

**Przekształcenie, podział
i połączenie lokali.
Komentarz praktyczny
z orzecznictwem.
Wzory pism**
Wydanie 2.

Przejdź do produktu na ksiegarnia.beck.pl

Część I.

Komentarz praktyczny z orzecznictwem

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

1. Definicje i rodzaje nieruchomości
 - 1.1. Uwagi wstępne
 - 1.2. Nieruchomości gruntowe
 - 1.3. Nieruchomości budynkowe
 - 1.4. Nieruchomości lokalowe
2. Dopuszczalność dokonywania przekształcenia, podziału lub połączenia lokali
 - 2.1. Zagadnienia wstępne
 - 2.2. Podstawa prawna przekształcenia, podziału lub połączenia lokali
3. Przegląd orzecznictwa

Rozdział 2. Przekształcenie, podział i połączenie lokali a zarząd nieruchomością wspólną

1. Zagadnienia wstępne
2. Zarząd nieruchomością wspólną
 - 2.1. Pojęcie zarządu
 - 2.2. Czynności zwykłego zarządu i przekraczające zakres zwykłego zarządu
3. Przekształcenie, podział i połączenie lokali w „małych” wspólnotach
 - 3.1. Kryterium podziału wspólnot
 - 3.2. Podstawy działania właścicieli w małych wspólnotach
4. Przegląd orzecznictwa

Rozdział 3. Uchwała właścicieli lokali jako podstawa przekształcenia, podziału i połączenia lokali

1. Cel podejmowania uchwał wyrażających zgodę
 - 1.1. Zagadnienia wstępne
 - 1.2. Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 2 WłLokU
 - 1.3. Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 4 WłLokU
 - 1.4. Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 2 i 3 oraz art. 22 ust. 4 WłLokU
 - 1.5. Zgoda w małych wspólnotach
2. Uchwały wyrażające zgodę
 - 2.1. Zakres treściowy uchwał
 - 2.2. Elementy uchwały
3. Uchwała udzielająca pełnomocnictwa
 - 3.1. Zagadnienia ogólne
 - 3.2. Rodzaje czynności przekształceniowych lub związanych z podziałem albo połączeniem lokali wymagających pełnomocnictwa
 - 3.3. Podmiot upoważniony na podstawie uchwały wspólnoty
4. Sposób podejmowania uchwał wyrażających zgodę i udzielających pełnomocnictwa
 - 4.1. Jedna uchwała a kilka uchwał
 - 4.2. Uchwała jednorodna czy większościowa
5. Skutki dokonania czynności prawnej bez zgody właścicieli lokali lub bez pełnomocnictwa
 - 5.1. Uwagi wstępne
 - 5.2. Czynności prawne podejmowane na podstawie art. 22 ust. 2 WłLokU
 - 5.3. Czynności prawne podejmowane na podstawie art. 22 ust. 4 WłLokU
6. Forma uchwały właścicieli lokali
 - 6.1. Zagadnienia wstępne
 - 6.2. Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 2 WłLokU
 - 6.3. Uchwały podejmowane na podstawie art. 22 ust. 4 WłLokU
7. Przegląd orzecznictwa

Rozdział 4. Rodzaje czynności prowadzących do przekształcenia, podziału i połączenia lokali i ich charakter

1. Zagadnienia wstępne
2. Przekształcenia lokali oddziałujące na nieruchomości wspólnej
 - 2.1. Zagadnienia wstępne
 - 2.2. Interpretacja art. 21 ust. 3 WłLokU
 - 2.3. Zakres normowania art. 22 ust. 3 pkt 5 WłLokU
 - 2.4. Przekształcenie obejmujące wszystkie lokale

- 2.5. Artykuł 22 ust. 3 pkt 6a WłLokU
- 2.6. Zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej a art. 3 ust. 7 WłLokU
3. Podział i połączenie lokali
 - 3.1. Wyodrębnienie art. 22 ust. 4 WłLokU
 - 3.2. Charakter podziału lub połączenia lokali
4. Przegląd orzecnictwa

Rozdział 5. Dokonywanie czynności prawnych zmierzających do przekształcenia, podziału lub połączenia lokali

1. Nabycie lokalu powstałego z nadbudowy lub przebudowy przez wspólnotę mieszkaniową.
2. Czynności jednostronne
3. Umowy
 - 3.1. Zagadnienia wstępne
 - 3.2. Umowy zawierane przy przekształceniach lokali
 - 3.3. Umowy zawierane przy podziale lub połączeniu lokali
4. Elementy aktu notarialnego dokumentującego dokonywane czynności
5. Składanie wniosków o wpis do księgi wieczystej
 - 5.1. Zagadnienia wstępne
 - 5.2. Składanie wniosków w przypadku przekształcenia lokali
 - 5.3. Składanie wniosków w przypadku podziału lub połączenia lokali
 - 5.4. Składanie wniosków w przypadku przeniesienia części lokalu
 - 5.5. Składanie wniosków w przypadku przekształcenia kumulatywnego
 - 5.6. Podstawy wpisu do księgi wieczystej
6. Przegląd orzecnictwa

Rozdział 6. Konsekwencje przekształcenia, podziału i połączenia lokali dla istniejących na nich obciążeń

1. Zagadnienia wstępne
2. Obciążenie lokalu hipoteką
 - 2.1. Zagadnienia wstępne
 - 2.2. Połączenie lokali
 - 2.3. Podział lokali
 - 2.4. Przyłączenie części innego lokalu
 - 2.5. Przekształcenie lokalu
 - 2.6. Wpływ czynności przekształcenia, podziału lub połączenia lokali na hipotekę obciążającą lokal, który nie jest przedmiotem czynności
3. Obciążenie lokalu służebnością lub użytkowaniem
 - 3.1. Zagadnienia wstępne

Część I. Komentarz praktyczny z orzecznictwem

- 3.2. Połączenie lokali
- 3.3. Podział lokalu
- 3.4. Przyłączenie części lokalu
- 3.5. Przekształcenie lokalu
- 4. Prawa i roszczenia ujawnione w księdze wieczystej
 - 4.1. Połączenie lokali
 - 4.2. Podział lokali
- 5. Prawa i roszczenia nieujawnione w księdze wieczystej
- 6. Zgoda uprawnionych z tytułu hipoteki oraz innych praw obciążających lokale
 - 6.1. Zagadnienia wstępne
 - 6.2. Przekształcenie, podział lub połączenie lokalu a zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego
 - 6.3. Zgoda wierzyciela hipotecznego
 - 6.4. Zgoda uprawnionego z tytułu ograniczonych praw rzeczowych lub obligacyjnych
- 7. Zmiana treści ograniczonego prawa rzeczowego obciążającego lokal
- 8. Porozumienie uprawnionych
 - 8.1. Zagadnienia ogólne
 - 8.2. Kolidzja praw
- 9. Działania sądu wieczystoksięgowego
- 10. Przegląd orzecznictwa

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. Duzżyńska, *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; R. Świrgoń-Skok, w: M. Załucki (red.), *Kodeks cywilny. Komentarz*, Legalis 2024, art. 46].

Z definicją tą koresponduje pojęcie nieruchomości zawarte w art. 4 pkt 1 GospNierU, zgodnie z którym przez nieruchomość

Nieruchomość
– pojęcie

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 zasiań. 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, t. I, 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 2012, 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, wydzielenie przedmiotowe uważając za drugorzędne [*S. Grzybowski*, w: *W. Czachórski* (red.), *S. Grzybowski* (red. tomu), 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. Jędrzej*, 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 sprezykowanych 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 ust. 1 EwGriBudR 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

Działka gruntu

składać się zarówno z jednej, jak i z dwóch lub więcej działek gruntu, z jednej lub więcej działek ewidencyjnych.

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*, Głosa do uchw. SN z 14.5.1996 r., III CZP 37/96, Rej. 1997, Nr 5, s. 205; *B. Barłowski*, Pojęcie nieruchomości gruntowej położonej w mieście i istota podziału takiej nieruchomości w świetle ustawy z dnia 6 lipca 1972 roku, Pal. 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 przez zharmonizowanie reguł wynikających z art. 46

§ 1 KC z przepisami KWU. Według tego poglądu dodatkowym czynnikiem wyodrębniającym nieruchomość jest księga wieczysta, a zatem 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, s. 131; S. Rudnicki, w: G. Bieniek, S. Rudnicki, Nieruchomości. Problematyka prawna, 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, s. 393–398; R. Świrgoń-Skok, w: M. Załucki (red.), Kodeks cywilny, art. 46].

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

mości 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”.

Pogląd ten SN powtórzył w wyr. z 26.4.2023 r. (II CSKP 1058/22, OSNC-ZD 2024, Nr 2, poz. 14), wskazując, że „definicja nieruchomości gruntowej z art. 46 KC w zw. z art. 24 ust. 1 zd. 1 KWU ma charakter uniwersalny. Obecnie nie budzi już sporów w orzecznictwie i nauce prawa, że jeżeli została założona księga wieczysta, obowiązuje zasada «jedna księga – jedna nieruchomość»”.

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 nieruchomość 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).

Definicja nieruchomości gruntowej z art. 46 KC w zw. z art. 24 ust. 1 zd. 1 KWU ma charakter uniwersalny. Jeżeli została założona księga wieczysta, obowiązuje zasada „jedna księga – jedna nieruchomość” (wyr. SN z 26.4.2023 r., II CSKP 1058/22, OSNC-ZD 2024, Nr 2, poz. 14).

Powyższe rozumienie pojęcia nieruchomości gruntowych wiąże się z możliwością ich połączenia oraz podziału. 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 przyjmuje się, że jeśli na podstawie tego przepisu odrębne dotychczas nieruchomości połączone 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 przez przyłączenie kolejnych działek do istniejących ksiąg wieczystych lub ograniczać przez odłączenie pewnych działek do odrębnych ksiąg wieczystych (*T. Czech*, *Księgi wieczyste i hipoteka*, t. I, 2022, s. 521).

Połączenie, podział nieruchomości

Ugruntowane jest zapatrywanie, że powołany wyżej przepis stanowi – mimo literalnego ograniczenia jego dyspozycji wyłącznie do połączenia nieruchomości – także podstawę zezwalającą na jej podział, który polega na wyłączeniu z księgi wieczystej jednej (albo więcej) działki i utworzeniu dla niej odrębnej księgi wieczystej. Skoro z woli właściciela dochodzi do połączenia nieruchomości, to *a contrario* może również dojść do jej podziału (post. SN z 19.2.2003 r., V CK 278/02, Legalis).

Podkreślić należy, że uprawnienie do połączenia albo podziału nieruchomości przysługuje wyłącznie jej właścicielowi. W orzecznictwie SN przyjmuje się, że nie ma podstaw do uznania, że art. 21 KWU zawiera lukę prawną. W szczególności nie stosuje się w tego przepisu – *per analogiam* – do użytkownika wieczystego. Przyznania użytkownikowi wieczystemu prawa do podziału albo połączenia gruntu, na którym ustanowione jest jego prawo, nie uzasadnia też treść art. 233 KC. Jest to uprawnienie związane tylko z prawem własności (art. 46 KC oraz z art. 21 KWU). Odstępstwo od tej zasady wymagałoby wyraźnego uregulowania przez ustawodawcę, a takiego obowiązujące przepisy nie zawierają (uchw. SN z 7.4.2006 r., III CZP 24/06, OSNC 2007, Nr 2, poz. 24; post. SN z 19.2.2003 r., V CK 278/02, Legalis; wyr. SN z 8.11.2007 r., III CSK 183/07, Legalis; post. SN z 25.3.2022 r., II CSKP 136/22, Legalis).

Połączenie i podział nieruchomości jako uprawnienie właściciela

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, posiadający 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 lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący 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.

Prawodawca w omawianym przepisie, 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. Podstawa prawna do przełamania zasady *superficies solo cedit* musi być też aktualna i mieć oparcie w przepisach powszechnie obowiązującego prawa w momencie dokonywania czynności prawnej odnoszącej się do tej nieruchomości gruntowej i budynkowej (por. post. SN z 12.3.2025 r., II NSNc 23/23, Legalis).

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).

Odnotować 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 są 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.

Z perspektywy historycznej trzeba wskazać, że regulacje dopuszczające powstanie odrębnych nieruchomości budynkowych zostały wprowadzone też w przepisach WłUzGruntWawaD. Zgodnie z art. 1 WłUzGruntWawaD 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 WłUzGruntWawaD 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 *superficies 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.).

Dekret warszawski

Przekazanie gospodarstw rolnych

Przejdź do księgarni →

ksiegarnia.beck.pl