalnym pracowników i ich rodzin. Natomiast według art. 11 ust. 1 PrzekazGospRU rolnik, który przekazał gospodarstwo rolne za rentę, mógł zatrzymać budynki wchodzące w skład nieruchomości przekazywanych Państwu. Budynki takie stawały się odrębnym od gruntu przedmiotem własności z chwilą przejęcia nieruchomości.

Przepisy PrzekazGospRU zostały z kolei uchylone ZaopEmerRolU. Również ten akt prawny przewidywał możliwość powstania odrębnej własności budynków. Według art. 2 ust. 1 pkt 4 ZaopEmerRolU emerytura przysługiwała rolnikowi, który spełnił kilka wskazanych tam przesłanek, a jedną z nich było m.in. przekazanie gospodarstwa rolnego następcy lub Państwu. Zgodnie z art. 51 ust. 1 i 2 ZaopEmerRolU z gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu rolnik mógł wyłączyć budynki lub niektóre z nich oraz inwentarz żywy i martwy. Budynki wyłączone przez rolnika stanowiły odrębny przedmiot własności. Z odrębną własnością tych budynków związana była służebność gruntowa w zakresie niezbędnym do korzystania z budynków.

Przepisy ZaopEmerRolU utraciły moc z 1.1.1983 r., ustawa została bowiem uchylona UbRolnIndU. Od tego czasu nie było już możliwości powstawania odrębnej własności budynków. Ustawodawca przewidział wprawdzie możliwość przekazania gospodarstwa Państwu, lecz zgodnie z art. 57 ust. 1 UbRolnIndU z gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu rolnik mógł wyłączyć i zachować własność działki gruntu, na której wzniesione są budynki lub ich część. Z własnością wyłączoną nieruchomości związana była służebność gruntowa w zakresie niezbędnym do korzystania z tej nieruchomości. Tym samym w omawianych przepisach zaistniała możliwość wyłączenia działki gruntu zabudowanej budynkiem, a nie samego budynku.

Pomimo utraty mocy obowiązującej przepisów, które pozwalały na wyodrębnienie samych budynków, ustawodawca nie wprowadził żadnych reguł, które z mocy prawa przywracałyby powiązanie budynków z gruntem (np. poprzez połączenie tych dwóch nieruchomości w jedną z mocy samej ustawy). Przyznał jedynie późniejszymi przepisami prawo do powrotnego przeniesienia własności gruntu, jednak nie następuje to w sposób automatyczny, lecz wyłącznie w trybie administracyjnym, na wniosek zainteresowanych i na podstawie decyzji Starosty, która ma charakter konstytutywny. Przekazywanie gruntów na własność Państwa na podstawie wyżej wskazanych przepisów spowodowało zatem powstanie trwałych skutków prawnych o charakterze rzeczowym, które istnieją nadal pomimo uchylecia przepisów skutki te wywołujących. Do tej pory istnieją budynki, które stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności, jako rzeczowa konsekwencja wyżej wskazanych uregulowań.

Podkreślić należy, że podstawowym celem, charakterystycznym dla wyżej wskazanych ustaw pozwalających na wyodrębnienie budynku, było przeniesienie własności gruntu na rzecz Państwa. Odrębność budynku powiązana była więc ściśle z tym, że właścicielem gruntu pozostawał Skarb Państwa, nie istniała możliwość wyodrębnienia budynków na gruncie osób fizycznych. Tylko w takiej sytuacji właścicielem budynku, jako odrębnego od gruntu przedmiotu, mogła być osoba fizyczna i tylko w tych okolicznościach budynki te mogły być odrębnym od gruntu przedmiotem obrotu cywilnoprawnego. Ustawodawca nie tylko nie zakazywał takiego obrotu, lecz możliwość

taką wyraźnie przewidywał w art. 4 ust. 4 RentRoU wprowadzając tam – obecnie już nie obowiązujące – prawo pierwokupu budynków na rzecz Państwa. Podobne rozwiązanie było przewidziane w art. 11 ust. 3 PrzekazGospRU, a także w art. 51 ZaopEmerRoU. Ten ostatni przepis został z kolei uchylony przez UbRoInIndU, w której choć nie zastrzeżono już wskazanego wyżej prawa pierwokupu, to jednak nadal obrót tymi budynkami nie został do dziś wyłączony, o ile właścicielem gruntu pozostaje Skarb Państwa.

Dla nieruchomości budynkowych zakłada się odrębną księgę wieczystą. Wyjątkiem w tym zakresie jest księga wieczysta prowadzona dla gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste i własności budynku posadowionego na tym gruncie. Dla nich prowadzi się jedną księgę wieczystą (§ 78 ust. 5–6 i § 88 ust. 2 ZakłKsWTelR). Jeżeli odrębna własność budynku powstała jednocześnie z oddaniem gruntu w użytkowanie wieczyste, podstawę oznaczenia budynku stanowi umowa użytkowania wieczystego i sprzedaży budynku lub decyzja administracyjna właściwego organu. W przypadku gdy odrębna własność budynku i innego urządzenia powstała po oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, podstawę ich oznaczenia stanowią wypis z rejestru gruntów, wypis z rejestru budynków lub wypis z kartoteki budynków oraz wyrys z mapy ewidencyjnej, zawierający usytuowanie budynku na gruncie, a także oświadczenie wnioskodawcy obejmujące dane o budynku dotyczące liczby kondygnacji, powierzchni użytkowej oraz dane dotyczące przeznaczenia budynku, o ile z powyższych dokumentów te dane nie wynikają.

Odrębna księga
dla budynku

1.4. Nieruchomości lokalowe

Zagadnienie nieruchomości lokalowych zostało po raz pierwszy uregulowane w prawie polskim w przepisach WłLokR34. Zgodnie z art. 1 pkt 1 i 2 WłLokR34 mieszczące się w jednym budynku oddzielne lokale, piętra i części pięter, uznane przez właściwą władzę budowlaną za samodzielne pomieszczenia, mogły stanowić przedmiot odrębnej własności. W tym przypadku grunt, podwórza, ogródki, fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne i mury oddzielające poszczególne wyłączone ze wspólnej własności lokale,

Nieruchomości
lokalowe

dachy, kominy oraz wszelkie części budynku i wszelkie urządzenia, służące do użytku wszystkich właścicieli lokali lub pewnych grup właścicieli, jak strychy, piwnice, klatki schodowe, korytarze, bramy, ogólne ustępy, wspólne łazienki, pralnie, suszarnie, dźwigi, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, ogrzewania centralnego, oświetlenia itp. – stanowiły wspólną własność wszystkich właścicieli poszczególnych lokali. Z kolei na podstawie art. 22 pkt 2 WłLokR34 wydane zostało 28.10.1934 r. rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości o sposobie ujawniania w księgach hipotecznych prawa odrębnej własności lokali i innych praw rzeczowych na tych lokalach (Dz.U. Nr 94, poz. 853). Zawierało ono przepisy dotyczące zakładania ksiąg hipotecznych, wykazów hipotecznych, czy też ksiąg gruntowych uzależnione od obszarów, na których lokale powstawały. Osobno uregulowano przepisy dla obszaru mocy obowiązującej Kodeksu Napoleona (§ 1–6), odrębnie przepisy dla obszaru mocy obowiązującej kodeksu cywilnego z 1811 r. (§ 7–11) i oddzielnie przepisy dla obszaru mocy obowiązującej kodeksu cywilnego z 1896 r. (§ 12–17). Cechą wspólną tego rozporządzenia było przyjęcie, że dla każdego lokalu, stanowiącego przedmiot odrębnej własności, należało założyć osobną księgę. Charakterystyczne było to, że oba te akty prawne nie zawierały żadnych rozstrzygnięć w zakresie podziałów, czy też połączeń lokali stanowiących odrębne nieruchomości.

Zestawienie powyższych przepisów wskazuje, że już w okresie międzywojennym zauważono problem własności lokali i podjęto działania w celu ich unormowania, przyjmując koncepcję odrębnej własności lokalu, a więc założenie, że lokal mógł być odrębną nieruchomością. Już na tym etapie wskazano także, że możliwość wyodrębnienia takiego lokalu uzależniona była od uznania go za samodzielny przez właściwą władzę budowlaną (§ 1 ust. 1 WłLokR34). Przepisy wyżej wskazanych aktów prawnych były dość ubogie w porównaniu z obecnie obowiązującymi przepisami WłLokU, jednak ich treść w wielu miejscach wykazuje daleko idące podobieństwa z regulacjami obecnej WłLokU, co pozwala przyjąć, że niewątpliwie stanowiły one pewien wzór, który był brany pod uwagę przy konstruowaniu regulacji WłLokU.

Przepisy WłLokR34 zostały uchylone na mocy art. V pkt 1 PWKC. Zamiast nich zaczęły obowiązywać art. 135–137 KC oraz art. XIX § 1 PWKC.

Według art. XIX § 1 PWKC ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych wymagało założenia dla nich księgi wieczystej; postanowienia umowy dotyczące sposobu wykonywania zarządu wspólną nieruchomością podlegały ujawnieniu w księdze wieczystej.

Natomiast zgodnie z art. 135 § 1 KC, obowiązującym do 30.9.1990 r., lokal mieszkalny mógł stanowić odrębną nieruchomość. Ustawodawca wprowadził jednak szczególne warunki dopuszczalności wyodrębnienia lokalu. Lokal mógł stanowić przedmiot odrębnej własności, jeżeli był przeznaczony do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich, nie przekraczał rozmiarów określonych przez właściwe przepisy, znajdował się w domu mieszkalnym, w którym stosownie do tych przepisów dopuszczalne jest wyodrębnienie własności poszczególnych lokali. Przepisy nie wyjaśniały jednak, jakie pomieszczenie lub lokal należało rozumieć jako lokal mieszkalny. Na tym tle wytworzyła się praktyka, zgodnie z którą lokalem mieszkalnym była izba lub zespół izb, tworzących – wraz z pomieszczeniami przynależnymi i urządzeniami – funkcjonalną całość, zaś jego zadaniem było zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych właściciela i jego bliskich. Nie było przy tym konieczne, by osoby te zajmowały lokal, wystarczało, by miały taki zamiar. Przyjmowano także, że późniejsze zmiany przeznaczenia lokalu wpływały wprawdzie na jego charakter, lecz nie mogły uzasadniać następczego pozbawienia lokalu charakteru odrębnej własności. Nie było też jasne, do jakich regulacji w zakresie powierzchni odsyłał omawiany przepis. Odpowiadając na to pytanie SN(7) w uchw. z 15.5.1967 r. (III CZP 95/66, OSNCP 1968, Nr 1, poz. 2) wyjaśnił, że przez właściwe przepisy określające, w myśl art. 135 § 1 KC, maksymalny rozmiar lokalu mieszkalnego, który może stanowić odrębną nieruchomość, jak również rodzaj domu mieszkalnego, w którym dopuszczalne jest wyodrębnienie własności poszczególnych lokali, rozumieć należy przepisy ustawy z 28.5.1957 r. o wyłączeniu spod publicznej gospodarki lokalami domów jednorodzinnych oraz lokali w domach spółdzielni mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 1962 r. Nr 47, poz. 228), dotyczące rozmiarów lokali i właściwości domu mieszkal-

nego, warunkujących wyłączenie lokalu spod publicznej gospodarki lokalami.

Artykuł 135 KC został uchylony z 1.10.1990 r. (ustawą z 28.7.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny, Dz.U. Nr 55, poz. 321 ze zm.).

Art. 136 KC

Z kolei według art. 136 § 1 KC, w brzmieniu obowiązującym do 30.9.1990 r., w razie wyodrębnienia własności poszczególnych lokali mieszkalnych działka gruntu, na której został wzniesiony dom mieszkalny, wraz z gruntem związanym z korzystaniem z tego domu, jak również wszelkie części domu i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowiły współwłasność właścicieli lokali. Przepis ten wiążąc odrębną własność lokalu z jego wyłącznie mieszkalnym przeznaczeniem, został jednak zmieniony z 1.10.1990 r. (ustawą z 28.7.1990 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny) i według późniejszego jego brzmienia pozwalał na wyodrębnienie także lokali niemieszkalnych, przesądzając, że lokal mieszkalny lub użytkowy, w tym także garaż stanowiący część składową budynku, może stanowić odrębną nieruchomość. Pozostała treść tego przepisu została także zmieniona, lecz były to modyfikacje mające na celu dostosowanie treści przepisu do faktu rozszerzenia zakresu lokali, które mogły stanowić odrębną własność. Tak więc zgodnie z art. 136 § 2 i 3 KC w brzmieniu od 1.10.1990 r. w razie wyodrębnienia własności poszczególnych lokali, działka gruntu, na której został wzniesiony budynek, wraz z gruntem związanym z korzystaniem z niego, jak również wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowiły współwłasność właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu we współwłasności nieruchomości był prawem związanym z własnością lokalu. Nie można było żądać zniesienia współwłasności nieruchomości, dopóki trwała odrębna własność lokali.

Art. 137 KC

Według uchylonego art. 137 § 1 i 2 KC do ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych potrzebna była umowa zawarta w formie aktu notarialnego, która powinna w szczególności określać:

- 1) rodzaj, położenie i rozmiar poszczególnych lokali;
- 2) wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali we współwłasności nieruchomości;
- 3) sposób zarządu wspólną nieruchomością.

Należy wskazać, że już na tle wyżej omówionych przepisów KC w orzecznictwie początkowo wskazano, że z uwagi na wymóg ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze umowy nie jest dopuszczalne dokonanie takich działań na podstawie orzeczenia sądu. W post. z 25.2.1965 r. (III CR 16/65, Legalis) SN podkreślił, że ustanowienie odrębnej własności lokali może nastąpić jedynie w drodze umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego, a zawierającej m.in. szczegółowe postanowienia co do stosunkowego udziału właścicieli we współwłasności nieruchomości, z której wydzielone zostały lokale, wzajemnych praw i obowiązków właścicieli, a szczególnie ich udziału w ponoszeniu kosztów zarządu i utrzymania wspólnej nieruchomości itp. Nie było zatem możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali w drodze orzeczenia sądu, nawet jeśli następuje to w postępowaniu o dział spadku czy zniesienie współwłasności. Podobne stanowisko zaprezentowane zostało w post. SN z 18.11.1965 r. (I CR 456/65, OSNCP 1966, Nr 9, poz. 153), w którym wskazano, że zniesienie współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali, tzn. w taki sposób, jakiego życzyli sobie wszyscy współwłaściciele, będzie możliwe, ale w drodze umowy, a więc jeżeli współwłaściciele uzgodnią wszystkie sporne kwestie, a nie tylko samą zasadę zniesienia współwłasności. Jeżeli do takiej umowy nie dojdzie, a zainteresowani będą dalej popierali wniosek o zniesienie współwłasności, sąd powinien zastosować jeden ze sposobów sądowego zniesienia współwłasności, przewidzianych w art. 212 KC.

Pogląd ten został jednak później zmieniony. W uchw. z 21.12.1974 r. (III CZP 31/74, OSNCP 1975, Nr 9, poz. 128) SN zaprezentował stanowisko, zgodnie z którym ustanowienie odrębnej własności lokali jest dopuszczalne także w sądowym postępowaniu o zniesienie współwłasności. Takie zapatrywanie zostało następnie powtórzone w uchw. z 28.4.1982 r. (III CZP 11/82, OSNCP 1982, Nr 11–12, poz. 164), jak też w kolejnych judykatach (post. SN z 5.11.1982 r., III CRN 185/82, Legalis; post. SN z 8.9.1983 r., III CRN 185/83, OSPiKA 1985, Nr 5, poz. 99).

Kolejna istotna zmiana polegała na uchwaleniu WłokU, która weszła w życie z 1.1.1995 r. Na podstawie art. 34 i 35 WłokU utraciły moc art. 136 i 137 KC oraz art. XIX PWKC. Nowa regulacja była

dość istotną zmianą, wprowadzała szereg nowych, szczegółowych rozwiązań. Mimo to była od początku oceniana bardzo negatywnie. Zarzucano jej brak precyzji i konsekwencji w przyjętych rozwiązaniach. Podkreślano, że jest ona niedopracowana [B. Jelonek-Jarco, w: K. Osajda (red.), *Prawo spółdzielcze i mieszkaniowe. Komentarz*, Warszawa 2018, s. 5]. Pomimo jej kolejnych nowelizacji oceny te są nadal negatywne.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 WłLokU samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, zwane dalej „lokalami”, mogą stanowić odrębne nieruchomości, zaś zgodnie z art. 3 ust. 1 WłLokU w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Już na tej podstawie widać, że regulacje WłLokU w znacznej mierze bazują na konstrukcyjnych rozwiązaniach przyjętych we wcześniejszych regulacjach, jednak obecnie przepisy tej ustawy są znacznie bardziej rozbudowane.

2. Dopuszczalność dokonywania przekształceń, podziału lub połączenia lokali

2.1. Zagadnienia wstępne

Pojęcia podziału nieruchomości, a także ich połączenia, czy też przekształcenia nie stanowią sformułowań języka prawnego. Nie zostały one nigdzie zdefiniowane. W piśmiennictwie najczęściej mówi się o podziale nieruchomości, przy czym w zależności od sytuacji wyróżnia się podział administracyjny, prawny oraz wieczystoksięgowy (por. M. Durzyńska, *Podział nieruchomości*, Warszawa 2011, s. 17 i 31). Wszystkie uwagi w tym zakresie mają jednak także zastosowanie do połączenia nieruchomości.

Administracyjny podział nieruchomości wiąże się z podziałem geodezyjnym, polegającym na rozbiću jednej większej działki gruntu

[Przejdź do księgarni →](#)